

**Asukasopas**

## Sisällysluettelo

1	Johdanto-----	1
1.1	Yhtiötietoutta -----	1
1.2	Asumaan yhtiöön-----	2
1.3	Vakuutukset-----	3
1.4	Talotekniikka ja huoneiston hoito -----	3
1.5	Muut tilat ja varusteet -----	7
1.6	Järjestyssäännöt -----	9
1.7	Asukastoiminta-----	12
1.8	Asunnon irtisanominen -----	13

## **1 Johdanto**

Tervetuloa asumaan Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalojen vuokra-asuntoon. Tämän oppaan tarkoituksena on antaa kootusti kaikille asukkaille tietoa vuokra-asumisessa huomioitavista asioista.

### **1.1 Yhtiötietoutta**

Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalot on Kuusamon kaupungin 100% omistama osakeyhtiö. Vuokrataloyhtiö on Kuusamon kaupungin keskeinen asuntopoliittinen väline. Vuokratalojen hallinto määräytyy osakeyhtiölain mukaan. Ylimpänä päätävänä elimenä on yhtiökokous. Yhtiökokous valitsee jäsenet yhtiön hallitukseen. Taloyhtiön hallituksessa on viisi jäsentä, joista kolme tulee omistajan ja kaksi asukkaiden nimeämistä ehdokkaista. Yhtiön hallitus vastaa yhtiön laajakantoisista strategisista päätöksistä. Operatiivisesta toiminnasta vastaava yhtiön toimitusjohtaja vie käytäntöön yhtiön hallituksen päättämät asiat. Yhtiön toimintaan keskeisesti vaikuttavaa lainsäädäntöä on mm. kuntalaki, osakeyhtiölaki, aravalaki, huoneenvuokralaki (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta) ja tietosuojalaki. Varsinaista asumista säätelee myös yhtiön omat järjestyssäännöt.

Yhtiömme arvot ovat nopea palvelu, turvallisuus, asiakasystävällisyys, yhteistyö ja kodikkuus. Yhtiömme tarjoaa ja ylläpitää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja nykyisille ja tuleville kuusamolaisille.

Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalot on Koillismaan suurin vuokranantaja. Yhtiöllä on asuntokannassaan n. 850 asuntoa. Yhtiön asunnot sijaitsevat Kuusamon kaupungin keskustassa, Rukalla ja Käylässä. Yhtiön liikevaihto on 5,5 miljoonaa €. Yhtiön liikevaihto muodostuu asukkailta kerättävistä vuokrista ja käyttökorvauksista. Perittävällä vuokralla rahoitetaan yhtiölle kiinteistönpidosta aiheutuvat pääomamenot (rakennus- ja perusparannuslainojen lyhennykset ja korot) ja käyttökulut (mm. lämpö, vesi, sähkö, palkat, korjaukset, vakuutukset, verot, tontinvuokrat, jätehuoltomaksut yms.). Keskimääräinen enimmäisvuokra on n. 9,7 €/m<sup>2</sup>/kk. Yhtiön palveluksessa on 10-12 henkilöä. Yhtiön asiakkaina on vuositasolla 10 % kuusamolaisista.

## **1.2 Asumaan yhtiöön**

Asunnonhaku yhtiömme asuntoihin käynnistyy asuntohakemuksella. Yhtiö tarkistaa kaikkien asunnonhakijoiden luottotiedot. Luottotiedoissa olevat maksuhäiriömerkinnät eivät useimmissa tapauksissa ole vuokrauksen esteenä. Mikäli hakijalla on asumisesta aiheutuneita maksuhäiriömerkintöjä, asunnonsaanti voi joissain tapauksissa olla vaikeampaa.

Tarjoamme asuntoja vuokralle voimassa olevien hakemusten ja asunnonhakijan asunnontarpeen perusteella. Asunnonhakijalla tai -hakijan edustajalla on asuntotarjouksen saatuaan mahdollisuus käydä katsomassa vuokralle tarjottua asuntoa ja vuokraohteen yhteisiä tiloja sekä huoneistokohtaista varastoa. Asuntoa esitellään tapauskohtaisesti sovittuna joko poismuuttava vuokralainen tai taloyhtiön edustaja. Katsottuaan asunnon hakija tekee vuokrauspäätöksen. Seuraava hakijalle kuuluva toimenpide on vakuuden järjestäminen. Vakuus on pääsääntöisesti 1 kk:n vuokraa vastaava summa. Joissain poikkeustapauksissa (esim. aiemmat vuokratilastit tai luottotiedoissa oleva runsas maksuhäiriöiden määrä) vakuus voi olla 2-3 kk:n vuokraa vastaava summa. Asiakkaan kanssa voidaan tehdä vuokrasopimus, kun vakuus on maksettu. Vuokrataloyhtiö hyväksyy vakuudeksi myös Kelan myöntämän maksusitoumuksen. Vuokrasopimus voi olla muodoltaan määräaikainen tai toistaiseksi. Jos olet avio/avoliitossa vastaat yhdessä puolisesi kanssa vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista. Vuokranmaksupäivämäärä on lähtökohtaisesti AHVL:n (huoneenvuokralain) mukainen joka kk:n 2. päivä, mutta vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisellä sopimuksella vuokranmaksupäivä voi olla myös jokin muu pvm.

Asukkaan tulee tehdä ennen sisäänmuuttoa muuttoilmoitus. Lisäksi asukkaan tulee ottaa itselleen kotivakuutus. Asukkaan tulee avata oma sähkönsopimus katsomansa sähköyhtiön kanssa pois lukien niissä kohteissa, joissa sähkö sisältyy vuokraan tai se laskutetaan taloyhtiön toimesta 3 kk välein. Toimiohjeet sähkönsopimuksen tarpeelle kerrotaan asuntotarjouksen ja vuokrasopimuksenteon yhteydessä. Internet-sivujen Asunnot -valikosta löytyy myös kunkin osoitteen alta tarvittavat em. tiedot.

Sisäänmuutto tapahtuu sopimuksenteossa sovittuna ajankohtana. Sisäänmuuton yhteydessä asuntoon tehdään asukkaaksi tulevan kanssa ns. kuntokatselmus, jossa todetaan ja kirjataan asunnon yleinen kunto tarkistuspyötykirjaan. Vastaava kuntokatselmus tehdään myös asukkaan poismuuttaessa. Huoneiston luovuttaja perehdyttää asukkaan myös asunnon ilmanvaihdon toimintaan.

Asiakkaalla on asumisaikanaan käytössään yhtiön isännöintipalvelu, joka sisältää kiinteistöpalvelun ja toimistopalvelun. Kiinteistöpalvelu käsittää huoneistoja, kiinteistöjä ja kiinteistöjen yhteisiä alueita koskevat huolto- ja korjaustoimenpiteet. Huolto- ja korjaustoimenpideoasioissa ensisijainen yhteyshenkilö on kiinteistötyönjohtaja Arto Louhela (p. 0400152872, [arto.louhela@kuusamonvuokratalot.fi](mailto:arto.louhela@kuusamonvuokratalot.fi)).

Toimistopalvelu käsittää asunnonhakupalvelun, asukaspalvelun ja sosiaalisen isännöinnin. Asunnonhaun yhteyshenkilönä toimii asuntopäällikkö Jukka Matela (p. 0400 389941 [jukka.matela@kuusamonvuokratalot.fi](mailto:jukka.matela@kuusamonvuokratalot.fi)). Toimistopalveluasioissa yhteyshenkilönä toimivat toimistosihteerit Raija Rautula (p. 040 860 8947 [raija.rautula@kuusamonvuokratalot.fi](mailto:raija.rautula@kuusamonvuokratalot.fi)) ja Anne Sova (p. 040 860 8948 [anne.sova@kuusamonvuokratalot.fi](mailto:anne.sova@kuusamonvuokratalot.fi)). Sosiaalisen isännöinnistä vastaa yhtiön isännöitsijä Taito Takkinen (p. 040 831 6028 [taito.takkinen@kuusamonvuokratalot.fi](mailto:taito.takkinen@kuusamonvuokratalot.fi)).

Kun asukas on tehnyt poismuuttopäätöksen, asukkaan on sanottava vuokrasopimus irti. Irtisanomisaika on yksi kuukausi. Tämä kuukauden irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanomisilmoitus on kirjallisesti toimitettu vuokranantajalle. Irtisanomista käsitellään tarkemmin asukasoppaan viimeisessä alaluvussa.

### **1.3 Vakuutukset**

Taloyhtiöllä on kiinteistöjen täysarvovakuutus, josta korvataan vahinkotilanteissa kiinteistölle aiheutuneet vahingot. Esim. palo- ja vesivahinkotilanteissa taloyhtiön vakuutuksesta ei korvata asukkaan tavaroille mahdollisesti aiheutunutta vahinkoa. Samoin asukas voi joutua muuttamaan pitkäksi aikaa muualle. Näitä kustannuksia ei korvata taloyhtiön vakuutuksesta. Sitä varten asukkaalla on oltava oma vakuutus (kotivakuutus).

### **1.4 Talotekniikka ja huoneiston hoito**

#### **Lämmitys**

Suurin osa kiinteistöistä on liitetty kaukolämpöön. Käytössä on lisäksi öljy- ja sähkökattiloilla toimivat lämmöntuottotavat. Lämmönjako huoneistoihin tapahtuu pääsääntöisesti vesikiertoisen patterilämmityksen kautta. Yhdessä kohteessa on vesikiertoinen lattialämmitys. Lämmitysjärjestelmää ohjaa ulkotermostaatti, joka säätelee lämmönjakohuoneessa kiertoa menevän veden lämpötilaa ulkolämpötilan perusteella. Asukas voi säätää lämpötilaa ainoastaan patteritermostaateista.

Talon lämmönjakoverkosto on tasapainotettu ja patteriventtiilien esisäätöarvot on asetettu niille laskettuihin arvoihin. Näitä säätöjä ei missään nimessä saa mennä muuttamaan. Mikäli arvoja muutetaan, ei lämmitys enää toimi kaikkien huoneistojen osalta suunnitellulla tavalla. Huonelämpötilan ohjearvo asuintiloissa on 20 – 22 o C. Huonelämpötila mitataan oleskeluvyöhykkeellä, jolla tarkoitetaan huone-tilan aluetta yhden (1) metrin etäisyydellä ikkunasta ja 0,5 metrin etäisyydellä ikkunattomasta ulkoseinästä sekä 1,5 metrin korkeudelta ja olosuhteissa, jotka

mahdollisimman tarkoin vastaavat normaaliolosuhteita (ei esim. tuuletuksen jälkeen).

## **Ilmanvaihto**

Pääsääntöisesti käytössä on ns. poistoilmanvaihto. Kerrostaloissa rakennuksen katolla on huippuimuri, joka on kello-ohjauksella päällä joko täydellä tai puoliteholla. Rivitaloissa on joko huoneistokohtainen talotuuletin katolla tai ns. liesituuletin asunnossa. Rivitaloissa ilmanvaihtoa ohjaa asukas liesikuvussa olevien kytkimien avulla. Ilmanvaihdon tulee olla aina päällä. Muista myös pestä liesikuvussa oleva rasvasuodatin riittävän usein. Määräysten mukaan huoneiston ilman on vaihdettava kerran kahdessa tunnissa. Saunomisen ja suihkussa käynnin jälkeen on käytettävä tehostettua ilmanvaihtoa, jotta kosteus saadaan pois ja välttytään homevaurioilta. Korvausilma otetaan ikkunakarmeissa olevien rakoventtiilien tai ikkunatiivisteisiin jätettyjen aukkojen kautta. Korvausilmaventtiileitä ei saa tukkia. Ilmanlaatua heikentävien kuormitushuippujen aikana/jälkeen on joskus paikallaan tehdä ns. kertatuuletus esim. tuuletusikkunat avaamalla. Lämmityskaudella huoneiston jatkuva tuuletus tuuletusikkunaa tai ovea aukipitäen on kielletty. Joissakin kohteissa on käytössä lämmön talteenotolla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Kiinteistöhoitaja huolehtii ilmanvaihtokoneissa olevien suodattimien vaihdosta. Poistoilmaventtiilit on hyvä puhdistaa 2 – 3 kertaa vuodessa. Yhteiskanavaventtiili irrotetaan kehyksineen varsinaiseen säätöön koskematta. Poistoilmaventtiili irtoaa vetämällä tai kiertämällä.

## **Vesikalusteet ja veden käyttö**

Vesi- ja jätevesimaksut ovat suuri kustannuserä. Lämmin käyttövesi on lähes kaksi kertaa niin kallista kuin kylmävesi. Kulutustottumuksia kannattaa tarkkailla vedenkulutuksen pienentämiseksi. Vuodoista tulee ilmoittaa heti kiinteistöhoitajalle. Pyykin- ja astianpesukoneiden asennuksessa on otettava huomioon sähkö-, vesi- ja viemäriasennusten asettamat vaatimukset koneiden liittämistavalle. Astianpesukoneen asennuksessa tulee varmistua siitä, että asennus tapahtuu kiinteistönomistajan hyväksymällä tavalla. Koneen alle on pantava aina muovinen erityisesti tätä tarkoitusta varten valmistettu muovikaukalo, joita saa kodinkoneliikkeistä. Astianpesukoneen vesihana on aina suljettava käytön jälkeen.

## **Viemärin toiminta**

Viemäriverkostoon ei saa laittaa sinne sopimattomia jätteitä kuten esim. kiinteitä talousjätteitä (perunan, hedelmien yms. kuoret), kahvinporot, tupakan tumpit, sanomalehtipaperi, tekstiilit, öljyt, bensiini, liuottimet yms. Puhdista viemäripisteiden vesilukot ja pesuhuoneen lattiakaivot riittävän usein tukkeutumien välttämiseksi. Vesi saattaa pitkän käyttämättömän ajanjakson aikana haihtua vesilukosta, jolloin haju viemäristä pääsee huoneisiin. Pitempien poissaolojaksojen ajaksi voidaan vesilukkoon kaataa esim. ruokaöljyä veden haihtumisen ehkäisemiseksi.

## **Sähkölaitteet**

Varsinaisten sähkötöiden tekeminen on luvanvaraista toimintaa ja vaatii tarpeellisen ammattipätevyyden. Valaisimen saa itse kytkeä katossa olevaan valaisinliittimeen eli "sokeripalaan". Katkaise kuitenkin ennen kytkentää virta mittaritaulun pääkytkimestä. Valaisimia ei saa jättää riippumaan pelkkien liitinten varaan, vaan ne on ripustettava kattokoukkuun.

Sähkölaitteista on muistettava myös:

- viallinen sähkölaite on poistettava käytöstä tai korjautettava
- pistorasioiden, kytkimien ja näkyvien kaapeleiden tulee olla ehjiä
- sähkökatkosten varalta olisi hyvä olla paristolla toimiva käsivalaisin
- sähköjohtojen johtaminen asunnon sisätiloista ulkotiloihin esim. auto-lämmitystä tms. varten on ikkuna- ja oviaukkojen kautta kielletty.

## **Kotitalouskoneet**

Kylmälaitteet ja sähköliedet kuuluvat asunnon varustukseen. Osan koneista, kuten astianpesukoneen asukkaat hankkivat itse. Jos asunnossa ei ole valmiina tarvittavia liitoskohtia, on asennustyö annettava asennusliikkeen tehtäväksi. Lue laitekohtaiset käyttö-, hoito- ja huolto-ohjeet. Kylmälaitteet tarvitsevat ympärilleen riittävästi vapaata ilmankiertotilaa. Puhdista kylmälaitteiden tausta pölystä vähintään kerran vuodessa.

## **Asunnon kunto/siivous**

Huoneenvuokralain mukaan asukkaan on hoidettava asuntoa huolellisesti. Siivouksen tehtävänä on puhdistuksen lisäksi pintojen suojaaminen likaantumista, kulumista sekä ilman ja kosteuden vaikutusta vastaan. Seuraavassa muutamia siivouksessa huomioitavia asioita. Puhdistusaineen pH-luku ilmaisee, kuinka happanta tai emäksistä aine on. pH-asteikon numeroarvot vaihtelevat 0 – 14, joista 7 kuvaa täysin neutraalia ainetta. Emäksisyys kasvaa siirryttäessä pH 7:stä ylöspäin. Neutraaleja puhdistusaineita (pH 7) voi käyttää yleispuhdistukseen, koska ne eivät vahingoita arkojakaan pintoja. Happamia puhdistusaineita käytetään lähinnä saostumien poistoon. Emäksisillä aineilla poistetaan piintynyttä likaa. Vahvasti happamat ja vahvasti emäksiset aineet ovat syövyttäviä, joten tutustu siivousainepakkauksissa oleviin annostelu- ja käyttöohjeisiin huolellisesti ennen käyttöä.

## **Seinäpinnat**

Pesua kestävät seinäpinnat (öljy- tai lakkamaalatut, laatoitetut, muovipäällysteiset) pestään neutraalilla tai heikosti emäksisellä pesuaineella ja huuhdellaan. Lakkemaalattujen (valtaosa seinäpinnoista) pintojen pesemiseen ei saa käyttää yli 60C vettä ja hankaamista on vältettävä.

Tavalliset tapetit eivät siedä vettä, puhdistus imuroimalla tai kuivalla rievulla. Pestävissä tapeteissa ei myöskään saa käyttää liikaa vettä. Puhdistukseen voi käyttää vähän kostutettua pesusientä tai liinaa. Pesuaineena esim. neutraali astianpesuaine.

### **Lattiapinnat**

Muovimatot pestään neutraalilla tai heikosti emäksisellä (pH 8-9) pesuaineella ja huuhdellaan. Keraamiset laatat pestään neutraalilla tai heikosti emäksisellä pesuaineella ja huuhdellaan.

### **Kattopinnat**

Katon puhdistukseen riittää imurointi. Roisketasoitekattoja ei saa pestä, koska pinnoite voi irrota.

### **Sähköliesi**

Keittolevyt, emaloidut osat, liesitaso ja vaippa puhdistetaan neutraalilla tai heikosti emäksisellä pesuaineliuoksella ja tarvittaessa käytetään pehmeää harjaa.

Uunin puhdistukseen on erilaisia erikoisaineita. Mikäli uuni puhdistetaan riittävän usein, riittää heikosti emäksinen (pH 8-9) ammoniakkaa sisältävä pesuaine. Uuni lämmitetään + 50 o C ja annetaan hetken jäähtyä, jonka jälkeen se harjataan pehmeällä harjalla, huuhdotaan ja kuivataan.

### **Vesikalusteet**

Pesualtaiden puhdistuksessa on vältettävä vahvasti emäksisiä ja hankaavia puhdistusaineita.

Wc-istuimen puhdistukseen voi käyttää tarkoitusta varten olevia erikoispuhdistusaineita. Sen jälkeen on pinta neutralisoitava heikosti emäksisellä aineella ja huuhdeltava hyvin.

### **Kunnossapitovastuu**

Pääsääntöisesti vuokranantaja huolehtii asunnon teknisestä kunnosta. Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava sellaisesta viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Mikäli vika aiheutuu vuokralaisen syyksi luettavasta huolimattomuudesta, laiminlyönnistä tai tuottamuksesta, ovat yhtiölle normaalisti kuuluvat kustannukset perittävässä vuokralaiselta joko kokonaan tai osittain.

Jos vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa ilmoittaa yhtiölle sen korjattavaksi kuuluvasta viasta tai vahingosta, saattaa hän joutua korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen lisävahingon.

Rivitaloissa asukas huolehtii oman asuntonsa ns. intiimipiikan ruohonleikkuusta sekä talvella omaan asuntoonsa menevän sisääntulokäytävän lumenpoistosta ja liukkaudenestosta (hiekoitus) taloyhtiön hoitamalle pihakäytävälle saakka. Luhtitaloissa kiinteistöhoitaja puhdistaa portaat, asunnon edessä olevan käytäväosan puhdistaa asukas.

## **1.5 Muut tilat ja varusteet**

### **Parvekkeet**

Kerrostaloissa huoneistokohtaiset parvekkeet ovat tarkoitettu oleskeluun ja sellaiseen vaatteiden tuulettamiseen, josta ei aiheudu pöly- tai roskaantumishaittaa muille parvekkeille. Mattojen tomuttaminen parvekkeilla on kielletty. Erilliset tomutustelineet on sijoitettu piha-alueelle. Grillaaminen parvekkeilla on sallittu vain sähkögrillillä.

### **Irtaimistovarastot**

Jokaiselle huoneistolle kuuluu erillinen irtaimistovarasto. Asukas hankkii oman varaston oveen tarvittavan lukon. Sisätiloissa varastot mukaan lukien ei saa säilyttää bensakanistereita eikä muita palavia nesteitä ja kaasuja. Älä säilytä murtoherkissä varastoissa arvotavaroita. Ulkovarastoissa ei kannata säilyttää kosteudelle arkoja tavaroita.

### **Pyörä- ja ulkoiluvälinevarastot**

Yhteisissä pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoissa ei saa säilyttää muita, kuin käytössä olevia välineitä. Käytöstä poistamasi tavarat voit viedä joko kierrätyskeskukseen tai kaatopaikalle.

### **Pesutuvat**

Pesutuvan ja kuivaushuoneen käyttöohjeet löydät pesutuvalla. Tutustu pesutuvalla oleviin ohjeisiin ennen ensimmäistä vuorovaraustasi. Pesuvuoro ja kuivaushuoneen käyttö on aina varattava pesutuvalla olevasta vuorolistasta.

### **Autolämmitystolpat**

Varaa autopaikka vuokrasopimusta tehdessäsi. Mikäli et tarvitse autopaikkaa, vuokrataan se useamman autopaikan tarvitsijoille. Voit kuitenkin halutessasi saada autopaikkasi myöhemmin käyttöösi.

Muista seuraavat asiat autolämmitystolppaa käyttäessäsi:

- kytke autosi lämmitystolppaan vain siihen tarkoitukseen hyväksytyllä johdolla
- älä käytä jatkoroikkaa
- pidä lämmitysrasia lukittuna myös käytön aikana
- poista liitosjohto rasiasta ja lukitse kansi käytön jälkeen
- ilmoita viallisesta pistorasiasta, kellokytkimestä tms.
- auton sisätilalämmittimen ja lohkolämmittimen yhteisteho ei saa olla yli 2000 W. Sisätilalämmittimien osalta voidaan antaa kohteittain tarkempia rajoituksia.

### **Huoneistokohtaiset saunat**

Huolehdi tehokkaasta tuuletuksesta saunomisen jälkeen. Rivitaloissa ilmanvaihdon säätö tapahtuu liesikuvussa olevista kytkimistä. Uudet kiuaskivet hankkii ja toimittaa asukkaalle tarvittaessa kiinteistöhoitaja.

### **TV-antennijärjestelmät**

Taajamassa sijaitsevat kohteet on kaikki liitetty TeliaSoneran ylläpitämän kaapeli-TV:n piiriin. Mikäli muutat kohteesta, jossa on ollut tavallinen antennijärjestelmä, joudut virittämään television ja videoiden kanavat uudestaan. Rukalla ja Käylässä on tavallinen antennijärjestelmä. Digisovitinta (digiboxi) ostaessasi muista mainita kuulutko kaapeli-TV:n vai tavallisen antennijärjestelmän piiriin. Erillisten lautasantennien asentamiseen tarvitset taloyhtiön luvan.

### **Laajakaistaliittymät**

Osassa yhtiön asunnoissa on taloyhtiön internet-yhteys (wifi), jonka nopeus on 50/50Mbps. Alla on listaus kohteista, joissa on taloyhtiön internet-yhteys:

Hermannintie 21  
Kantotie 2  
Katekeetantie 3  
Kolvangintie 11-13  
Käsälätie 4  
Lauttalammentie 1,3,7  
Louhi 1-2  
Mustanlinnuntie 4-6  
Myllypalontie 1  
Nuottatie 2  
Sihverintie 30  
Siulakaarre 1,6,8,10,17-19  
Takkisentie 6-8  
Tamppiahontie 1&3  
Torangintaival 42  
Torankijärventie 1-3

## **1.6 Järjestyssäännöt**

### **Yleistä tietoa järjestyssäännöistä**

Taloyhtiöllä on tavallisten vuokra-asuntojen käytössä kahdenlaisia järjestyssääntöjä. Toiset on tarkoitettu lähinnä rivitaloasuntoja varten ja toiset kerros- ja luhtitaloasuntoja varten. Järjestyssääntöihin kannattaa tutustua huolella, jotta kaikkien asumisviihtyisyys turvattaisiin.

Järjestyssäännöistä useimmin esille tulevat asiat ovat häiriön tuottaminen, autolla ajo ja pysäköinti piha-alueelle ja kotieläimet.

Asumisen tulee aina tapahtua niin, ettei siitä ole haittaa talon muille asukkaille. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota käyttäytymiseen klo 22.00 – 07.00 välisenä aikana.

Järjestyssääntöjen mukaan autot on pidettävä niille varatulla pysäköintipaikalla. Huoltoajo pihalle on sallittu raskaiden tavaroiden hakemista ja vientiä varten (esim. muuttojen yhteydessä). Huoltoajoa suoritettaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta mm. pihalla leikkivien lasten vuoksi. Auton pysäköinti piha-alueelle on ehdottomasti kielletty. Koko maata koskeva järjestyslaki on astunut voimaan 1.10.2003. Samaan aikaan on tehty tieliikennelakiin muutos, jonka mukaan pysäköinti yksityiselle alueelle ilman kiinteistönomistajan tai haltijan lupaa on kielletty. Edellä mainittuun järjestyslakiin sisältyy myös koiria ja kissoja koskevat määräykset. Järjestyslakiin sisältyvien säännösten rikkomisesta seuraa yleisimmin rikesakko tai sakko.

### **Rivitalojen järjestyssäännöt**

Nämä järjestyssäännöt on hyväksytty talon asukkaiden asumisviihtyisyyden turvaamiseksi. Kaikkien on käyttäytymisellään ja muullakin tavoin otettava huomioon muut talon asukkaat. Asukkaat vastaavat siitä, että myös heidän vieraansa noudattavat näitä järjestysmääräyksiä.

#### **HUONEISTOT**

Asumisen tulee tapahtua niin, ettei siitä minään vuorokaudenaikana aiheudu häiriötä naapureille. Huoneistoa on hoidettava huolellisesti. Vesivuodoista ja muista huoneistossa havaituista vioista on viipymättä ilmoitettava yhtiön edustajalle. Wc- ja muihin viemäreihin ei saa laittaa jätteitä, jotka saattavat tukkia tai vaurioittaa niitä. Rakenteiden rikkomiset, sotkemiset yms. aiheuttavat korvausvelvollisuuden tekijöille.

#### YHTEISET TILAT

Yhteisten tilojen, kuten pesutupien, saunojen ja ulkoiluvälinevarastojen käytössä on noudatettava siisteyttä ja annettuja erillisohjeita niiden käytöstä. Yhteisissä varastotiloissa saa säilyttää vain käytössä olevaa välineistöä.

#### ULKOALUEET

Huoneiston haltija huolehtii oman asuntonsa osalta sisääntuloväylän puhtaanapidosta ja talvikunnossapidosta. Asuntoon olennaisesti kuuluvan vuokralaisen hallinnassa olevan piha-alueen nurmikonleikkuu ja ja istutusten hoito kuuluu asukkaalle. Omien kukkaistutusten laittaminen niille on luvallista. Lintujen ruokintapaikojen laittaminen kiinteistön alueelle on kielletty.

#### JÄTEHUOLTO

Talousjätteet ja muut roskat on vietävä pakattuina jäteastioihin. Lisäksi on otettava huomioon määräykset jätteiden lajittelusta. Muiden kuin talousjätteiden poiskuljettamisesta on asukkaan huolehdittava itse. Ympäristölle haitalliset jätteet on vietävä jäteviranomaisten niille varaamille paikoille.

#### PYSÄKÖINTI

Ajoneuvojen pysäköinti on sallittu vain niille varatulle pysäköintialueelle. Tämän järjestyssäännön rikkomisesta voi aiheutua pysäköintivirhemaksulain mukainen seuraamus. Huoltoajo piha-alueelle on sallittu raskaiden esineiden vientiä ja hakua varten esim. muuttojen yhteydessä. Nurmikkoalueille ajaminen on ehdottomasti kielletty.

#### LEMMIKKIELÄIMET

Huoneistojen ulkopuolella lemmikkieläimet on pidettävä kytkettyinä. Ne eivät saa häiritä talon asukkaita eikä talossa luvallisissa asioissa liikkuvia eivätkä liata rakennusta tai tonttia. Eläinten ulkoiluttaminen on kielletty lasten leikkeihin varatuilla paikoissa ja niiden välittömässä läheisyydessä. "Koirien ja kissojen pitäminen kytkettyinä omalla takapihalla on sallittua. Aitauksiin tulee olla aina isännöitsijältä lupa. Luvan aitauksenpitoon saa omalle takapihalle. Kotieläinten jätökset tulee siivota mahdollisimman nopeasti pois (vähintään kerran viikossa) ja alue tulee pitää siistinä. Kotieläimen omistaja huolehtii, ettei eläimestä ole haittaa muille asukkaille.

#### MUUTTOILMOITUS

Yhtiön sisäisen hallinnon hoitamiseksi huoneistoon muutosta ja poismuutosta on aina ilmoitettava yhtiön edustajalle.

#### YLEISMÄÄRÄYS

Järjestyssääntöjen rikkominen saattaa aiheuttaa vahingonkorvausvelvollisuuden tai vuokrasopimuksen purkamisen.

## **Luhti- ja kerrostalojen järjestyssäännöt**

Nämä järjestyssäännöt on hyväksytty talon asukkaiden asumisviihtyisyyden turvaamiseksi. Kaikkien on käyttäytymisellään ja muullakin tavoin otettava huomioon muut talon asukkaat. Asukkaat vastaavat siitä, että myös heidän vieraansa noudattavat näitä järjestysmääräyksiä.

### **YHTEISET TILAT**

Ulko-ovet pidetään lukittuina klo 22.00 – 07.00. Kun ulko-ovet ovat lukittuina, niistä kuljettaessa on huolehdittava siitä, että ne lukkiutuvat uudestaan. Yhteisissä tiloissa on vältettävä metelöintiä. Tupakointi ja turha oleskelu niissä on kielletty. Yhteisten tilojen ja ulkoalueiden käytössä on noudatettava siisteyttä ja järjestyttä. Paloturvallisuussyistä tavaroita saa säilyttää vain niitä varten varatuissa tiloissa. Palovaarallisten aineiden säilyttämisessä on noudatettava paloturvallisuussäännöksiä. Kilpien ja mainosten kiinnittäminen sekä antennien yms. asentaminen on sallittu vain taloyhtiön luvalla. Kiinteistöissä havaituista vioista on ilmoitettava yhtiön edustajalle.

### **JÄTEHUOLTO**

Talousjätteet ja muut roskat on vietävä pakattuina jäteastioihin. Lisäksi on otettava huomioon määräykset jätteiden lajittelusta. Muiden kuin talousjätteiden poiskuljettamisesta on asukkaan huolehdittava itse. Ympäristölle haitalliset jätteet on vietävä jäteviranomaisten niille varaamille paikoille.

### **PYSÄKÖINTI**

Ajoneuvojen pysäköinti on sallittu vain niille varatulle pysäköintialueelle. Tämän järjestyssäännön rikkomisesta voi aiheutua pysäköintivirhemaksulain mukainen seuraamus.

### **HUONEISTOT**

Asumisen tulee tapahtua niin, ettei siitä minään vuorokaudenaikana aiheudu häiriötä naapureille. Huoneistoa on hoidettava huolellisesti. Vesivuodoista ja muista huoneistossa havaituista vioista on viipymättä ilmoitettava yhtiön edustajalle. Wc- ja muihin viemäreihin ei saa laittaa jätteitä, jotka saattavat tukkia tai vaurioittaa niitä. Parvekkeilla ei saa valmistaa ruokaa. Parvekkeet on pidettävä siisteinä ja talvisin niiltä on luotava lumet. Huoneistoja ei saa tuulettaa porraskäytävään. Luhtikäytävätaloissa asukas huolehtii oman asuntonsa edessä olevan käytävän puhtaanapidosta ja lumen poistosta. Lintujen ruokintapaikkojen laittaminen kiinteistön alueelle on kielletty.

### **MUUTTOILMOITUS**

Yhtiön sisäisen hallinnon hoitamiseksi huoneistoon muutosta ja poismuutosta on aina ilmoitettava yhtiön edustajalle.

## TOMUTTAMINEN

Mattojen ja vuodevaatteiden tomuttaminen on sallittu vain tähän tarkoitukseen varatuilla paikoilla. Pito- ja liinavaatteiden tuulettaminen sekä pikkupyykin kuivattaminen on sallittu huoneistoparvekkeilla vain kaiteiden sisäpuolella.

## LEMMIKKIELÄIMET

Huoneistojen ulkopuolella lemmikkieläimet on pidettävä kytkettyinä. Ne eivät saa häiritä talon asukkaita eikä talossa luvallisissa asioissa liikkuvia eivätkä liata rakennusta tai tonttia. Eläinten ulkoiluttaminen on kielletty lasten leikkeihin varatuilla paikoissa ja niiden välittömässä läheisyydessä.

## MÄÄRÄYSTEN RIKKOMINEN

Järjestyssääntöjen rikkominen saattaa aiheuttaa vahingonkorvausvelvollisuuden tai vuokrasopimuksen purkamisen.

## **1.7 Asukastoiminta**

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa tarjoaa asukkaille päätäntävaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia vuokra-asumiseen liittyvissä asioissa.

Asukastoiminta on sekä asukkaiden keskinäistä että asukkaiden ja taloyhtiön välistä yhteistyötä. Asukastoiminnan tavoitteena on edistää kodikkuutta, kiinteistön toimivuutta, yhdessä tekemistä ja yhteisiä asumisen pelisääntöjä. Asukastoimintaa ohjavia arvoja ovat asukkaiden keskinäinen tasa-arvo, yhteisvastuu, vaikuttaminen ja turvallisuus. Asukastoiminta tuottaa yhteisen tekemisen kautta tutumpia naapureita, yhteishenkeä, siistimpää pihapiiriä, kiinteistön parempaa kuntoa ja vuokrattavuutta. Asukastoiminta käynnistetään asukaskouksella, jonne kaikki talon asukkaat ovat tervetulleita.

Käytännössä asukastoiminta on naapureihin tutustumista, keskustelua ja yhteisiä asukaskouksessa tehtyjä päätöksiä - esim. kiinteistöä koskevista kehittämishetkeistä, yhteisistä asumisen pelisäännöistä, asukkaiden ja taloyhtiön keskinäisistä yhteistyömahdollisuuksista ja yhteisten asukastapahtumien järjestämisestä (esim. kevättalkoot, grilli-illat, yhteiset nikkaroinnit ja kukkaistutukset, laskiaisriehat jne.).

Hyvällä yhteishengellä asukkaat luovat vetovoimaisen ja viihtyisän vuokraohteen, joka hyvähenkisyydellään markkinoi itselleen uusia, samanhenkisiä naapureita!

Lämpimästi tervetuloa mukaan asukastoimintaan!

## **1.8 Asunnon irtisanominen**

Kun asukas on tehnyt poismuuttopäätöksen, vuokrasopimus tulee kirjallisesti irtisanoa vuokrataloyhtiölle. Irtisanomislomakkeita saa vuokrataloyhtiön toimistolta os. Nuottatie 2 93600 Kuusamo tai yhtiön internet-sivuilta. Irtisanomisaika on 1kk (seuraava kokonainen kalenterikuukausi). Avo- ja aviopuolisoiden täytyy molempien allekirjoittaa irtisanomisilmoitus. Mikäli toinen puolisoista muuttaa pois, vastaa asuntoon jäänyt puoliso edelleen kaikista velvoitteista yksin.

*Esim. Jos irtisanomispäivä on 10.1.2018. Tällöin irtisanomisaika lasketaan tammi-kuun viimeisestä päivästä kuukausi eteenpäin, joten vuokranmaksuvelvollisuus on vielä helmikuulta. Mikäli luovutat asunnon kesken irtisanomisajan ja vuokranantaja saa asuntoon heti uuden vuokralaisen, peritään irtisanomisajalta vuokra vain siihen saakka kunnes uusi vuokralainen alkaa vuokranmaksun.*

Vuokrasopimuksen irtisanottuaan asukkaan tulee myös tehdä muuttoilmoitus ja irtisanoa oma sähkösovimuksensa.

Vuokrataloyhtiöllä on oikeus esitellä asuntoa irtisanomisaikana. Pääsääntöisesti asunnon esittely tapahtuu joko poismuuttavan asukkaan tai tarvittaessa taloyhtiön edustajan toimesta.

Irtisanomisaikana taloyhtiö voi tarvittaessa tehdä asuntoon ns. ennakkokatselmuksen, jossa taloyhtiön edustaja käy tarkistamassa asunnon yleisen kunnon ja mahdolliset korjaustarpeet.

Poismuuttopäivänä asukkaan tulee luovuttaa asunto ja muut asukkaan käytössä olleet tilat takaisin taloyhtiön hallintaan taloyhtiön edustajan kanssa tehtävässä poismuuttotarkastuksessa. Asunnon on oltava asukkaan tavaroista tyhjä, siivottu ja kaikki tulovaiheessa sekä asumisen aikana vastaanotetut avaimet on palautettava taloyhtiön huoneistotarkastajalle. Samoin asuntokohtaisen varaston tulee olla tyhjä ja siivottu. Jos asukkaalla on ollut ulkona koirahäkki, häkin alusalue tulee siivota ja tarvittaessa korjata, mikäli alue on vaurioitunut. Poismuuttotarkastuksessa dokumentoidaan poismuuttopöytäkirjaan em. asunnon ja asukkaan käytössä olevien tilojen kunto. Siivousohjeet löytyvät asukkaan saaman irtisanomislomakkeen liitteestä.

Vakuus palautetaan asukkaalle pääsääntöisesti 3 viikon kuluessa lainmukaisesta muuttopäivästä. Joissain tapauksissa vakuuden palautus voi kestää pitempään tai sitä ei voida palauttaa, mikäli poismuuttavalla asukkaalla on yhtiölle velvoitteita hoitamatta.

*Lisätiedot*

*Isännöitsijä Taito Takkinen*

*p. 040 831 6028*

[taito.takkinen@kuusamonvuokratalot.fi](mailto:taito.takkinen@kuusamonvuokratalot.fi)