

Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan

ASUMISEN OHJESÄÄNTÖ

Voimassa 1.6.2013 alkaen

I Luku

Yleistä

1 § Soveltamisala

Tätä ohjesääntöä noudatetaan Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan (jäljempänä ylioppilaskunta) omistamissa sekä sen tytär- ja osakkuusyhtiöiden omistamien ja hallinnoimien huoneistojen opiskelija-asuinkiinteistöissä sen ohella, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa 481/1995 (jäljempänä AHVL) on säädetty.

2 § Toimielimet

Asuinkohteiden hallinnon toimielimet ovat kuten asuntoloiden hallinto-ohjesäännössä säädetään.

3 § Asuntotoimisto

Asuinkohteiden käytännön asioita hoitaa asuntotoimisto, jota johtaa taloustoimiston esimies.

II Luku

Asuntojen haku

4 § Asuntotyypit ja asuntojonot

Asuntotyyppillä tarkoitetaan joko soluja, yksiöitä, kaksioita, kolmioita tai enemmän huoneita omaavia asuntoja.

Asuntojonot muodostetaan asuntotyyppien ja asuntojen sijainnin perusteella. Kulloinkin voimassa olevat asuntojonot määrittää asuntotoimikunta.

5 § Oikeus hakea asuntoja ja asuntojen asukkaat

Ylioppilaskunnan jäsenillä ja työntekijöillä on oikeus hakea ylioppilaskunnan välillisesti tai välittömästi hallitsevia asuntoja ja saada asunto käyttöönsä edustajiston vahvistamien perusteiden mukaisesti siten kuin tässä ohjesäännössä on säädetty.

Asuntoihin, joissa on useampi kuin yksi huone, tehdään perhe- ja kaverisopimuksia. Perhesopimuksia tehdään asuntoihin, joita käytetään perheasuntona ja joissa asuu vähintään yksi ylioppilaskunnan jäsen. Kaverisopimuksia tehdään asuntoihin, joissa kaksi tai useampi ylioppilaskunnan jäsentä asuvat yhdessä muodostamatta perhettä.

Soluasunnoissa ja yksiöissä vuokralaisen tulee olla ylioppilaskunnan jäsen tai työntekijä. Perheasunnoksi vuokratessa asunnoissa vähintään yhden vuokralaisen tulee olla ylioppilaskunnan jäsen tai työntekijä.

Kaverisopimuksella olevissa asunnoissa kaikkien vuokralaisten tulee olla ylioppilaskunnan jäseniä. Edellä mainituista kriteereistä voi asuntotoimikunta tehdä poikkeuksia erittäin painavista syistä.

6 § Asuntohakemus

Asuntoja haetaan sähköisellä hakulomakkeella siihen tarkoitettussa verkkosovelluksessa. Hakulomake vastaa soveltuvin osin kulloistakin voimassaolevaa ympäristöministeriön päätöstä asuntohakemuslomakkeen kaavasta tai vastaavaa viranomaisohjeistusta. Asuntohakemus on tehtävä kirjallisesti. Erityistapauksissa asunnonhakijan tulee toimittaa asuntotoimistolle liiteasiakirjoja hakemuksensa tueksi.

Asuntoihin on jatkuva haku. Ensimmäisen vuoden opiskelijoille haku alkaa yleensä heti, kun opiskelupaikka on varmistunut. Asuntotoimikunta voi määrittää poikkeavan hakuajan joihinkin asuntojonoihin. Ensimmäisen vuoden opiskelijan hakemuksen viimeisen jättöpäivän määrää asuntotoimikunta, mikäli asunnon hakija haluaa ensimmäisen vuoden opiskelijan lisäpisteen.

Ensimmäisen vuosikurssin opiskelijan tulee maksaa Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan jäsenmaksu Aalto-yliopiston määrittelemänä ilmoittautumisaikana, muussa tapauksessa hänet poistetaan jonoista ilmoittautumisajan päätyttyä.

Asuntojonossa paikkansa säilyttääkseen on hakijan uusittava hakemuksensa kuuden (6) kuukauden välein. Hakijan tulee myös välittömästi ilmoittaa, jos hän haluaa luopua hakemuksestaan. Halutessaan hän voi tehdä uudesta kohteesta uuden hakemuksen, joka sijoitetaan hakemuksen jättöpäivän ja hakemuksen pisteytyksen perusteella tuota kohdetta koskevien hakemusten jonoon. Hakijalla on oikeus milloin hyvänsä poistua jonosta peruuttamalla hakemuksensa.

Asunnonhakija voi hakea asuntoa useammasta asuntojonosta samaan aikaan.

Asumisoikeuden omaavien hakijoiden asuntohakemukset asetetaan asuntojonoihin hakemisjärjestyksessä poikkeuksin, jotka selviävät asuntohakemusten pisteytysohjeesta.

Mikäli asunnon hakijalle tarjotaan asuntoa, poistetaan hänet kyseisestä asuntojonosta. Mikäli asunnon hakija ottaa vastaan asuntotarjouksen, poistetaan hänen hakemuksensa kaikista asuntojonoista. Hakija saa kuitenkin palauttaa kaksi (2) vapaavalintaista asuntohakemusta asuntojonoihin entiselle paikalleen, kunhan ilmoittaa siitä yhden (1) kuukauden kuluessa asuntotarjouksen hyväksymisestä.

III Luku

Asukkaiden valinta

7 § Valintaperusteet

Asukkaiden valinnan perustana ovat valtioneuvoston määrittämät asukasvalintaperusteet. Nämä huomioidaan tämän ohjesäännön mukaan.

8 § Poikkeukset hakumenettelyssä

Ylioppilaskunnalla on oikeus asuntojen jakoperusteet vahvistaessaan päättää erityistapauksissa noudatettavista poikkeuksista ARA:n asukasvalintaoppaan määrittelemään asuntojen hakumenettelyyn ja jakojärjestykseen.

Ylioppilaskunnalla on oikeus asuntojen jakoperusteet vahvistaessaan päättää asuntojen vuokraamisesta myös muille kuin ylioppilaskunnan jäsenille.

Jos ylioppilaskunnan asuntoon ei löydy asukasta ylioppilaskunnan asumisoikeutettujen jäsenten joukosta, asuntotoimisto voi vuokrata asunnon kenelle tahansa jatko-opiskelijalle tai opiskelijalle, suosien ylioppilaskunnan jäseniä. Näissä tapauksissa vuokralaiselle myönnetään kolme (3) vuotta asumisoikeusaikaa kyseiseen asuntoon.

9 § Asukasvalinnasta tiedottaminen

Asuntojen jaossa ja asukkaiden valinnassa tehdyistä ratkaisuista on asuntotoimiston ilmoitettava hakijoille viipymättä kirjallisesti sähköpostilla tai pyydettyä postitse. Asuntotarjous on hyväksyttävä neljän (4) vuorokauden sisällä sen antamisesta. Asuntotoimistolla on tarvittaessa mahdollisuus määritellä poikkeava aikaraja asuntotarjouksen hyväksymiselle.

10 § Asunnon vastaanottamisen aiheuttama karenssi

Kun asunnonhakija ottaa vastaan AYY:n asunnon, hänelle ei tarjota uutta AYY:n asuntoa samasta asuntojonosta ennen kuin vuokrasuhde on kestänyt vähintään kuusi (6) kuukautta. Lisäksi kun asunnonhakija ottaa vastaan AYY:n asunnon, hänelle ei tarjota mitään uutta AYY:n asuntoa, ennen kuin vuokrasuhde on kestänyt vähintään kaksi (2) kuukautta.

Karenssista voi asuntotoimikunta tehdä poikkeuksia painavista syistä.

IV Luku

Vuokrasuhdetta koskevat yleismääräykset

11 § Asumisoikeus

Asumisoikeus ylioppilaskunnan suoraan tai välillisesti omistamissa ja/tai hallinnoimissa asunnoissa (jäljempänä ”ylioppilaskunnan asunto” ja ”asunto”) on 5 §: poikkeukset huomioiden ylioppilaskunnan jäsenillä, joilla on asunnontarve. Asumisoikeus edellyttää opiskelua ja on siten luonteeltaan tilapäistä. Mikäli asumiseen liittyy voimassaolevan lainsäädännön tai muiden vastaavien määräysten edellyttämiä varallisuus- tai muita ehtoja, asumisoikeus edellyttää näiden ehtojen täyttämistä. Asumisoikeuden täytyminen ratkaistaan hakemuslomakkeessa ilmoitettujen tietojen ja liitteiden, mahdollisten lisäselvityspyyntöjen sekä opintopistekertymän perusteella.

Asumisoikeusaika ylioppilaskunnan asunnossa on Aalto-yliopiston kandidaatti- ja maisteriohjelmaan valitulle yhteensä enintään viisi (5) vuotta ja pelkästään maisteriohjelmaan valitulle yhteensä enintään kaksi (2) vuotta, sisältäen AHVL:n mukaisen irtisanomisajan. Lapsiperheille myönnetään asumisoikeusaikaa kaksi (2) vuotta lisää.

Ylioppilaskunnan jäsenen valmistuttua maisteriohjelmasta tai lopettaessa päätoimisen opiskelun kandidaatin tai maisterin tutkintoon hänet irtisanotaan huolimatta siitä, kuinka pitkään hän on ylioppilaskunnan asunnoissa yhteensä asunut.

Jatko-opiskelijoilla ei ole asumisoikeutta AYY:n asuntoihin. Mikäli ylioppilaskunnan jäsen valmistuttuaan hyväksytään suorittamaan Aalto-yliopistossa lisensiaatin tai tohtorin tutkintoa ja mikäli hän jatkotutkintoa

suorittaessa on ylioppilaskunnan jäsen, voidaan hänen asumisoikeuttaan kuitenkin jatkaa asuntotoimikunnan päätöksellä, kunnes alkuperäinen asumisoikeusaika on käytetty.

Asumisoikeusaika lasketaan sen lukukauden alusta, jona ylioppilaskunnan jäsen aloittaa opintonsa Aalto-yliopistossa ensimmäistä kertaa. Asumisoikeusaika kuluu riippumatta siitä asuuko ylioppilaskunnan asunnossa vai ei. Asumisoikeusaika päättyy viidennen opiskeluvuoden jälkeen.

Asumisoikeusaika ei kulu, mikäli henkilö ei asu ylioppilaskunnan asunnossa ja on ilmoittautunut poissaolevaksi Aalto-yliopistossa. Asumisaika ei myöskään kulu sinä aikana, kun henkilö on työsuhteessa ylioppilaskuntaan.

Ylioppilaskunnan hallituksen jäsenenä toimineelle henkilölle voidaan hänen anomuksestaan myöntää asumisoikeusaikaan yhden (1) vuoden pidennys kerrallaan asuntotoimikunnan päätöksellä. Asukkaalle voidaan myöntää hänen anomuksestaan asumisoikeusaikaan maksimissaan yhden (1) vuoden pidennys asuntotoimikunnan päätöksellä myös opintoja selkeästi hidastaneen sairauden (lääkärintodistus toimitettava) tai muun erittäin painavan syyn vuoksi.

12 § Asumisen keskeyttäminen määräajaksi

Asumisen keskeyttäminen määräajaksi ja tilapäinen muualla asuminen niin, ettei se kuluta asumisoikeusaikaa, on sallittua jos sen aiheuttaa:

- § asevelvollisuuden suorittaminen;
- § Aalto-yliopiston tutkintoon sisältyvä opiskeleminen ulkomailla;
- § Aalto-yliopiston tutkintoon sisältyvä työharjoittelu ulkomailla;
- § muu asuntotoimikunnan hyväksymä peruste.

Asumisen keskeyttäminen määräajaksi ei edellytä asumista ylioppilaskunnan asunnossa. Jos opiskelija kuitenkin asuu ylioppilaskunnan asunnossa, edellyttää asumisen keskeyttäminen määräajaksi asunnon poisluovuttamista. Asuntoa ei kuitenkaan tarvitse luovuttaa, mikäli asunnossa asuvaan ruokakuntaan kuuluu lapsia tai jos asunto jälleenvuokrataan asumisen keskeyttämisen ajaksi ylioppilaskunnan jäsenelle.

Asumisen keskeyttämisestä tulee ilmoittaa ja pyydetessä opiskelijan tulee esittää selvitys asumisen keskeyttämisen syistä kirjallisesti asuntotoimistolle viimeistään yhtä (1) kokonaista kalenterikuukautta ennen asumisen keskeytystä ja samalla sopia käytännön järjestelyistä asuntotoimiston kanssa.

Asuntoon palaamisen tarkka ajankohta on vähintään yhtä (1) kokonaista kalenterikuukautta ennen asuntoon palaamista ilmoitettava asuntotoimistolle. Asukkaalle pyritään järjestämään asunto samasta asuntojonosta, josta hän on lähtenyt. Kaksiota suuremmista asunnoista lähteneet asukkaat pyritään sijoittamaan vähintään kaksioihin.

13 § Asunnon jälleenvuokraaminen

Vuokralainen saa jälleenvuokrata asuntonsa määräajaksi oman vuokrasopimuksensa mukaisin vuokraehdoin ja -maksuin, niistä itse vastuussa ollen, seuraavin edellytyksin:

- § itse valitsemalleen henkilölle enintään neljäksi (4) kuukaudeksi aikavälillä 1.4. – 30.9.
- § mikäli vuokralainen esittää asuntotoimistolle todistuksen Aalto-yliopiston tutkintoon sisältyvästä opiskelusta ulkomailla, Aalto-yliopiston tutkintoon sisältyvästä työharjoittelusta ulkomailla tai

asevelvollisuuden suorittamisesta, voi hän vuokrata asuntonsa itse valitsemalleen ylioppilaskunnan jäsenelle enintään kahdentoista (12) kuukauden ajaksi.

- § asuntotoimikunnan päätöksellä poikkeustapauksessa myös ylioppilaskunnan jäsenistöön kuuluvalle yhden kerran yhtä vuotta pitemmäksikin ulkomailla oleskelun ajaksi pätevät perustelut toimenpiteelle esitettyään.

Asunnon jälleenvuokraaminen kuluttaa asumisoikeusaikaa. Jälleenvuokrauksesta on ilmoitettava kirjallisesti asuntotoimistolle viimeistään yhtä (1) kokonaista kalenterikuukautta ennen jälleenvuokrauksen alkua. Jälleenvuokraajan on toimitettava kopio jälleenvuokraussopimuksesta asuntotoimistolle ennen jälleenvuokrasuhteen alkua. Jälleenvuokrauksen päätyttyä palautuu päävuokralaisen vuokrasuhde samaan asuntoon ja hänen asumisoikeusajansa katsotaan kuluneen myös jälleenvuokrauksen kestäessä.

Asunnon jälleenvuokraus muissa kuin edellä mainituissa tilanteissa ja muutoin kuin edellä mainitulla menettelyllä johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen.

Asunnon alivuokraaminen on sallittua AHVL:n mukaisesti.

14 § Vuokrasopimus

Vuokrasuhteen ehdot kirjataan yksityiskohtaisesti kirjalliseen vuokrasopimukseen, joka laaditaan joko toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräaikaiseksi ylioppilaskunnan vahvistamille sopimuslomakkeille vähintään kaksin kappalein. Milloin asukkaiksi tulevat avio- tai avopuolisot, tai useampia vuokralaisia, tulee heidän kaikkien allekirjoittaa sopimus ja he vastaavat vuokrasta yhteisvastuullisesti.

15 § Vakuusmaksu

Jokaisesta vuokrasopimuksesta on maksettava ylioppilaskunnalle vakuusmaksu, jonka suuruuden asuntotoimikunta vahvistaa vuosittain keväällä. Asuntoon muuttaessaan vuokralainen on velvollinen tarkistamaan huoneen ja irtaimiston kunnan ja ilmoittamaan asuntotoimistoon havaitsemistaan vioista ja puutteista. Vuokralaisen muutettua pois vakuusmaksu palautetaan vasta sitten, kun huoneen ja irtaimiston kunto on tarkistettu ja todettu tyydyttäväksi. Edelleen vakuusmaksun palautus edellyttää, että vuokralaiselta ei jää maksamattomia vuokria tai muita maksuja rästiin. Vuokranantaja voi vuokralaista kuulematta käyttää vakuusmaksua vuokralaiselta perittävien saataviensa kuittaamiseen.

16 § Vuokralaisen irtisanominen poikkeustapauksessa

Milloin ylioppilaskunnan tarpeet pätevin perustein sitä edellyttää, vuokrasopimus voidaan irtisanoa, jolloin vuokralaisen kanssa solmitaan uusi, toista asuntoa koskeva, vuokrasopimus. Ylioppilaskunnan edustajiston päätöksellä asukkaat voidaan myös väliaikaisesti velvoittaa muuttamaan pois asunnoista, mikäli ylioppilaskunta tarvitsee asuntoja yleishyödylliseen käyttöön aikavälillä 1.5.–31.8.

Näissä tapauksissa on huomioitava AHVL:n mukaiset irtisanomisajat.

17 § Asumisoikeuden tarkistaminen

Asuntotoimistolla on oikeus tarkistaa vuokralaisen asumisoikeuden voimassaolon edellytysten täyttyminen. Vuokralainen sitoutuu vuosittain ja muulloinkin asuntotoimiston pyynnöstä antamaan asuntotoimistolle tiedot asumisoikeuteen vaikuttavista seikoista asumisoikeuden tarkistamista varten.

Asumisoikeuden tarkistamisen yhteydessä asuntotoimikunta tai asuntotoimisto voi sanoa vuokrasopimuksen irti AHVL:n mukaisin irtisanomisajoin vuokralaisen kanssa erityisesti, mikäli:

1. vuokralainen on lopettanut opintonsa Aalto-yliopistossa;

2. vuokralainen ei ole enää ylioppilaskunnan jäsen;
3. tässä ohjesäännössä kohdassa 11 § mainitut määräajat täyttyvät;
4. ei ole suorittanut kahdeksatoista (18) opintopistettä Aalto-yliopistossa edellisenä lukuvuotena ylioppilaskunnan asuinkohteen asukkaana
5. vuokralainen ei asumisoikeuden tarkistuksen yhteydessä anna asuntotoimistolle asumisoikeuden tarkistamiseksi välttämättömiä tietoja.

Mikäli henkilöllä on esittää perusteltuja syitä opintojen hidastumiselle, voidaan asia käsitellä asuntotoimikunnassa. Hyväksyttäviä syitä ovat

- § opintoja todistettavasti viivästyttänyt sairaus
- § opiskeluaikana suoritettu asevelvollisuus
- § muu asuntotoimikunnan riittäväksi katsoma syy.

18 § Muuttopäivän lykkääminen

Mikäli asukas on irtisanottu muuttamaan asunnostaan tietyssä päivänä, voi asuntotoimikunta sopia muuttopäivän lykkäämisestä asukkaana kanssa. Perusteluna tälle lykkäämiselle tulee olla se, että asukas joutuu hankkimaan uuden asunnon kohtuuttoman lyhyeksi ajaksi esimerkiksi muualle muuttamisen tai oman asunnon valmistumisen vuoksi, tai että asukkaalla on esitettävänä muita erittäin painavia syitä muuttopäivän lykkäämiselle. Muuttopäivää voidaan lykätä korkeintaan yhdellä (1) vuodella.

19 § Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimus voidaan puolin ja toisin irtisanoa siten kuin AHVL:ssa on säädetty.

Asukas voi valittaa irtisanomisesta kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa irtisanomisen tiedoksi tultua. Kirjallinen valitus tulee jättää asuntotoimistoon.

20 § Vuokrasopimuksen purkaminen

Ylioppilaskunnan tai vuokranantajana olevan ylioppilaskunnan tytär- tai osakkuusyhtiön hallituksella on oikeus purkaa vuokrasopimus samoin perustein ja menettelytavoin kuin AHVL:ssa on säädetty.

Purkamisperusteeksi katsotaan lisäksi se, että vuokralaisen todetaan asuntohakemuksessaan tai asumisoikeuden tarkistuksen yhteydessä antaneen väärän tai harhaanjohtavan tiedon tai salan tullen todennäköisen tiedon tai että asunto tai sen osa jälleenvuokrataan tai muuten luovutetaan tämän ohjesäännön vastaisesti.

21 § Kirjallinen varoitus

Ennen vuokrasopimuksen purkamista tulee asuntotoimiston tai asuntotoimikunnan antaa asukkaalle kirjallinen varoitus, joka sisältää yksilöidyn maininnan purkamisperusteesta. Jos asukas viivytyksettä oikaisee virheellisen menettelynsä, ei purkamisoikeutta kuitenkaan ole.

22 § Perhe- ja kaverisopimusten irtisanominen

Perhe- ja kaverisopimuksissa vuokrasuhteen edellytys on asunnon käyttö perhe- tai kaveriasuntona. Perhe- tai kaverisopimus voidaan irtisanoa, jos perheenjäsenet ovat lakanneet elämästä keskenään yhteistaloudessa tai yhdessä asuvista vuokralaisista joku päättää osaltaan lopettaa asumisen kyseessä olevassa asunnossa.

Perhe- tai kaverisopimuksen purkautuessa asukkaille ei tehdä suoria siirtoja soluihin/yksiihin.

Jos vuokralainen haluaa jatkaa asumista samassa asunnossa vuokrasuhteen purkautumisen jälkeen ja vuokrasuhde on ennen tätä jatkunut keskeytyksettä vähintään kuusi (6) kuukautta, hänellä on mahdollisuus solmia uusi perhe- tai kaveriasuntosopimus uuden vuokralaisen kanssa kyseiseen asuntoon. Asuntoon muuttavalla uudella vuokralaisella on oltava ennestään ensivuokrasuhde AYY:n kanssa.

23 § Tietoverkon käytösäännöt

Vuokralainen sitoutuu osana vuokrasopimustaan noudattamaan ylioppilaskunnan kulloisiakin tietoverkon käytösääntöjä.

V Luku

Erityisiä määräyksiä

24 § AYY:n hallituksen jäsenet ja AYY:n työntekijät

AYY:n hallituksen jäsenille tarjotaan heidän halutessaan asunto AYY:n keskustoimiston läheisyydestä. Jos hän on asunut ennen hallituskautta AYY:n asunnossa, tarjotaan hallituksen jäsenille mahdollisuus palata hallituskauden jälkeen takaisin sen asuntojonon asuntoon, josta hän on lähtenyt.

AYY:n työntekijöille tarjotaan mahdollisuuksien mukaan heidän tarpeidensa mukainen asunto.

25 § Poikkeaminen ohjesäännön määräyksistä

Ylioppilaskunnan hallituksella on oikeus tilapäisesti poiketa tämän ohjesäännön määräyksistä erityisen painavasta syystä.

26 § Tietosuoja

Vuokra-asuntohakemuksia käsitellään salaisina, koska ne sisältävät hakijoiden salassa pidettäviä taloudellisia ja sosiaalisia tietoja. Ylioppilaskunnan tulee arkistoida hakemukset liitteineen tarkoituksenmukaisella tavalla salassapitovelvollisuus huomioiden. Selvennyksenä todetaan, että valtion tuella tuotettujen vuokra-asuntojen käyttöä valvovina viranomaisina kunnalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Ympäristöministeriöllä on oikeus pyynnöstä saada asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten siltä osin, kun kyse on niiden valvontavelvollisuuden piiriin kuuluvista vuokrataloista ja niiden asukasvalinnoista.

27 § Pisteytysohje

Asuntojen pisteytysohje on asumisen ohjesäännön liite.

28 § Lisäykset ja muutokset

Lisäyksistä ja muutoksista tähän ohjesääntöön ja sen liitteisiin päättää ylioppilaskunnan edustajisto, edustajiston kahden kolmasosan äänten enemmistöllä.