VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT 2026

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasopimusehdot 1.10.2026 alkaen

1. VUOKRASOPIMUKSEN PERUSTEET

Vuokrasuhteessa noudatetaan tämän sopimuksen lisäksi Asuinhuoneiston vuokrauksesta säädetyn lain määräyksiä sekä asuntoviranomaisten ohjeiden ja vuokranantajan järjestys- ja turvallisuusmääräyksiä. Soihdun (JYY) asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti opiskelijoille. Huoneisto on vuokrattu käytettäväksi asumiseen. Huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen on kielletty.

2. VUOKRA-AIKA JA HUONEISTOSTA MUUTTOON LIITTYVÄT VELVOLLISUUDET

Huoneiston hallintaoikeus ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat samana päivänä kuin sopimuksessa ilmoitettu vuokra-aika. Sisäänmuuttopäivä on sopimuksen ensimmäinen päivä. Vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi, jäljempänä mainituin edellytyksin, tai määräaikaisena.

Poismuuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä, jolloin vuokralaisen on viimeistään palautettava avaimet vuokranantajalle ja luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa huoneisto vuokranantajalle kulloinkin voimassa olevan siivousohjeen mukaisesti huolellisesti siivottuna. Jos pois muuttavan asukkaan tekemä loppusiivous on puutteellinen, asunto vaatii korjausta tai avain/avaimia on hukkunut, laskutetaan nämä asukkaalta erikseen. Jos asukas on huolehtinut sopimuksen mukaisesti asunnon kunnossapidosta, loppusiivouksesta ja vuokrista, hänen velvoitteensa päättyvät vuokranantajaa kohtaan samalla, kun hän luovuttaa huoneiston hallinnan takaisin vuokranantajalle.

3. VUOKRA JA KÄYTTÖMAKSUT

Vuokran suuruus määritellään vuokrasopimuksessa vuokrasuhteen alkaessa. Vuokran määrä voi määräytyä vuokralaisen Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan (JYY) jäsenyyden perusteella. Vuokra tarkistetaan vuosittain kesäkuussa. Vuokraa voidaan tällöin korottaa enintään 5 %. Vuokran ja käyttömaksujen muutoksista ilmoitetaan vuokralaiselle vähintään kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa kirjallisesti, kuten jäljempänä näissä ehdoissa on mainittu.

Vuokralainen sitoutuu suorittamaan vuokran lisäksi kulloinkin voimassa olevat sopimuskohtaiset käyttömaksut esim. vesi-, ja autopaikkamaksut sekä korvaushinnaston mukaiset korvaukset.

Mikäli huoneistossa on huoneistokohtaista kulutusta mittaava vesimittari niin vuokran yhteydessä peritään vesiennakkoa, se määräytyy henkilömäärän mukaan, ja se tasataan neljän (4) kuukauden välein vastaamaan vesimittarin osoittamaa huoneiston todellista kulutusta. Tämä koskee myös tilannetta, jossa huoneistokohtainen vesimittaus otetaan käyttöön kesken vuokrasopimuskauden, jolloin tämän kappaleen mukaiseen vesiennakon perimiseen ja kulutukseen perustuvaan laskutukseen siirrytään aikaisintaan mittarin käyttöönotosta seuraavan kuukauden alusta vuokranantajan erillisen ilmoituksen mukaisesti.

Vuokralaisen maksamaan vuokraan sisältyy myös asunnossa kulutettava sähkö niin kauan kuin asunnossa ei ole omaa sähkömittaria. Vuokranantajalla on mahdollisuus asentaa asuntoon sen kulutusta mittaava sähkömittari, jolloin sen vaikutusta vuokran määrään käsitellään vuokrankorotuksena noudattaen tässä kohdassa sovittua.

Jos huoneistossa siirrytään huoneistokohtaiseen sähkönmittaukseen niin vuokranantaja voi muuttaa vuokranmääräytymisperusteita niin että vuokralainen maksaa mitatun sähkönkulutuksen sähkölaitoksen perimän hinnaston mukaisesti. Tällöin vuokran yhteydessä peritään henkilömäärän mukaan määräytyvää sähkömaksun ennakkoa korvaushinnaston mukaisesti. Sähkömaksujen tasaamisessa ja maksujen muutoksessa noudatetaan samoja periaatteita kuin mitä vesimittauksen osalta on edellä sovittu.

Siirryttäessä mittauksen perusteella vuokralaiselta laskutettavaan sähkönkulutusmaksuihin vuokraa alennetaan vuokralaiselta perittävän sähkömaksun ennakon verran.

Vuokranantaja voi tarjota vuokralaiselle vuokratalojen asukkaiden erillispalveluina esimerkiksi kuntosalin, harrastetilojen, pesutupien, saunan ja muiden vastaavien asumispalveluiden käyttömahdollisuutta, jotka tässä vaiheessa tarjotaan vuokralaiselle maksutta ilman eri korvausta. Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen aikana muuttaa nämä palvelut maksullisiksi, jolloin palvelujen käytöstä peritään käyttömaksu. Mikäli nämä palvelut muuttuvat maksullisiksi, ilmoitetaan tästä vuokralaiselle kirjallisesti sähköisellä ilmoituksella kahta (2) kuukautta ennen muutosta.

4. INTERNET

Vuokralainen saa lisäpalveluna käyttöönsä Internet- yhteyden Soihdun vuokra-asuntoonsa. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan palveluntuottajan palveluehtoja ottaessaan palvelun käyttöönsä. Mahdolliset katkokset Internet-yhteydessä eivät ole vuokranantajan vastuulla eivätkä oikeuta vuokranalennukseen eikä vuokranantaja ota vastuuta käyttäjän omien järjestelmien tietoturvasta. Internet-yhteyden käytöstä ei peritä erillistä maksua. Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen aikana muuttaa Internet-yhteys maksulliseksi. Mikäli Internet- yhteys muuttuu maksulliseksi, ilmoitetaan tästä vuokralaiselle kirjallisesti sähköisellä ilmoituksella kahta (2) kuukautta ennen muutosta.

5. VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET HUONEISTOA KÄYTETTÄESSÄ

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran ja muut vuokrasopimukseen perustuvat maksut eräpäivään mennessä sekä hoitamaan huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen pitämään huoneiston siistinä ja hyvässä kunnossa sekä ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle tai tämän osoittamalle taholle huoneistossa tai kiinteistössä havaitsemistaan vioista, vaurioista ja puutteista. Asunnon kuntoon kohdistuvat huomautukset ja vaatimukset on esitettävä vuokranantajalle kahden (2) viikon kuluessa sisäänmuutosta.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kiinteistön järjestyssääntöjä, asumisohjeita sekä huolehtimaan siitä, ettei hän eikä hänen vastuullaan oleva henkilö aiheuta häiriötä naapureille tai vahinkoa kiinteistölle. Vuokralainen ei saa tehdä huoneistossa korjaus-, muutos- tai asennustöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Vuokralainen vastaa omasta sekä huoneistossa luvallaan oleskelevien henkilöiden tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttamista vahingoista siltä osin kuin vahingot ylittävät huoneiston tavanomaisen kulumisen. Vuokralaisen tulee lisäksi ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa vakinaisesti asuvista henkilöistä ja niiden muutoksista kulloinkin voimassa olevan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 a §:n mukaisesti. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa huoneisto siivottuna ja tyhjennettynä sekä palauttaa kaikki hallussaan olevat avaimet vuokranantajalle.

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Soluasunnon asukkaat vastaavat yhteisesti huoneiston yhteistilojen siisteydestä ja asianmukaisesta hoidosta. Yhteistilojen sekä niiden kalusteiden ja laitteiden vioista ja vahingoista tulee ilmoittaa viipymättä vuokranantajalle.

Tarvittaessa vuokranantajalla on oikeus huomauttaa huoneiston huonosta ylläpidosta ja huonosta hoitamisesta. Jos vuokralainen jättää täyttämättä velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus suorittaa tarvittavat hoitotoimenpiteet kuten siivouttaa huoneisto vuokralaisen kustannuksella. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tai vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskeleva henkilö tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle tai vuokralaisen käytössä oleville yhteisille tiloille ja laitteille.

Vuokranantaja suosittelee asukkaalle laajan kotivakuutuksen hankkimista asunnossa mahdollisesti tapahtuvien asukkaan vastuulla olevien vahinkojen korvaamiseksi.

6. MAKSUJEN SUORITTAMINEN

Vuokra ja muut maksut suoritetaan vuokranantajan osoittamalla tavalla kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 6. päivään mennessä vuokranantajan ilmoittamalle vastaanottajalle tai tilille. Mikäli vuokralainen ei suorita vuokra- ym. maksuja määrättyyn aikaan mennessä, on viivästyskorko maksamattomille erille korkolain mukainen. Tämän lisäksi on vuokralainen velvollinen maksamaan viivästyneen vuokran ja muiden maksujen perinnästä aiheutuvat perintäkulut vuokranantajan vahvistaman suuruisena. Vuokralainen on vastuussa mahdollisista pankkikuluista, jotka johtuvat kansainvälisistä tilisiirroista.

7. VAKUUSMAKSU

Vakuutta ei lähtökohtaisesti peritä. Vakuus peritään, mikäli hakijalla ei ole suomalaista henkilötunnusta. Lisäksi vakuus voidaan periä, jos hakijalla on esimerkiksi maksuhäiriömerkintä tai ilmenee muu vastaava vakuuden perimisen aiheuttama peruste. Vakuus maksetaan ennakkoon. Hakija maksaa tällöin vuokralaisen velvoitteiden täyttämisenvakuudeksi vuokranantajan vahvistaman ja vuokrasopimuksessa määritellyn vakuusmaksun.

Vakuusmaksulle ei makseta korkoa. Mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasuhteeseen liittyvät velvoitteensa, palautetaan vakuus vuokralaisen ilmoittamalle pankkitilille 14 päivän kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovuttamisesta.

Mikäli vakuutta käytetään vuokrasuhteesta johtuvien maksamattomien velvoitteiden tai vahinkojen kattamiseen, ilmoitetaan vakuuden käyttämisestä vuokralaiselle kirjallisesti 14 päivän kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Ilmoituksesta käy ilmi vakuudella katettavan saatavan peruste sekä arvio saatavan määrästä.
Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuus vuokrasuhteesta johtuvien erääntyneiden saataviensa kuittaamiseen ilman erillistä vuokralaisen suostumusta.

8. ASUNNON LUOVUTTAMINEN TOISELLE JA ALIVUOKRAAMINEN

Vuokralaisella on lain (AHVL 18 §) mukainen oikeus luovuttaa koko huoneisto väliaikaisesti toisen käytettäväksi enintään 24 kuukauden ajaksi, jos vuokralainen oleskelee toisella paikkakunnalla työn, opintojen, sairauden tai muun vastaavan perustellun syyn vuoksi. Luovutuksesta on ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen luovutuksen alkamista. Vuokranantajalla on oikeus vastustaa luovutusta laissa säädetyn perustellun syyn nojalla.

Päävuokralainen vastaa vuokranantajalle kaikista vuokrasopimuksen velvoitteista myös väliaikaisen luovutuksen aikana. Vuokralainen vastaa myös vahingosta, jonka huoneiston kokonaan tai osittain käytettäväkseen saanut on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle.

Vuokralainen saa lain (AHVL 17 §) mukaan alivuokrata enintään puolet vuokraamastaan huoneistosta toiselle niin, ettei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. Huoneiston osittaisesta alivuokrauksesta on ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti ennen alivuokrauksen alkamista.

Huoneiston jälleenvuokraus tai sen hallinnan luovuttaminen kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta on kielletty.

9. TIETOJEN LUOVUTTAMINEN

Vuokralainen suostuu siihen, että vuokranantaja voi luovuttaa vuokrasuhteeseen liittyviä tarpeellisia tietoja ja asiakirjoja Kansaneläkelaitokselle (Kela), hyvinvointialueen sosiaalitoimelle tai ulosottoviranomaiselle etuuksien, maksatusten tai vuokrarästien hoitamista ja selvittämistä varten.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä sosiaalihuoltolain 35 §:n mukainen ilmoitus sosiaalihuollon tarpeesta (”huoli- ilmoitus”), mikäli vuokranantajalla on perusteltu syy epäillä vuokralaisen tarvitsevan ilmeisesti sosiaalihuollon palveluita esimerkiksi toistuvien vuokranmaksun laiminlyöntien, huoneiston huonon hoidon tai muun vastaavan syyn vuoksi. Vuokranantaja voi tehdä huoli-ilmoituksen myös, mikäli lapsen etu sitä vaatii.

10. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Asuinhuoneiston vuokrauksesta säädetty laki määrittelee irtisanomisperusteet: Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan päättää irtisanomisella. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua, ellei laissa määriteltyjä erityisiä irtisanomisperusteita ole.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on irtisanomisaika kolme (3) kuukautta. Jos asuinhuoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, on irtisanomisaika neljä (4) kuukautta.

Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen on irtisanomisaika yksi (1) kalenterikuukausi. Irtisanomisaika lasketaan irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä eteenpäin. Vuokrasopimuksen allekirjoittajien on irtisanottava vuokrasopimus kirjallisesti vuokranantajan tähän tarkoitukseen osoittamalla sähköisellä palvelulla tai muulla vuokranantajan hyväksymällä kirjallisella tavalla. Jos vuokrasopimuksen on allekirjoittanut useampi henkilö, jokaisen allekirjoittajan on tehtävä irtisanomisilmoitus.

11. VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää Asuinhuoneiston vuokrauksesta säädetyn lain mukaista oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen, on toimitettava toiselle osapuolelle kirjallinen purkamisilmoitus. Purkamisilmoituksessa on mainittava purkamisperuste sekä vuokrasuhteen päättymisajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Oikeudesta purkaa vuokrasopimus on säädetty edellä mainitussa laissa.

12. TIEDOKSIANTO JA YHTEYDENPITO

Kaikki vuokrasuhteeseen liittyvät vuokranantajan ilmoitukset sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaiset viralliset varoitukset, irtisanomisilmoitukset ja purkamisilmoitukset toimitetaan sähköisesti kahden viestintäkanavan mallilla. Varsinainen ilmoitus tai tiedoksianto lähetetään liitteineen vuokralaisen sähköpostiosoitteeseen.

Lisäksi vuokralaisen matkapuhelinnumeroon lähetetään tekstiviestinä heräte, jossa ilmoitetaan sähköpostitse toimitetusta tiedoksiannosta. Ilmoituksen ja virallisen tiedoksiannon katsotaan tulleen vuokralaisen tietoon kolmantena (3.) päivänä siitä, kun tekstiviestiheräte on lähetetty.

Vuokralainen sitoutuu ylläpitämään vuokrasopimukseen kirjatut ja erityisesti edellä mainittujen viestintäkanavien yhteystietonsa ajantasaisina ja ilmoittamaan niiden muutoksista vuokranantajalle viipymättä.

Sopimuksenmukaista viestintäkanavia käyttäen lähetyt ilmoitukset katsotaan tulleen viestin vastaanottajan tietoon, ellei sähköisen viestin lähettämisen yhteydessä ei ole ilmeistä, että vastaanottaja ei ole saanut sitä.

13. MUUT EHDOT

Huoneistossa, siihen kuuluvalla parvekkeella, terassilla sekä huoneistoon liittyvällä asuntopihalla tupakointi on ehdottomasti kielletty huoneenvuokralain 26 a §:n mukaisesti. Kielto koskee perinteisten tupakkatuotteiden lisäksi myös sähkötupakkaa sekä muita poltettavia tai höyrytettäviä kasviperäisiä tuotteita. Tupakointikiellon rikkominen katsotaan sopimusrikkomukseksi ja se voi johtaa vuokrasopimuksen välittömään purkamiseen sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuuteen asunnon otsonointi- ja remonttikustannuksista.

Kalustetuissa asunnoissa ja soluasunnoissa on lemmikkieläimet kielletty.

Vuokraan sisältyvä sähkö kattaa vain tavanomaisen kotitaloussähkön (valaistus, kodinkoneet, viihde- elektroniikka). Paloturvallisuussyistä ja kiinteistön sähköverkon ylikuormituksen välttämiseksi erilliset sähkölämmittimet asunnossa ovat ehdottomasti kielletty.

Sähköpolkupyörien, sähköpotkulautojen ja niihin rinnastettavien sähkötoimisten kulkuneuvojen akkujen, kuten myös muiden irtoakkujen, lataaminen Soihdun kiinteistöjen sisätiloissa ilman jatkuvaa valvontaa on kielletty.

Kryptovaluuttojen louhiminen Soihdun vuokraan sisältyvällä kiinteistösähköllä on JYYn tai JYYn tytäryhtiöiden omistamissa taloissa kielletty.