

Vuokrasopimuksen liite 1: Oranssiasumisen ohjeet

YHTEISÖLLISYYS, AKTIIVISUUS, VASTUU

Oranssin asumistoiminta eroaa tavallisista vuokra-asunnoista selkeimmin asukkaiden aktiivisuuden vuoksi.

- Asukkaat osallistuvat oma-aloitteisesti yhteisönsä töihin.

Töihin sisältyvät yleisten tilojen siivoamisen ja pihatalkoiden lisäksi osallistuminen oman asunnon ja koko rakennuksen peruskorjaukseen ja kunnossapitoon. Oranssi Asunnot Oy:n työntekijät ovat mukana remonteissa, mutta mitään ei tapahdu ilman asukkaiden omaa panosta.

- Asukkaalta edellytetään myös aktiivista osallistumista oman yhteisönsä talonkokouksiin.

Talonkokoukset ovat välttämätön tapa organisoida yhteisiä töitä, päättää yhteisistä asioista ja kehittää yhteisöllisyyttä.

Pienissä taloissa ei välttämättä tule tarvetta virallisille talonkokouksille. Asukkaat tapaavat paljon muutenkin ja yhteisistä asioista jutellaan. Tärkeintä on, että talolla on tapana sopia ja ilmoittaa taloa koskevista asioista kaikille ja kaikilla on mahdollisuus niihin vaikuttaa. Talon hoito suunnitellaan niin, että kaikki pystyvät siihen osallistumaan.

- Tehdyistä päätöksistä ja muuten esiin nousseista asioista pitää tehdä pöytäkirja talokansioon. Kokousten pöytäkirjat tulee toimittaa myös Oranssi Asunnot Oy:n toimistolle.
- Asukkaalla on velvollisuus ilmoittaa huomaamastaan rakennuksen tai asunnon ongelmasta kirjallisesti Oranssi Asunnot Oy:n työntekijälle mahdollisimman pian.

Kiireellisessä ja vakavassa tapauksessa pitää soittaa heti. Myös Oranssi Asunnot Oy:n työntekijöillä on velvoite reagoida ongelmailmoituksiin ripeästi.

Asukasvalinta - ensin yhdessä, sitten hallitukseen

Oranssi Asuntojen tavoitteena on tarjota nuorille ja nuorille perheille yhteisöllinen ja kohtuuhintainen vuokra-asumisen muoto, joka kannustaa asukkaita osallistumaan aktiivisesti omasta asuinympäristöstään huolehtimiseen. Vapautuvia asuntoja voivat hakea alle 25-vuotiaat nuoret. Asukasvalinnassa asetetaan etusijalle pienituloiset hakijat, joilla on kiireellinen asunnontarve tai jotka ovat itsenäistymässä ja muuttamassa pois vanhempiensa luota.

- Asunnon vapautuessa asukkaat järjestävät *asunnonvaihtokokouksen*, jossa käydään läpi yhteisön sisäiset asunnonvaihtotarpeet ja päätetään niistä.
- *Asunnon vaihtoja ovat tilanteet, joissa päävuokralaiset haluavat vaihtaa asumaan toiseen asuntoon, tai kun päävuokralaiset haluavat vaihtaa päittäin asuntoja. Tällöin riittää enemmistön tuki päätökselle talonkokouksessa sillä ehdolla, että lähinaapureita on varmasti kuultu aiheesta. Oranssi Asunnot Oy:n hallituksen tulee vahvistaa asukaskokouksen ehdotus asuntojen vaihdosta.*
 - *Oranssin eri kohteiden väliset asunnonvaihdot ovat mahdollisia ainoastaan päävuokralaisten välisinä asuntojen päittäin vaihtoina. Vaihtajien tulee esittäytyä yhteisöille etukäteen ja vaihto pitää hyväksyä molemmissa kohteissa talonkokouksissa enemmistön päätöksenä*
- *Jos asunnonvaihtokokouksessa tehdyn päätöksen takia ei julkiseen hakuun vapaudu ollenkaan asuntoa, on kyse priorisoinnista. Tällöin asukaskokouksen täytyy olla päätöksessään yksimielinen.*
 - *Asukasvalinta Oranssin asuntoihin tehdään lähtökohtaisesti julkisen haun kautta. Julkisen haun ohittaminen on aina harvinainen poikkeus.*
 - *Julkinen haku voidaan ohittaa, jos asuntoa hakee alle 25-vuotias pää- tai alivuokralainen. Tämä edellyttää kuitenkin aina hemmetin painavia syitä. Priorisointia voi hakea vasta asuttuaan kohteessa vähintään vuoden ajan.*

- *Tilanteissa, joissa jo 25 vuotta täyttäneet päävuokralaiset haluavat jakaantua eri asuntoihin ja ohittaa julkisen haun asukasvalinnassa, edellytetään erityisen painavia syitä ja että päävuokralaiset ovat asuneet yhdessä Oranssilla vähintään vuoden ajan.*
 - *Jo 25 vuotta täyttänyt alivuokralainen voi hakea päävuokralaisuutta ainoastaan siihen asuntoon, jossa on jo asunut, siinä tapauksessa, että olisi eron, kuolemantapauksen tai vastaavan erityisen painavan syyn vuoksi jäämässä asunnottomaksi.*
 - *Sijaisvuokralaisuus on aina määräaikainen asumismuoto, eikä priorisointi ole sijaisvuokralaisille mahdollista.*
 - *Julkisen haun ohittaminen edellyttää aina talonkokouksen yksimielistä päätöstä, joka tehdään suljetulla lippuäänestyksellä. Jos äänestystä ei ole tehty suljettuna lippuäänestyksenä, ei se ole pätevä ja tällöin asunto menee julkiseen hakuun.*
 - *Talonkokouksen ehdotus julkisen haun ohittamisesta viedään Oranssi Asunnot Oy:n hallitukselle, joka tekee päätöksen asiasta.*
- Asunnonvaihtokokouksen jälkeen yhteisön asukkaat järjestävät asukasvalinnan julkisen asunnonhaun kautta.
 - Vapautuvasta asunnosta ilmoitetaan Oranssin nettisivuilla.

Asuntoja voi hakea Oranssin hakukaavakkeella määrätynä hakuaikana. Vain henkilökohtaisesti määräpäivään mennessä jätetyt hakemukset huomioidaan asukasvalinnassa.

- Yhteisön asukkaat tai Oranssi Asunnot Oy:n hallitus esikäsittelevät hakemukset. Tarvittaessa voidaan pyytää hakijoita haastatteluun ja täydentää puutteellisia hakemuksia. Asukashaastattelu tehdään talossa, jossa vapautuva asunto sijaitsee. Hakemukset käsitellään luottamuksellisesti.

Asukasvalintakokouksessa noudatetaan normaalia kokouskäytäntöä. Sen on oltava päätösvaltainen, ja osallistujat valitsevat keskuudestaan puheenjohtajan, sihteerin ja pöytäkirjantarkastajat. Kokouksesta on tiedotettava riittävän ajoissa kaikille asukkaille. Päätöksistä tehdään pöytäkirja, joka toimitetaan Oranssi Asunnot Oy:n hallitukselle.

- Asukaskokous tekee ehdotuksen uudeksi asukkaaksi. Lopullisen päätöksen asiassa tekee Oranssi Asunnot Oy:n hallitus.

Hallituksella on eettinen velvollisuus kunnioittaa kokousten mielipidettä eli talojen mahdollisuutta kantaa itse vastuu ja valta omasta toimivuudestaan.

- Toimitusjohtaja tiedottaa valitulle valinnasta.

Alivuokralainen esitellään talossa ja ilmoitetaan toimitusjohtajalle

Asukas voi ottaa itselleen alivuokralaisen asuintoveriksi. Lyhytaikainenkin alivuokraaja täytyy aina esitellä muille yhteisön asukkaille ja ilmoittaa hänestä Oy:n toimitusjohtajalle.

- Päävuokralainen ei voi tehdä voittoa alivuokralaisen kustannuksella. Alivuokralaisen osuus vuokrasta pitää olla kohtuullinen asunnon kokonaisvuokraan nähden.

Alivuokralaisella on velvollisuus osallistua talon yhteisiin töihin.

- Päävuokralainen on velvollinen tekemään vuokrasopimuksen kirjallisesti alivuokralaisensa kanssa. Alivuokrasopimus hyväksytetään Oy:n toimitusjohtajalla.

Vuokrasopimukseen kirjataan valtuutuksena, että alivuokralainen maksaa vuokraosuutensa suoraan Oranssi Asunnot Oy:n tilille.

- Jos alivuokralainen ei maksa vuokraansa sovitusti, maksamattomasta vuokrasta on vastuussa myös

päävuokralainen.

Oranssi Asunnot ilmoittaa päävuokralaiselle asiasta ensimmäisen maksulaiminlyönnin jälkeen.

Asunnon voi antaa väliaikaisesti toisen käyttöön

Oranssin asumismuodon yhteisöllisyydestä johtuen on vuokralaisen asuttava vuokraamassaan asunnossa päätoimisesti. Aukkaalla on kuitenkin mahdollisuus luovuttaa asunto väliaikaisesti toiselle enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan esimerkiksi opiskelun aiheuttaman paikkakunnalta muuton vuoksi. Oranssiasuntoa ei voi jälleenvuokrata.

- Väliaikaiselta sijaisvuokraajalta ei saa periä korkeampaa vuokraa kuin mitä Oranssi Asunnot Oy asunnosta perii.
- Lyhytaikainenkin sijaisvuokraaja täytyy aina esitellä muille yhteisön asukkaille ja ilmoittaa hänestä Oy:n toimitusjohtajalle.
- Sijaisvuokraajan pitää osallistua yhteisön yhteisiin töihin samalla tavoin kuin päävuokralainen.
- Kun sijaisvuokraus kestää yli 2 kuukautta, talonkokous päättää sijaisvuokraajan hyväksymisestä.
- Yli 2 kuukautta pidemmissä sijaisvuokrauksissa tarvitaan lisäksi Oy:n hallituksen päätös. Alle kahden kuukauden mittaisessa asunnon sijaisvuokraamisessa riittää toimitusjohtajan päätös.

Huomioithan, että sijaisvuokralaisesta pitää kertoa riittävän ajoissa sekä yhteisölle että toimitusjohtajalle.

Sijaisvuokrauspäätöksen prosessi voi kestää kolme-neljäkin viikkoa. Jos tätä käytäntöä ei ole noudatettu tai asukas on muuten luovuttanut asuntonsa huoneenvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti toisen henkilön käyttöön, seurauksena voi olla varoitus tai vuokrasopimuksen purkaminen.

- Päävuokralainen on velvollinen tekemään sijaisvuokrasopimuksen kirjallisesti.

Vuokrasopimukseen kirjataan valtuutuksena, että sijaisvuokraaja maksaa vuokran suoraan Oranssi Asunnot Oy:n tilille.

- Jos sijaisvuokraaja ei maksa vuokraa sovitusti, maksamattomasta vuokrasta on vastuussa myös päävuokralainen. Oranssi Asunnot Oy ilmoittaa päävuokralaiselle asiasta ensimmäisen maksulaiminlyönnin jälkeen.

Edellä mainituista syistä on asunnon sijaisvuokraaminen Airbnb:n tai vastaavien kaupallisten palveluiden kautta kielletty.

Yhteisön ongelmat ja varoitus

Yhteisön asumisen ongelmatilanteissa asukkaat voivat ottaa yhteyttä Oranssin työntekijöihin. Näin esimerkiksi silloin, jos jonkin asukkaan käyttäytyminen koetaan häiritseväksi tai joku ei osallistu yhteisön yhteisiin töihin.

- Yhteisön asiat suositellaan kuitenkin ensisijaisesti käsiteltäväksi talonkokouksessa.

Vuokranantaja voi antaa asukkaalle kirjallisen varoituksen esimerkiksi häiritsevistä käyttäytymisestä tai vuokralaiselle tiedoksi annettujen talonsääntöjen (liite 3) rikkomisesta.

- Varoitusta ehdotetaan Oranssi Asunnot Oy:n hallitukselle, joka tekee päätöksen varoituksen antamisesta.
- Oranssi Asunnot Oy voi vuokranantajana antaa varoituksen myös ilman talonkokouksen päätöstä.

Jos vuokralainen ei varoituksesta huolimatta korjaa tilannetta, Oranssi Asunnoilla on oikeus tilanteesta riippuen joko purkaa vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa tai irtisanoa vuokrasopimus.

Vuokrasopimus voidaan purkaa ilman varoitusta esimerkiksi silloin, jos asukkaan häiritsevää käyttäytyminen

on luonteeltaan törkeää tai jos asukas siirtää vuokraoikeuden lainvastaisesti/ ei voida enää katsoa asuvan asunnossa päätoimisesti.

Ongelmia vuokranmaksussa?

Ota vuokranmaksuongelmissa heti yhteyttä Oranssi Asunnot Oy:n työntekijöihin. Tilapäisissä ja lyhytaikaisissa maksuvaikeuksissa voit sopia vuokrarästien maksusuunnitelmasta.

- Jos vuokranmaksu on myöhässä ilman maksusuunnitelmaa, seuraa kirjallinen muistutus, joka sisältää uuden eräpäivän ja viivästysmaksun.
- Jos vuokrarästä ei ole maksettu uuteen eräpäivään mennessä, seuraa kirjallinen varoitus.

Kahden kuukauden vuokrarästi ilman asianmukaista maksusuunnitelmaa oikeuttaa vuokrasopimuksen purkamiseen ilman irtisanomisaikaa.

Talokansiot ajan tasalla

- Oranssin taloyhteisöillä on velvollisuus pitää yllä ja ajantasaisena talokansiota.

Siihen merkitään yhteisön omat säännöt sekä talon toistuvat työt. Lisäksi sinne merkitään talossa tehdyt korjaus-/ muutostyöt sekä näiden töiden tekijä. Talokansion yhteydessä pitää säilyttää talonkokousten pöytäkirjoja.

Tämän liitteen sisältöä voidaan muuttaa Oranssi ry:n hallituksen päätöksellä.