

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR HYRESAVTAL

Fastighets Ab Majstranden, Bostads Ab Majstrandsgården i Helsingfors
Fastighets Ab Majparken, Bostads Ab Majlunden i Helsingfors

1. Premisser

Studentbostäderna är avsedda att under studietiden utgöra bostäder för personer som på heltid studerar vid högskola eller universitet i huvudstadsregionen samt för utländska gäststuderande.

I hyresförhållandet följs, utöver hyresavtalet jämte bilagor, lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) och föreskrifterna och bestämmelserna i invånarbulletinerna och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) samt i stöd av denna givna förordningar och bestämmelser.

2. Hyrestid

Alla hyresavtal görs som tidsbestämda avtal. Ett tidsbestämt hyresavtal upphör utan särskild uppsägning, om avtalet inte förlängs, vid utgången av avtalets giltighetstid om inte något annat följer av bestämmelserna i lagen om hyra av bostadslägenhet eller stipulationerna i dessa villkor eller genom att parterna separat avtalar om att hyresavtalet upphör i förtid. De tidsbestämda avtalen kan förnyas på hyresgästens begäran för lika lång tid som det ursprungliga avtalet förutsatt att hyresgästen kvalificerar för bostad och har efterlevt dessa allmänna villkor för hyresavtal samt på hyresförhållandet tillämpliga övriga lagar, förordningar och bestämmelser.

3. Säkerhet

När hyresgästen hyr bostaden betalar han eller hon en säkerhet till hyresvärden i enlighet med hyresvärdens direktiv. Hyresvärden återbetalar säkerheten till hyresgästen inom en månad efter att hyresförhållandet upphört endast om hyresgästen överlåtit nycklarna till sin bostad och bostaden är i normalt skick och städad. Ytterligare villkor för att hyresvärden ska återbetala säkerheten är att hyresgästen inte har lämnat hyror eller avgifter obetalda och att hyresgästen uppfyllt sina övriga förpliktelser som är förknippade med boendet och hyresavtalet. Hyresvärden kan använda säkerheten till att kvitta ovan nämnda fordringar utan att vidare höra hyresgästen. Hyresgästen har inte rätt att under hyrestiden använda säkerheten till hyresbetalning. Till hyresgästen betalas ingen ränta på säkerheten.

4. Flyttningsdag

Hyresgästen har rätt att få bostaden i sin besittning då hyresförhållandet börjar. En förutsättning för detta är att hyresgästen uppvisat bevis på gällande hemförsäkring för bostaden. En i kraft varande hemförsäkring är en förutsättning för boenderätt i bolagens bostäder. Om begynnelsesdagen infaller under ett veckoslut eller en vardagshelg börjar besittningsrätten följande vardag. Skyldigheten att betala hyra träder i kraft då hyrestiden börjar enligt hyresavtalet. Då hyresförhållandet upphör utgör den dag då hyresavtalet upphör utflyttningsdag.

5. Nycklar

Hyresgästen får nycklarna då hyresförhållandet börjar, i enlighet med hyresvärdens direktiv. Nyckeln är personlig och måste användas omsorgsfullt. Att låta göra kopior av nycklarna är ut-tryckligen förbjudet. Ifall en nyckel förkommer ansvarar hyresgästen för eventuella skador samt för kostnader för byte av lås. Hyresgästen är skyldig att avhämta och återlämna nycklarna på det sätt som hyresvärden anger. Hyresgästen får endast med på förhand givet tillstånd av hyresvärden installera ett säkerhetslås på egen bekostnad. Hyresgästen förbinder sig att skicka ett exemplar av nycklarna till låset i fråga till hyresvärden. Vid utflyttning ska säkerhetslåset lämnas kvar i dörren och alla nycklar överlämnas till hyresvärden utan vederlag.

6. Upplåtelse av bostadslägenhet till en annan

Hyresgästen i en studiebofastad har inte utan på förhand givet samtycke av hyresvärden rätt att ta underhyresgäster, eller att på annat sätt upplåta bostadslägenheten eller en del av den att användas av en annan och inte heller att inhysa personer som inte omfattas av avtalet och inte heller rätt att överlåta hyresrätten.

7. Hyresgästens skyldigheter gällande bostadslägenhet

Hyresgästen är skyldig att informera hyresvärden eller en representant för denne om in- och utflyttning. Hyresgästen är skyldig att städa, vårda och omsorgsfullt ta hand om lägenheten, dess utrustning och den gårdsplan eller terrass som står i direkt förbindelse med ifrågavarande bostad samt att följa ordningsreglerna som hyresvärden fastställt. Hyresgästen är inte ansvarig för sedvanligt slitage i lägenheten, men är skyldig att ersätta hyresvärden för skada som han eller hon vållat. Anmärkningar som gäller lägenhetens skick skall utan dröjsmål, dock senast inom 3 veckor från inflyttningdagen, meddelas hyresvärden eller hyresvärdens företrädare. Anmälan bör göras omedelbart om det gäller städningen.

Hyresgästen är även skyldig att utan dröjsmål anmäla uppdagade fel och omständigheter som inverkar på lägenhetens skick.

Ett rum i en s.k. kompisbostad är avsett för en person (hyresgästen). Personer som inte är inskrivna i hyresavtal får inte inhysas i bostaden. Motsvarande bestämmelse gäller för enrummare och parbostäder.

Rökning är tillåten enbart utomhus på angivna platser. Det är uttryckligen förbjudet att hålla husdjur i bostäderna. Hyresgästen ansvarar för städningen i lägenheten under hyrestiden och sköter om slutstädningen. Vid byte av hyresgäst görs en lägenhetsgranskning, som kan ge upphov till kostnader, om hyresgästen inte iakttagit plikten/uppmanningen att städa eller om hyresgästen gjort åverkan på bostaden. Vid behov har hyresvärden rätt utföra städningen eller annars reparera bostaden på hyresgästens bekostnad. Alla hyresgäster i en kompisbostad är solidariskt ansvariga för att hyresavtalets och andra direktiv efterlevs.

8. Bostadslägenhetens gemensamma utrymmen

Hyresgästerna i en lägenhet är solidariskt ansvariga för skötseln av de gemensamma utrymmena, möblerna och utrustningen i dem samt de skick de befinner sig i. Hyresgästerna är skyldiga att ersätta eventuella skador och underrätta hyresvärden eller hyresvärdens företrädare om förändringar i utrymmenas och utrustningens skick.

9. Ersättningsförfarande

Om lägenheten inte har kunnat användas eller inte varit i det skick som avtalats eller i sådant skick som kan krävas, och hyresgästen har uppfyllt anmälningsplikten som är nämnd i punkt 7, har hyresgästen rätt att, förutsatt att lägenhetens bristfälliga skick inte beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller att inte reparations- eller ändringsarbete utförts till följd av en skada som hyresgästen skall svara för, ansöka om befrielse från hyresbetalningen eller nedsättning av hyran för den tid under vilken lägenheten inte har kunnat användas eller under vilken lägenheten inte har varit i det skick som kan krävas eller avtalats om. En skriftlig anmälan om läget skall göras omedelbart, varefter parterna avtalar om eventuell befrielse från hyresbetalning eller nedsättning av hyran. I hyresnedsättningen skall beaktas eventuella förfallna fordringar på hyresgästen. Hyresvärden eller husbolaget har rätt att under hyrestiden låta utföra sedvanligt underhåll i fastigheten och hyreslokalen utan att hyresgästen får sänkt hyra under tiden för sådana arbeten. De producenter som tillhandahåller värme-, vatten-, el-, tele- och internetservice svarar för att dessa tjänster fungerar enligt sina egna allmänna leveransvillkor, även om avgiften skulle ingå i hyran eller om en skild avgift inkasseras för servicen. Hyresgästen kan inte ställa hyresvärden till ansvar för eventuella brister gällande dylik service.

10. Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenhet

Hyresgästen skall utan dröjsmål låta hyresvärden komma in i lägenheten vid en lämplig tid för att kontrollera lägenhetens skick och vård och att vid behov dokumentera hyresvärdens inventarier och de fasta konstruktionerna i lägenheten. Vid behov har hyresvärdens representant rätt att granska bostaden utan hyresgästens samtycke. Hyresvärden är inte skyldig att meddela om lägenhetsgranskning på förhand.

11. Överlåtelse av hyresrätt

Hyresvärden har av ändamålsenlighetsskäl rätt att med iakttagande av en uppsägningstid om tre månader överföra hyresgästens hyresrätt till en annan bostad, eller del av bostad, som är under hyresvärdens bestämmanderätt.

12. Hyra och bruksavgifter

I hyra uppbärs det belopp som jämte övriga intäkter fordras för att finansiera bostäderna och därtill hörande utrymmen och för att täcka kostnaderna för god fastighetsskötsel. I hyran ingår vattenavgift och internetanslutning enligt den lösning som hyresvärden har valt. Hyran höjs enligt förändringarna i ovan nämnda poster. Hyror för rum och lägenheter fastställs som månadshyra.

Hyresgästen förbinder sig att utöver hyran betala gällande bruksavgifter t.ex. för el enligt förbrukning, bastu och bilplats samt övriga ersättningar enligt vid var tid gällande prislista för fakturering av invånarna (vid avtalets ingående gällande prislista bifogas som bilaga 1.1). Om av hyresvärden fastställda ändringar i prislistan informeras hyresgästen skriftligt. Makar eller personer som ingått ett solidariskt avtal är solidariskt ansvariga för att hyresvillkoren och andra bestämmelser efterlevs och för hyra och bruksavgifter under hela avtalstiden.

13. Meddelande om förändringar i hyra och bruksavgifter

Hyresvärden meddelar hyresgästen skriftligen om ändringar i månadshyran för rummet eller lägenheten och bruksavgifterna innan förändringarna träder i kraft. Förhöjning av månadshyran träder ikraft två månader efter ingången av den månad som följer närmast på den månad då meddelandet lämnades.

14. Betalning av avgifter, inkassering

Hyran och de övriga avgifterna betalas månatligen i förskott och senast den 5 varje månad till hyresvärdens konto. Utöver avgifter som förfallit uppbärs indrivningskostnader till det belopp som meddelas i invånarbulletinen eller som på annat sätt anmälts vara en gällande påminnelseavgift, samt dröjsmålsränta enligt räntelagen. Senast då de försummade betalningarna motsvarar två månaders hyra inleds inkasseringen.

15. Uppsägning och hävande av hyresavtal

Ett tidsbundet hyresavtal kan inte sägas upp. Hyresavtal kan hävas, bland annat om hyresgästen inte betalat hyran i tid, brutit mot vid var tid gällande ordningsregler (vid avtalets ingående gällande ordningsregler bifogas som bilaga 1.2) eller andra bestämmelser, eller för ett störande liv i lägenheten. Därtill kan det också hävas på grunder som framgår av punkt 16 nedan. Hyresavtalet kan då upphöra omedelbart genom delgivning om hävning, eller senare om den som häver avtalet uppgivit ett senare datum.

16. Kontroll av grunderna för avtalet

Hyresgästen är skyldig att meddela hyresvärden om väsentliga förändringar i de studie- eller andra uppgifter som han eller hon lämnat då hyresavtalet ingicks. Till dessa hör avbrutna studier och avlagd slutexamen. Hyresgästen förbinder sig att på begäran tillstålla hyresvärden uppgifter om att grunderna för avtalet fortfarande gäller och ger med undertecknandet av hyresavtalet sitt samtycke till att hyresvärden begär uppgifter om huruvida hyresgästen är inskriven vid högskolan i fråga.

En förutsättning för hyresavtalets fortbestånd är även att hyresgästen uppfyller kriterierna gällande inkomst- och förmögenhetsgränser, som myndigheterna fastställt i stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadshusrättslån. Hyresgästen är skyldig att meddela hyresvärden om väsentliga förändringar i sina inkomst- och förmögenhetsförhållanden, som inträffat efter det att hyresavtalet ingåtts. Hyresgästen förbinder sig även att på begäran av hyresvärden tillstålla denne uppgifter om sina inkomster och sin förmögenhet. Ifall hyresgästen inte längre uppfyller kraven gällande studier eller inkomst- och förmögenhetsnivå, kan hyresvärden häva hyresavtalet under pågående hyresperiod. Detsamma gäller ifall hyresgästen gällande studierna eller sin ekonomi uppgivit felaktiga uppgifter eller vägrar att lämna relevanta uppgifter.