



ASUMISEN OHJESÄÄNTÖ

I Luku Yleistä

1§ Soveltamisala

Tätä ohjesääntöä noudatetaan Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan (jäljempänä ylioppilaskunta) omistamissa asuinkiinteistöissä, sekä sen tytär- ja osakkuusyhtiöiden omistamien ja hallinnoimien huoneistojen asuinkiinteistöissä sen ohella, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (hyväksymishetkellä 481/1995) (jäljempänä AHVL), laissa yhteishallinnosta vuokrataloissa (hyväksymishetkellä 649/1990) (jäljempänä yhteishallintolaki) ja muissa laeissa on säädetty. AYY noudattaa toiminnassaan myös Hyvää vuokratapaa.

Opiskelija-asuntojen vuokraustoimintaa ohjaa lisäksi viranomaisohjeistukset, erityisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (jäljempänä ARA) sekä Espoon ja Helsingin kaupungeilta, voimassa oleva muu vuokraustoimintaan vaikuttava lainsäädäntö sekä AYY:n kulloinkin voimassa olevat toimintaa ohjaavat muut dokumentit.

Työsuhdeasuntoja koskevista käytännöistä säädetään erikseen henkilöstöä koskevissa ohjeistuksissa.

Esisijaisesti asumisen ohjesääntöön liittyvää tulkintaa käyttää AYY:n opiskelija-asuntojen vuokrauksesta vastaava esihenkilö. Asuinkehtojen käytännön asioiden kokonaisuutta AYY:n sisällä hoitaa asuntotoiminnan koko henkilöstö esihenkilöidensä johdolla. Näillä vastuuhenkilöillä on oikeus käyttää epäselvissä tilanteissa harkintavaltaa ohjesääntöjä tulkittaessa lain ja viranomaisohjeistusten puitteissa. Tässä ohjesäännössä määritellyt vuokraustoiminnan tehtäviä hoitaa vuokrauksesta vastaava esihenkilö ja hänen alaisuudessaan toimivat työntekijät.

II Luku Asumisoikeus ja asuntojen haku

2§ Asumisoikeus

Asumisoikeus ylioppilaskunnan suoraan tai välillisesti omistamissa ja/tai hallinnoimissa asunnoissa (jäljempänä ylioppilaskunnan asunto ja asunto) on ylioppilaskunnan jäsenillä (jäljempänä jäsen), jotka opiskelevat päätoimisesti. Ylioppilaskunnan asunnoissa vähintään yhden asukkaan tulee olla asumisoikeudellinen, ohjesäännöissä mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Asuntotoiminta voi myös tehdä poikkeuksia muista painavista syistä. Mikäli asumiseen liittyy voimassa olevan lainsäädännön tai muiden vastaavien määräysten edellyttämiä varallisuus- tai muita ehtoja, asumisoikeuden saaminen edellyttää näiden ehtojen täyttämistä. Asumisoikeuden ehtojen täytyminen ratkaistaan hakijan hakemuslomakkeessa ilmoittamien tietojen ja liitteiden sekä mahdollisten lisäselvitysten perusteella.

Opiskelijan tilapäisestä luonteesta ja asuntojen rajallisesta saatavuudesta johtuen asumisoikeutta myönnetään rajattu aika (jäljempänä asumisoikeusaika). Asumisoikeusaika AYY:n asunnossa on Aalto-yliopiston tutkinnon tavoitteellinen suoritusajaksi sisältäen AHVL:n mukaisen irtisanomisajan. Mikäli jäsen suorittaa kandidaatin- ja maisterintutkintoa, asumisoikeusaikaa myönnetään jo alussa koko perustutkinnon tavoitteelliselle suoritusajalle. Jatko-opiskelijoille ei myönnetä automaattisesti asumisoikeutta. Hakijalle, jolla on lapsi tai lapsia voidaan myöntää yksi vuosi lisää asumisoikeusaikaa.

Asumisoikeusaika lasketaan sen lukukauden alusta, jonka aikana jäsen aloittaa opintonsa Aalto-yliopistossa ensimmäistä kertaa. Asumisoikeusaikaa myönnetään lisää ensimmäistä tutkintoa seuraavista tutkinnoista vain, mikäli uudempi tutkinto on aiempaa laajempi, ja silloinkin vain tutkintojen tavoiteaikojen erotuksen verran. Asumisoikeusaika kuluu riippumatta siitä, asuuko jäsen AYY:n asunnossa vai ei.

Jäsenen valmistuessa tai lopettaessa päätoimisen opiskelun Aalto-yliopistossa asumisaika päättyy, vaikka se ei olisi kulunut loppuun. Mikäli jäsen palaa opintojen päätyttyä opiskelemaan päätoimisesti Aalto-yliopistossa, voidaan hänen asumisoikeusaikaansa kuitenkin palauttaa siten, että asumisoikeusaika on kulunut opintojen välisenä aikana ja asumisoikeus jatkuu, kunnes alkuperäinen asumisoikeusaika on käytetty. Asumisoikeus voidaan palauttaa myös jatko-opiskelijoille, jotka jatkavat Aallossa perustutkinnon jälkeen. Asumisoikeutta määriteltäessä ei huomioida Aalto-yliopistoa edeltäneissä yliopistoissa suoritettuja opintoja.

Asumisoikeuden kulumisen kesto määritellään kokonaisissa kalenterikuukausissa ja kuluminen pyöristetään alaspäin lähimpään kalenterikuukauteen. Vain kuluneet kokonaiset kuukaudet siis lasketaan.

Aloittava tai jatkava opiskelija voi muuttaa asuntoon jo aikaisintaan kaksi kuukautta ennen opintojen alkamista.

Aalto-yliopiston tutkintoa muualla Suomessa kuin pääkaupunkiseudulla opiskelevilla asumisoikeus kuluu samoin kuin pääkaupunkiseudulla opiskelevilla, poislukien ohjesäännöissä mainitut poikkeukset JOO-opintoja opiskeleville.

Aalto-yliopiston tutkinnon muualla Suomessa kuin pääkaupunkiseudulla aiemmin suorittanut jäsen, joka ei ole asunut Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan asunnossa, voi kuitenkin ehtojen täyttyessä erikseen hakea asumisoikeuteensa pidennystä. Tällöin hänen asumisoikeutensa pidennetään hakemuksen perusteella sen lukukauden alusta, jonka aikana jäsen aloittaa opintonsa Aalto-yliopiston pääkaupunkiseudulla sijaitsevalla kampuksella ensimmäistä kertaa. Asumisaikaa voidaan tällä perusteella pidentää enintään siten, että se on yhteensä hänen Aalto-yliopistossa pääkaupunkiseudulla aloittamansa tutkinnon tai tutkinnonosan tavoitteellisen suoritusajan mittainen.

Mikäli asuntoon valitaan jäsen, jolla ei ole asumisoikeusaikaa jäljellä, voidaan hänelle myöntää kyseiseen asuntoon korkeintaan kaksi vuotta asumisoikeusaikaa. Asumisoikeusajan pituutta päätettäessä tulee huomioida, kuinka kysytty asunto on jäsenistön keskuudessa. Asumisoikeus on rajattu kyseiseen asuntoon, eikä kyseiseen asumisoikeusaikaan voi hakea hyvityksiä tai pidennyksiä 3 § mukaisesti.

3§ Poikkeukset asumisoikeusajan kulumiseen

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

Asumisoikeusajan kulumisen voidaan myös keskeyttää määrääjäksi tässä luvussa mainituissa poikkeustilanteissa.

Asumisoikeusajan kulumisen voidaan keskeyttää, kun jäsen on:

- Suorittamassa asevelvollisuutta tai vapaaehtoista asepalvelusta
- Raskaus-, erityisraskaus- tai vanhempainvapaalla

- Aalto-yliopiston tutkintoon liittyvissä opinnoissa ulkomailla tai JOO-opinnoissa muualla kuin pääkaupunkiseudulla
- Aalto-yliopiston tutkintoon sisältyvässä työharjoittelussa pääkaupunkiseudun ulkopuolella

Asumisoikeusajan kulumisen keskeytys yllä mainituissa tapauksissa edellyttää, ettei jäsen ole AYY:n vuokralainen, paitsi silloin, kun asunnossa asuvaan ruokakuntaan kuuluu lapsia, kun jäsen on kesken opintojaan suorittamassa asevelvollisuutta tai vapaaehtoista asepalvelusta, tai jos asunto luovutetaan väliaikaisesti asumisoikeusajan kulumisen keskeytyksen ajaksi toiselle ylioppilaskunnan jäsenelle.

Asumisoikeusajan kulumisen keskeytyksessä on kuukauden liukumavara koskien ennen ja jälkeen aiemmin tässä luvussa mainittuja ulkomailla tai pääkaupunkiseudun ulkopuolella tapahtuvia opintoja tai työharjoittelua. Tämä tarkoittaa, että henkilö voi lähteä kuukautta ennen opintojen tai työharjoittelun alkamista ulkomaille tai muuttaa pääkaupunkiseudun ulkopuolelle, jos opintojen tai työharjoittelun sujuva aloittaminen niin vaativat. Henkilö voi myös varata kuukauden takaisin siirtymiseen opintojen tai työharjoittelun päättyessä.

Mikäli opintoja on selkeästi hidastanut sairaus (lääkärintodistuksella osoitettava) tai muu erittäin painava todistettava syy, voidaan asumisoikeuden kulumista hyvittää korkeintaan vuodella. Lääkärintodistuksen tulee selkeästi vahvistaa, ettei jäsen ole kyennyt edistämään opintojaan ajallaan osoittaen myös ajan, kun opintojen suorittaminen ei ole ollut mahdollista. Näihin terveydellisiin syihin perustuen asumisoikeutta voidaan myöntää lisää myös niissä tilanteissa, kun henkilön alkuperäinen asumisoikeusaika on jo päättynyt.

Asumisoikeusajan kulumisen keskeytystä voi myös hakea asuntotoiminnalta, mikäli ei terveydellisistä syistä ole kyennyt itsenäiseen asumiseen. Hakijan tulee toimittaa hakemuksen liitteenä lääkärintodistus, joka vahvistaa kykenemättömyyden itsenäiseen asumiseen, sekä ajanjakson, kun se ei ole ollut mahdollista. Asumisoikeusajan kulumisen keskeytys koskee vain niitä yli yhden kalenterikuukauden pituisia jaksoja, jolloin itsenäinen asuminen ei ole ollut mahdollista.

Asuntotoiminta voi lisäksi hyvittää asumisoikeuden kulumista, mikäli taustalla on ollut muu erittäin painava tai muihin syihin selkeästi rinnastettava todistettava syy.

4§ Asumisoikeuden tarkistaminen

Asuntotoiminnalla on oikeus tarkistaa vuokralaisen asumisoikeuden voimassaolon edellytysten täyttyminen. Opiskelijat ovat myös velvollisia ilmoittamaan viipymättä asuntotoiminnalle asumisoikeuteensa vaikuttavista muutoksista, kuten poissa olevaksi ilmoittautumisesta tai opinto-oikeuden menettämisestä. Opiskelija sitoutuu pyydettyään antamaan asuntotoiminnalle tiedot asumisoikeuteen vaikuttavista seikoista asumisoikeuden tarkistamista varten.

Asumisoikeus voidaan tarkistuksen yhteydessä lopettaa ja sopimus irtisanoa 14 § mukaisesti erityisesti, mikäli:

1. vuokralainen on valmistunut, luopunut opinto-oikeudestaan Aalto-yliopistossa tai muuten menettänyt opinto-oikeutensa
2. vuokralainen ei ole enää ylioppilaskunnan jäsen
3. 2 §:ssä määritelty asumisoikeusaika on kulunut loppuun
4. vuokralainen ei ole suorittanut keskimäärin kahdeksaatoista opintopistettä Aalto-yliopistossa per lukuvuosi AYY:n asunnossa asuessaan
5. vuokralainen ei asumisoikeuden tarkistuksen yhteydessä anna asuntotoiminnalle asumisoikeuden tarkistamiseksi välttämättömiä tietoja, kuten läsnäolotodistusta

Mikäli jäsen on menettänyt asumisoikeutensa tässä luvussa mainituista syistä, hän voi hakea asumisoikeuden palauttamista asuntotoiminnalta, kun asumisoikeuden menettämiseen johtanut syy ei ole enää voimassa. Asumisoikeusaika kuitenkin kuluu menetyksen ja palautuksen välisenä aikana.

Vuokralainen voi poikkeuksellisesti jatkaa asumistaan ylioppilaskunnan asunnossa maksamatta jäsenmaksua, mikäli hän on ilmoittautunut poissaolevaksi yliopistolain 41 § 3 momentin mukaisesti

syistä, joita ovat asevelvollisuuden tai vapaaehtoisen asepalveluksen suorittaminen sekä raskaus-, erityisraskaus- tai vanhempainvapaan pitäminen.

Mikäli ylioppilaskunnan asunnossa asunut henkilö ei ole suorittanut keskimäärin kahdeksaatoista opintopistettä Aalto-yliopistossa per lukuvuosi, mutta hänellä on esittää perusteltuja syitä opintojen hidastumiselle, voi hän tehdä asuntotoiminnalle hakemuksen asumisoikeuden säilyttämiseksi.

Hyväksyttäviä syitä ovat:

- opintoja todistettavasti viivästyttänyt sairaus
- lakisääteiset opinnoista poissaolon syyt
- muu vuokraustoiminnasta vastaavan esihenkilön riittäväksi katsoma syy

5§ Asuntoryhmät

Asuntoryhmät muodostetaan asuntotyyppien ja asuntojen sijainnin perusteella huomioiden asunnon mahdolliset yhteisvastuulliset yhteistilat ja muut erityisominaisuudet. Kulloinkin voimassa olevat asuntoryhmät määrittää asuntotoiminta. Asuntoryhmiä voivat olla esimerkiksi Teekkarikylän solut tai Jätkäsaaren yksiöt.

6§ Asuntojen haku

Jäsenillä on oikeus hakea AYY:n asuntoja ja saada asunto käyttöönsä lain määrittämien ja edustajiston vahvistamien perusteiden mukaisesti siten kuin tässä ohjesäännössä on säädetty. AYY:n opiskelija-asuntojen vuokrauksesta vastaava esihenkilö voi määritellä asunnot, joihin hakeminen on rajattu vain asumisoikeudellisille jäsenille esimerkiksi korkean kysynnän vuoksi.

Kaikkien yksin hakijoiden ja vähintään yhden yhteisellä hakemuksella hakevan tulee maksaa Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan jäsenmaksu Aalto-yliopiston määrittelemänä ilmoittautumisaikana. Muussa tapauksessa hakija voidaan poistaa asuntojonoista ilmoittautumisajan päätyttyä. Poikkeuksen muodostavat 3 § määritellyt lakisääteiset poissaolot, jolloin poissaolon aikana on mahdollista pitää hakemus voimassa. Jonotusaika ei kuitenkaan kasva poissaoloaikana.

Soluja, soluyksiöitä, yksiöitä, solukaksioita, kaksioita ja muita erikseen määriteltyjä yhdelle hengelle soveltuvia pieniä asuntoja voi hakea yksin. Suurempia asuntoja haettaessa hakemuksessa tulee olla useampi hakija. Soluihin voi hakea vain yksin. Asuntotoiminta voi poiketa edellä mainituista kriteereistä painavasta syystä.

Asuntoihin on jatkuva haku. Vuokraustoiminnasta vastaava esihenkilö voi kuitenkin määrittää poikkeavan hakuajan joihinkin asuntoihin. Ensimmäisen vuoden tutkinto-opiskelijat voivat hakea asuntoa heti, kun ovat ottaneet opiskelupaikan Aalto-yliopistosta sitovasti vastaan. Vaihto-opiskelijat voivat hakea asuntoa heti, kun voivat todistaa joko hakeneensa vaihto-opiskelupaikkaa Aalto-yliopistosta tai saaneensa vaihto-opiskelupaikan Aalto-yliopistosta.

Mikäli jäsenistön keskuudessa ei ole hakijoita joihinkin asuntoihin, vuoraustoiminnasta vastaava esihenkilö sopii näille asunnoille tehtävistä toimenpiteistä yhteisesti AYY:n kiinteistö- ja talouspuolen kanssa. Samalla voidaan päättää asettaa joitain asuntoja laajempaan hakuun, jolloin kyseisen asuntoryhmän asuntoja voivat hakea muut erikseen määritellyt ryhmät ja/tai henkilöt. Asuntoja voidaan asettaa laajempaan hakuun myös muun poikkeuksellisen syyn vuoksi. Laajemmassa haussa voidaan määrittää poikkeuksista ylioppilaskunnan normaaliin asunnon haku- ja valintaprosessiin lakien ja viranomaissäädösten puitteissa. Ylioppilaskunta tarjoaa kuitenkin näitä asuntoja ensisijaisesti opiskelijoille suosien jäseniä.

7§ Asuntohakemus

Asuntoja haetaan siihen tarkoitettuun verkkosovelluksessa. Hakulomake vastaa soveltuvin osin kulloistakin voimassa olevaa ympäristöministeriön päätöstä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta tai vastaavaa viranomaisohjeistusta.

Hakemuksella olevien hakijoiden tulee lähtökohtaisesti olla AYY:n jäseniä. Poikkeuksen tähän tekevät Kelan automaattisesti samaan ruokakuntaan määrittelemät lähisukulaiset, kuten puoliset, lapset ja vanhemmat. Asuntotoiminta voi tehdä asiassa poikkeuksen myös muusta painavasta syystä.

Hakemus tulee uusia kolmen kuukauden välein. Halutessaan hakija voi tehdä aiemmin hakemattomista kohteista uuden hakemuksen, joka käsitellään erillään aiemmasta hakemuksesta.

III Luku Asukasvalinta

8§ Valintaperusteet ja -periaatteet

AYY noudattaa asukasvalinnassaan valtion tukemaa asumista koskevia lakeja ja asetuksia sekä ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeistuksia. Helsingin ja Espoon kaupungit valvovat kaupunkiensä alueella sijaitsevien ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa.

Ylioppilaskunta priorisoi asukasvalinnassa tutkinto-opiskelijoita ja jäseniä, joilla on asumisoikeusaikaa jäljellä. Kaksioita (sis. solukaksiot) tarjottaessa priorisoidaan hakemuksia, joissa on useampi hakija. Mikäli yllä mainitulla tavalla priorisoitavia hakijoita ei ole, voidaan asuntoa tarjota yksin hakevalle jäsenelle, kunhan hän täyttää asukasvalintakriteerit.

Soluasuntokokonaisuudessa asuvalla on oikeus ehdottaa soluasuntokokonaisuudesta vapautuvaan huoneeseen uutta vuokralaista AYY:n asumisoikeudellisista jäsenistä. Ehdotettavalla vuokralaisella on oltava ennestään ensivuokrasuhde AYY:n kanssa. Ehdotettua vuokralaista priorisoidaan asukasvalinnassa, mikäli uuden asukkaan vanha asunto vapautuu tarjottavaksi toiselle AYY:n jäsenelle.

Ylioppilaskunta voi priorisoida soveltuvissa kohteissa ensimmäisen vuoden opiskelijoita, vaihto-opiskelijoita sekä opiskelijoita, joilla on lapsia, mikäli hakijat olisivat muuten tasoissa. Useamman hengen hakemuksissa priorisoidaan hakemuksia, joissa kaikki hakijat ovat asumisoikeudellisia AYY:n jäseniä, mikäli hakijat olisivat muuten tasoissa.

9§ Valintamenettely takaisin muuttaville

Mikäli jäsen on muuttanut pois asunnosta asevelvollisuuden, vapaaehtoisen asepalveluksen, muualla tapahtuvien opintojen tai työharjoittelun takia, voi hän hakea priorisointia uuteen asuntoon palatessaan. Takaisin muuton tarkka ajankohta on ilmoitettava asuntotoiminnalle vähintään kolme kuukautta ennen paluuta.

Mikäli jäsen on ennen lähtöään asunut ylioppilaskunnan asunnossa, asukkaalle pyritään järjestämään asunto samasta asuntoryhmästä, josta hän on lähtenyt. Kaksiota suuremmista asunnoista lähteneet asukkaat pyritään sijoittamaan vähintään kaksioihin. Jos kaksioista tai sitä suuremmasta asunnosta lähtenyt asukas hakee palatessaan asuntoa yksin, hänet voidaan sijoittaa myös soluasuntoon.

10§ Asukasvalintaliite

Asukkaiden valinnasta määrätään tarkemmin ohjesäännön asukasvalintaliitteessä. Hakijoiden asuntohakemukset järjestetään ensisijaisesti liitteen mukaan. Mikäli hakijat ovat liitteen mukaan tasoissa, hakemukset järjestetään hakemisjärjestyksessä. Liite pohjautuu ARA:n ja pääkaupunkiseudun kaupunkien asukasvalintaoppaisiin sekä asumisen ohjesääntöön.

Kyseinen liite on kuitenkin lopulta suuntaa antava, sillä asuntotoiminnalla on velvollisuus tehdä asukasvalinnassa tarveharkintaa.

11§ Asuntotarjous

Asuntotarjouksesta ilmoitetaan erikseen tiedoksi annetulla tavalla. Mikäli asunnon hakijalle tarjotaan asuntoa, poistuu hänen hakemuksensa kaikista asuntoryhmistä. Asuntotarjouksen hyväksymisen, hylkäämisen tai vanhenemisen jälkeen hakija saa palauttaa hakemuksensa kolmeen vapaavalintaiseen asuntoryhmään, kunhan ilmoittaa siitä yhden kuukauden kuluessa. Asuntohakemusta ei voi palauttaa siihen asuntoryhmään, jota tarjous koski.

Kun asunnonhakija ottaa vastaan AYY:n asunnon, hänelle ei tarjota uutta AYY:n asuntoa ennen kuin vuokrasuhde on kestänyt vähintään kuusi kuukautta. Kuuden kuukauden karenssista voidaan poiketa, mikäli kyseessä on kaverinvaihto, kaverin ehdottaminen soluasuntoon tai jokin muu hyvä syy, kuten

esimerkiksi se, että tarjottavaan asuntoon ei ole muita hakijoita tai alkuperäinen asunto ei enää selkeästi sovellu asukkaan tarpeisiin.

IV Luku Vuokrasuhdetta koskevat yleismääräykset

12§ Vuokrasopimus

Vuokrasuhteen ehdot kirjataan kirjalliseen vuokrasopimukseen, joka laaditaan joko toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräaikaiseksi. Kun asuntoon valitaan useampia vuokralaisia, heille tehdään yhteisvastuullinen sopimus (käytetään myös termejä ”kaverisopimus” tai ”perhesopimus”).

13§ Asunnon väliaikainen luovutus ja jälleenvuokraus

Asunto voidaan luovuttaa väliaikaisesti toisen käytettäväksi AHVL:n 18 § mukaisten syiden vuoksi. Mikäli luovutusjakso kestää yli 12 kuukautta, tulee asunto luovuttaa AYY:n jäsenelle, jolla on asumisoikeusaikaa koko ajalle.

Vuokralainen voi jälleenvuokrata asuntonsa itse valitsemalleen henkilölle enintään neljäksi kuukaudeksi aikavälillä 1.4.–30.9. Vuokralaisen tulee hakea asuntotoiminnalta lupaa asunnon jälleenvuokraamiselle sekä toimittaa jälleenvuokraussopimuksesta kopio viimeistään yhtä kokonaista kalenterikuukautta ennen jälleenvuokrausjakson alkua. Jälleenvuokraus tulee toteuttaa päävuokrasopimuksen mukaisin vuokraehdoin ja –maksuin. Asuntotoiminnalla on oikeus olla myöntämättä lupaa, mikäli siihen on perusteltu syy. Vuokralainen on koko jälleenvuokrauksen ajan itse vastuussa vuokramaksuistaan ja vuokraehtojen toteutumisesta.

14§ Vuokrasopimuksen irtisanominen

Kaikki sopimuksen osapuolet voivat irtisanoa vuokrasopimuksen siten kuin AHVL:ssa on säädetty. AYY irtisanoo asunnon asumisoikeuden päättymispäiväksi huomioiden AHVL:n mukaiset irtisanomisajat. Mikäli AYY on irtisanonut asukkaan vuokrasopimuksen tämän asumisoikeuden päättymisen vuoksi, asukas voi valittaa irtisanomisesta kirjallisesti 30 päivän kuluessa irtisanomisen tiedoksi tulemisesta, jos asumisoikeudessa ei ole huomioitu 3 § määriteltyjä syitä asumisoikeusajan pidennykseen tai 4 § määriteltyjä syitä asumisoikeuden säilyttämiseksi.

15§ Yhteisvastuullisen sopimuksen irtisanominen

Yhteisvastuullisen vuokrasopimuksen irtisanominen vaatii kaikkien osapuolten suostumuksen. Mikäli osa asukkaista haluaa jatkaa asumista kyseisessä asunnossa tässä pykälässä mainituin ehdoin, tulee heidän ilmoittaa asiasta asuntotoiminnalle. Mikäli asuntoon ei ole jäämässä yhtään asumisoikeudellista asukasta, jäljelle jäävät asukkaat irtisanoaan AHVL:n mukaisesti.

Mikäli kaksioon, solukaksioon tai suurempaan asuntoon jää asumaan vain yksi henkilö, joka on AYY:n asumisoikeudellinen jäsen, hän voi jäädä asuntoon kohtuulliseksi ajaksi, kuitenkin korkeintaan jäljellä olevaksi asumisoikeusajaksi. Asunto ei myöskään voi olla kohtuuttoman suuri ylioppilaskunnan asukkaiden yleiseen asumisväljyyteen nähden. Kohtuullista aikaa laskettaessa tulee huomioida asunnon kysyntä jäsenistön keskuudessa sekä nykyisen asukkaan mahdollisuus saada seuraava asunto. Asuntoon asumaan jäävä asukas ottaa tällöin vastuulleen koko asunnon ja vastaa koko asunnon vuokrasta. AYY voi tarkistaa, että asukas kykenee yksin vastaamaan uudesta kokonaisvuokrasta.

Jos AYY:n asumisoikeudellinen vuokralainen haluaa jatkaa asumista samassa asunnossa määriteltyä kohtuullista aikaa pidempään, hänellä on mahdollisuus solmia uusi vuokrasopimus uuden asumisoikeudellisen jäsenen kanssa kyseiseen asuntoon. Vuokralaisen tulee ottaa yhteyttä asuntotoimintaan käytännön toteutuksesta. Uuden vuokralaisen tulee täyttää asukasvalintakriteerit. Edellytyksenä on, että nykyisen asukkaan vuokrasuhde on ennen tätä jatkunut keskeytyksettä vähintään kaksi kuukautta.

Jäsen voi myös ennen yhteisvastuullisen sopimuksen irtisanomisen toteutumista hakea asunnonsiirtoa toiseen AYY:n asuntoon, jolloin asuntotoiminta tarjoaa vaihtoehdoisen asunnon. Jäsen ei voi tässä tapauksessa ilman hyviä perusteita valita asunnon sijaintia tai tyyppiä.

16§ Muuttopäivän lykkääminen

Mikäli asukas on irtisanottu muuttamaan pois asunnostaan tiettyinä päivinä, voi asukas hakea muuttopäivän lykkäystä asuntotoiminnalta. Lykkäämistä voi hakea, mikäli asukas joutuu muuten todistettavasti hankkimaan uuden asunnon kohtuuttoman lyhyeksi ajaksi esimerkiksi muualle muuttamisen tai oman asunnon valmistumisen vuoksi, tai jos asukkaalla on esitettävään erittäin painavia syitä muuttopäivän lykkäämiselle. Muuttopäivää voidaan lykätä korkeintaan yhdellä vuodella. Mikäli muuttopäivää lykätään yli 3kk, tulee lykkäykselle olla erittäin painavat syyt.

17§ Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokraustoiminnasta vastaavalla esihenkilöllä on oikeus purkaa vuokrasuhde AHVL:n mukaisin tavoin. Mikäli ylioppilaskunta purkaa asukkaan vuokrasopimuksen, menettää asukas asumisoikeutensa. Asumisoikeus voidaan vuokraustoiminnasta vastaavan esihenkilön päätöksellä palauttaa jäsenelle, mikäli hän on hoitanut laiminlyönneistään aiheutuneet velvoitteensa ja hänen toimintatapansa ovat muuttuneet niin, että hänelle voidaan vuokrata asunto.

V

Luku Asukasdemokratia

18§ Asukasdemokratian periaatteet ja asukasdemokratian toteuttaminen AYY:lla

Yhteishallinto AYY:n omistamissa kiinteistöissä perustuu kulloinkin voimassa olevaan yhteishallintolakiin, jonka tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevista asioista, sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratulojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Kyseistä lakia ja tämän luvun säännöksiä sovelletaan käytännössä myös ylioppilaskunnan asuntoihin, jotka eivät ole ARAn asukasdemokratiasääntelyn alaisia.

Asukasdemokratian käytännön asioita hoitaa asuntotoiminta, joka valvoo asukastoimintaan ja asuinkiinteistöjen yhteisten tilojen viihtyvyyden edistämiseen suunnattujen määrärahojen käyttöä. Asuntotoiminnan on nimitettävä lain mukainen yhteyshenkilö asukasdemokratia-asioihin.

19§ Asukaskokoukset

Oletuksena kussakin vuokranmääritysyksikössä (jäljempänä yksikkö) on oma asukaskokouksensa. Varsinainen asukaskokous pidetään vuosittain loppuvuonna. Asuntotoiminnan tulee olla valmis toimittamaan tarvittavat materiaalit asukaskokoukselle varsinaisia asukaskokouksia varten marraskuuhun mennessä. Asukaskokouksen koollekutsumisesta määrätään yhteishallintolaissa. Ylimääräinen asukaskokous on lain määrittelemien syiden lisäksi kutsuttava koolle, mikäli linnanisäntä tai asukastoimikunta sitä vaatii ilmoittamaansa asiaa varten. Kokous on pidettävä kuukauden kuluessa siitä, kun kokousta on todistettavasti vaadittu.

Kutsu asukaskokoukseen on toimitettava jokaiselle kyseisen asuinkiinteistön vuokralaiselle yhteishallintolain määräämin tavoin ja samaan aikaan asuntotoiminnalle.

Asukaskokouksessa ääni- ja vaalikelpoisia ovat kaikki yhteishallintolain määrittelemät henkilöt.

Varsinainen asukaskokous päättää yksikköön liittyvistä yhteishallintolain määrittelemistä asioista. Asukaskokous voi yhteishallintolain mukaisesti valita yksikkönsä asukkaiden joukosta asukastoimikunnan ja sille puheenjohtajan. Asukaskokous voi vaihtoehtoisesti päättää valita pelkän luottamushenkilön. Asukastoimikunnan puheenjohtaja tai luottamushenkilö toimii yksikön linnanisäntänä. Ylioppilaskunnan velvollisuutena on varmistaa, että kaikki laissa määritellyt varsinaisen asukaskokouksen asiat käsitellään jokaisessa yksikössä.

Mikäli asukastoimikuntaa tai luottamushenkilöä ei ole, yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokouksella on lisäksi lain asukastoimikunnalle määrittämät osallistumisoikeudet. Asukaskokous voi lisäksi käsitellä muita asukkaiden toiveisiin liittyviä asioita.

20§ Asukastoimikunta

Asukastoimikunta tai asukaskokouksen valitsema luottamushenkilö toteuttaa asukaskokouksen sille antamia tehtäviä, sekä lakisääteisiä yhteishallintolain määrittelemiä tehtäviä. Näiden tehtävien lisäksi asukastoimikunnan on hyvä edistää asukkaiden viihtyvyyttä sekä asuinkiinteistöjen tilojen ja palvelujen kehittämistä muun muassa opastamalla taloon muuttavia uusia asukkaita sekä järjestämällä asukkaiden yhteisiä tilaisuuksia.

Asukastoimikunta voi järjestäytyä jo ennen toimikautensa alkua. Ensimmäisessä kokouksessaan asukastoimikunta valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan ja sihteerin.

Asukastoimikunnan kutsuu koolle asukastoimikunnan puheenjohtaja, tai hänen ollessaan estynyt, varapuheenjohtaja. Asukastoimikunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa kalenterivuoden aikana sekä mikäli vähintään kaksi asukastoimikunnan jäsentä niin vaatii. Kokouskutsu on toimitettava asukastoimikunnan jokaiselle jäsenelle sekä asuntotoiminnalle vähintään neljä arkipäivää ennen kokousta osapuolten keskenään sopimalla tavalla. Lisäksi kokouskutsu on toimitettava yksikön asukkaille asukaskokouksen päättämällä tavalla yhteishallintolakia noudattaen.

Ellei asukaskokouksessa toisin päätetä, asukastoimikunnan kokous on päätösvaltainen, kun se on kutsuttu sääntöjen mukaisesti koolle ja kun vähintään puolet sen jäsenistä, puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja mukaan luettuna on läsnä.

Asukastoimikunnan sihteeri laatii kokouksesta pöytäkirjan. Pöytäkirjojen on tultava tiedoksi asukkaille asukaskokouksen määrittelemällä tavalla sekä toimitettava asuntotoiminnalle, joka luovuttavaa sen luettavaksi pyynnöstä.

Läsnäolo-oikeus asukastoimikunnan kokouksessa on kaikilla vuokranmääritysyksikön asukkailla, talousjohtokunnan, sekä ylioppilaskunnan hallituksen jäsenillä ja työntekijöillä sekä AYY:n hallituksen erikseen määräämillä henkilöillä.

21§ Linnanisännät

Linnanisäntä on nimitys yhteishallintolain mukaisesta asukastoimikunnan puheenjohtajasta tai jos puheenjohtaja ei halua linnanisännäksi, tai jos asukastoimikuntaa ei valita, asukaskokouksen valitsemasta luottamushenkilöstä.

Asukastoimikunnan puheenjohtajan tai luottamushenkilön tehtävien lisäksi linnanisännillä on ylioppilaskunnan antamia ei-lakisääteisiä tehtäviä, joiden suorittamisesta voidaan maksaa palkkio. Tehtäviin kuuluu muun muassa valvoa talon kuntoa ja järjestyssääntöjen noudattamista sekä tiedottaa epäkohdista asuntotoiminnalle. Tarkemmin näistä tehtävistä määrätään linnanisäntien ohjeessa.

Mikäli linnanisäntä muuttaa vuokranmääritysyksiköstä pois tai on muuten pysyvästi estynyt, asukastoimikunnan puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja voi toimia linnanisäntänä. Mikäli asukastoimikunnan varapuheenjohtajaa ei ole, asukaskokous valitsee uuden linnanisännän.

22§ Asumisen yhteistyöelin

Asumisen yhteistyöelimen muodostavat asukkaiden edustajat eri yksiköistä. Yhteistyöelimeen voidaan valita enintään kymmenen varsinaista edustajaa. Yhteistyöelimeen voidaan valita myös varajäseniä, jotka voivat osallistua yhteistyöelimen kokoukseen varsinaisen jäsenen ollessa estynyt.

Asumisen yhteistyöelimen tehtävänä on käsitellä koko ylioppilaskunnan vuokratantaan liittyviä asukasdemokratia-asioita, joita määrittää yhteishallintolaki. Lisäksi asumisen yhteistyöelin voi vuosittain kommentoida linnanisäntien ohjeita sekä sillä on oikeus lausua muutoksista asumisen ohjesääntöihin.

Asumisen yhteistyöelimen tulee lisäksi käsitellä tehtäviinsä kuuluvia asioita, jotka ylioppilaskunnan edustajisto, hallitus tai talousjohtokunta, jokin asukaskokous tai viisitoista asukaskokouksissa äänioikeutettua katsoo tarpeelliseksi saattaa yhteistyöelimen tiedoksi.

Asumisen yhteistyöelimen toimikausi on kalenterivuosi.

Asumisen yhteistyöelimen kutsuu koolle asumisen yhteistyöelimen puheenjohtaja tai hänen ollessa estynyt varapuheenjohtaja. Asumisen yhteistyöelin kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa tai mikäli vähintään viisi asumisen yhteistyöelimen jäsentä niin vaatii. Kokous on kutsuttava koolle 30 päivän kuluessa tätä koskevan pyynnön esittämisestä. Kokouskutsu on toimitettava asumisen yhteistyöelimen jokaiselle jäsenelle sekä asuntotoiminnalle vähintään neljä arkipäivää ennen kokousta osapuolten keskenään sovitulla tavalla.

Yhteistyöelimen kokous on päätösvaltainen, kun se on kutsuttu sääntöjen mukaisesti koolle ja kun vähintään puolet sen jäsenistä, mukaan lukien puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja, on läsnä.

Asumisen yhteistyöelin valitsee keskuudestaan sihteerin, joka pitää kokouksesta pöytäkirjaa. Asumisen yhteistyöelimen pöytäkirjat on lähetettävä tiedoksi asukastoimikunnille, linnanisännille ja asuntotoiminnalle.

Puhe- ja läsnäolo-oikeus yhteistyöelimen kokouksessa on kaikilla talousjohtokunnan sekä ylioppilaskunnan hallituksen jäsenillä ja työntekijöillä, sekä hallituksen erikseen määräämillä henkilöillä. Kampusjaostolla on lisäksi oikeus nimetä yksi henkilö, jolla on yhteistyöelimestä puhe- ja läsnäolo-oikeus.

23§ Päätöksenteko

Päätöksenteosta määrätään yhteishallintolaissa. Äänestystavan päättää tarkemmin toimielin. Mikäli laissa ei tarkemmin päätöksenteosta säädetä, toimielinten suositellaan käyttävän päätöksenteossa soveltuvin osin hallituksen työjärjestystä.

24§ Tiedonsaantioikeus

Asumisen yhteistyöelimellä, asukastoimikunnalla ja asukaskokouksilla on oikeus saada kiinteistön omistajalta tai tämän edustajalta oikeuksiensa käyttämiseen tarpeelliset tiedot.

VI Luku Erityisiä määräyksiä

25§ AYY:n hallituksen jäsenet

AYY:n hallituksen jäsenille tarjotaan mahdollisuuksien mukaan heidän halutessaan asunto, joka tukee hallituksen jäsenen tehtävistä suoriutumista, esimerkiksi sijainnin tai asuntotyyppin puolesta. Jos hallituksen jäsen on asunut ennen hallituskautta AYY:n asunnossa, tarjotaan hänelle mahdollisuus palata hallituskauden jälkeen takaisin sen asuntoryhmän asuntoon, josta hän on lähtenyt.

Ylioppilaskunnan hallituksen jäsenen asumisoikeutta voidaan hänen anomuksesta jatkaa enintään yhdellä vuodella jokaisesta toimikaudesta ylioppilaskunnan hallituksessa. Jos henkilöllä on asumisoikeusaikaa jäljellä, pidennetään voimassa olevaa asumisoikeusaikaa vuodella. Jos henkilöllä ei ole enää asumisoikeusaikaa jäljellä hänen aloittaessaan hallitusvuotensa ylioppilaskunnassa, lisätään hänelle vuosi asumisoikeusaikaa alkaen siitä tammikuusta, kun hän aloittaa toiminnan hallituksessa.

26§ Poikkeaminen ohjesäännön määräyksistä

Ylioppilaskunnan hallituksella on oikeus tilapäisesti poiketa tämän ohjesäännön määräyksistä erityisen painavasta syystä. Ylioppilaskunnan hallitus voi lisäksi tehdä lakien antamissa puitteissa toimeenpanoa ohjaavia pysyväispäätöksiä ja ohjeita.

27§ Tietosuoja

Hakijoiden ja asukkaiden tietojen käsittely perustuu kulloinkin voimassa olevaan tietosuojalakiin (hyväksymishetkellä 5.12.2018/1050).

28§ Lisäykset ja muutokset

Lisäyksistä ja muutoksista tähän ohjesääntöön ja liitteisiin päättää ylioppilaskunnan edustajisto kahden kolmasosan enemmistöllä. Muutoksista asukasvalitaliitteeseen voi myös päättää ylioppilaskunnan hallitus asuntotoiminnan esityksestä.

Tämä ohjesääntö on hyväksytty edustajiston kokouksessa 9/2022 (13.10.2022) ja se astuu voimaan 1.11.2022 siirtymäajalla 31.12.2023 asti.