

Asumisen ohjesääntö

I Luku Yleistä

1§ Soveltamisala

Tätä ohjesääntöä sovelletaan Aalto-yliopiston perustutkinto-opiskelijoihin asumisajan voimassaolon aikana.

Vaihto- ja jatko-opiskelijoihin ohjesääntöä sovelletaan vain siltä osin, mitä heidän jäsenyydestään, asunnon hakemisesta ja asumisajan pituudesta on tässä ohjesäännössä määritelty.

Aalto-yliopiston ylioppilaskunta (jäljempänä AYY tai ylioppilaskunta) noudattaa vuokraustoiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa asuinhuoneistojen vuokraukseen liittyvää lainsäädäntöä sekä lainsäädännön erillissäädöksiä ja soveltamisohjeita, kuten Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (hyväksymishetkellä 481/1995, jäljempänä AHVL), Lakia yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa (hyväksymishetkellä 1169/2022, jäljempänä yhteishallintolaki), soveltamisohjetta Yhteishallinto opiskelija- ja nuorisoasumisessa (Suomen opiskelija-asunnot SOA ry ja Nuorisoasuntoliitto NAL ry), Yhdistyslakia (hyväksymishetkellä 503/1989), Lakia yhdistyslain muuttamisesta (135/2023) ja sitä mitä muissa vuokraustoimintaan vaikuttavissa laeissa on säädetty.

Opiskelija-asuntojen asukasvalintaa ohjaavat Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen asukasvalintaohjeistus (jäljempänä Varke, ent. Ara) ja pääkaupunkiseudun kuntien vuosittainen alueellinen tarkennus Varken ohjeistukseen (Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet). AYY:n tulee noudattaa näitä ohjeistuksia asukasvalinnassaan.

AYY noudattaa Hyvä vuokratapaa, joka tarkoittaa lain ja vakiintuneen käytännön mukaisia, reilujen ja vastuullisten toimintatapojen noudattamista vuokraustoiminnassa. Edellä mainittujen lisäksi vuokraustoimintaa ohjaavat AYY:n dokumentit, joissa on määritelty AYY:n linjaukset vuokraustoimintaa koskien (esimerkiksi AYY linjapaperi, Asumisen ohjesääntö).

AYY:n asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä, johon sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta (1.9.2023 alkaen). Asukasvalintatehtävässä tulee muiden viranomaisohjeiden lisäksi noudattaa hallinnon yleislakeja (Varken ohjauskirje asukasvalinnasta 2023). Asukasvalintaa AYY:llä toteuttaa Asuntotoiminnan asumisen palvelut.

Asukasvalinnat tulee raportoida kuukausittain Espoon ja Helsingin kaupungeille.

Ohjesääntöön liittyvää tulkintoikeutta käyttää vuokrauksesta vastaava henkilö (ohjesäännön voimaantulohetkellä AYY:n palvelu- ja vuokrauspäällikkö) lain ja viranomaisohjeiden puitteissa.

II Luku Asumisaika

2§ Kuka voi asua AYY- asunnossa

AYY:n asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti ensimmäistä perustutkintoaan Aalto-yliopistossa suorittaville AYY:n jäsenille, joiden opiskelu on päätoimista.

Myös vaihto-opiskelijoille tulee antaa mahdollisuus hakea opiskelija-asuntoa, vaikka he eivät olisikaan ensisijaisia asunnonsaajia (Varke).

Asuntotilanteen huomioon ottaen voidaan asukkaaksi valita myös jatko-opiskelijoita ja niitä tilauskoulutusopiskelijoita, joille jäsenyys on mahdollista.

Kaikien asukkaiden tulee olla AYY:n jäseniä, poislukien puoliso ja lapset. Tämä koskee myös niitä opiskelijoita, joille jäsenyys on muuten vapaaehtoista.

Mikäli asumiseen liittyy voimassaolevan lainsäädännön tai muiden vastaavien määräysten edellyttämiä tulo-, varallisuus- tai muita ehtoja, asukkaiden tulee täyttää nämä ehdot. Asunnon hakija ilmoittaa nämä tiedot asuntohakemuksellaan.

3§ Asumisajan pituus

Opiskelijan tilapäisestä luonteesta ja asuntojen rajallisesta saatavuudesta johtuen asumisaika AYY:n asunnoissa on opiskelijoille rajattua.

Asumisaika on enintään Aalto-yliopiston perustutkinnon (kandidaatti- ja maisteritutkinnot) tavoitteellinen suoritus aika, sisältäen AHVL:n mukaisen irtisanomisaajan. Asumisajan kesto määritellään kokonaisissa kalenterikuukausissa, eli vain kokonaiset kuluneet kuukaudet lasketaan.

Asumisaika lasketaan sen lukukauden alusta, jonka aikana jäsen aloittaa opintonsa Aalto-yliopistossa ensimmäistä kertaa. Asumisaika kuuluu riippumatta siitä, asuuko jäsen AYY:n asunnossa vai ei.

Asumisajan pituus seuraavien tutkintojen osalta on tutkintojen tavoitteellisten suoritus aikojen erotuksen verran, kun seuraava tutkinto on laajempi kuin ensimmäinen.

Mikäli jäsen valmistuu tai lopettaa opintonsa ennen tavoitteellisen suoritusajan päättymistä, asuminen AYY:n asunnossa ei ole enää mahdollista.

Vaihto-opiskelijoiden asumisaika on vaihto-opintojen keston pituinen.

Jatko-opiskelijoilla ei automaattisesti ole asumisaikaa, vaan heillä on mahdollisuus rajattuun asumisaikaan asuntojen kysynnän niin salliessa.

Kansainvälisissä yhteistutkinto-ohjelmissa opiskelevat opiskelijat voivat hakea asuntoa sille ajalle, kun he opiskelevat Suomessa. Asumisaika on enintään maisteriopiskelijoiden tavoitteellisen suoritusajan pituinen.

Rajoituksista vapautuneissa kohteissa, joita vuokrataan myös ei-opiskelijoille, ei tarvitse rajata asumisaikaa.

Mikäli vähäisen kysynnän vuoksi joudutaan opiskelija-asutuskäytössä olevaan asuntoon valitsemaan jäsen, jolla ei ole asumisaikaa jäljellä, tehdään hänelle korkeintaan kahden vuoden vuokrasopimus. Vuokrasuhde on tällöin rajattu kyseiseen asuntoon, eikä vuokrasuhteessa sovelleta ohjesääntöä.

Kaikissa tilanteissa tulee olla mahdollisuus tarkastella asumisajan pituutta asuntojen kysyntätilanteen mukaan, jotta mahdollistetaan asuntojen korkea käyttöaste.

4§ Asumisaikaan vaikuttavat tekijät

Asumisaika ei kulu silloin, kun:

- opiskelija on ilmoittautunut poissaolevaksi Aalto-yliopistossa ja opiskelijalla ei ole AYY:n vuokrasuhdetta
- opiskelija on ensimmäisenä opiskeluvuotenaan suorittamassa asevelvollisuutta, vapaaehtoista asepalvelusta tai siviilipalvelusta, eikä opiskelijalla ole AYY:n vuokrasuhdetta
- opiskelija on kesken opintojen suorittamassa asevelvollisuutta, vapaaehtoista asepalvelusta tai siviilipalvelusta, riippumatta siitä onko opiskelijalla AYY:n vuokrasuhdetta
- opiskelija on raskaus-, erityisraskaus- tai vanhempainvapaalla riippumatta siitä, onko opiskelijalla AYY:n vuokrasuhdetta.
- opiskelija on Aalto-yliopiston tutkintoon sisältyvissä vaihto-opinnoissa tai työharjoittelussa pääkaupunkiseudun ulkopuolella, eikä opiskelijalla ole AYY:n vuokrasuhdetta, tai opiskelija on väliaikaisesti luovuttanut asuntonsa toiselle jäsenelle vaihto-opintojensa tai työharjoittelunsa ajaksi.

Väliaikainen luovutus voi alkaa ja/tai päättyä kuukautta ennen ja/tai jälkeen vaihto-opintoja tai työharjoittelua.

Asumisaikaa voidaan jatkaa opintojen tavoitteellisen suoritusajan lisäksi silloin, kun:

- opiskelijalla on lapsi tai lapsia. Tällöin asumisaikaa on yksi vuosi tavoitteellista opintosuoritusaikaa enemmän.
- opiskelijan opintoja on selkeästi hidastanut sairaus (lääkärintodistuksella osoitettava) tai muu erittäin painava, todistettava syy. Lääkärintodistuksen tulee selkeästi vahvistaa, ettei jäsen ole kyennyt edistämään opintojaan tietyssä ajanjaksona terveydellisen tilanteensa vuoksi. Opintojen hidastumisen arvioimista varten AYY tarvitsee myös opintosuoritusotteen. Opintojen hidastumista arvioidaan vertaamalla suoritettuja opintoja opintojen kokonaisopintomäärään opintojen tavoitteellisessa suoritusajassa. Tällöin asumisaikaa voidaan jatkaa enintään yhdellä vuodella.
- jos opiskelijalla on ollut muu erittäin painava tai muihin syihin selkeästi rinnastettava ja todistettava syy, tilanteen arvioi vuokrauksesta vastaava henkilö. Tällöin asumisaikaa voidaan jatkaa enintään yhdellä vuodella.

Kaikissa edellä olevissa tilanteissa opiskelija on itse velvollinen olemaan yhteydessä AYY:n asumisen palveluihin asumisajan keston muuttamiseksi. Opiskelijan tulee ilmoittaa asumisaikaan vaikuttavat syyt IIS:ssä annettujen ohjeiden mukaisesti. Muuten asumisaikaan vaikuttavia syitä ei voida huomioida.

III Luku Asukasvalinta

5§ Asuntohakemus

Hakulomake vastaa soveltuvin osin kulloinkin voimassa olevaa Ympäristöministeriön asetusta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä. AYY:n tulee seurata ajantasaista viranomaisohjeistusta ja muuttaa hakulomaketta tarpeen mukaan ohjeistusten mukaiseksi.

6§ Asukasvalintaperusteet

AYY:n tulee noudattaa asukasvalintaa tehdessään I§:n mukaisia asukasvalintaohjeistuksia, joiden mukaisesti asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Tätä tarkoittaa asukasvalinnan tarveharkinta.

Asukasvalinta asuntotyypeittäin toteutetaan ensisijaisesti alla olevan jaon mukaan, Varken ja pääkaupunkiseudun kuntien ohjeistus asumisväljyydestä huomioiden. Asukasvalinnan tarveharkinta voi tilannekohtaisesti vaikuttaa tähän jakoperusteeseen.

- soluasunnot: ensimmäisen vuoden opiskelija
Soluasuntokokonaisuudessa asuva vuokralainen voi myös ehdottaa uutta vuokralaista jo AYY: lla asuvasta opiskelijasta, jolla on asumisaikaa jäljellä.
- yksiöt: pidempään opiskellut opiskelija
- kaksiot: hakemuksella useampi yhdessä hakeva opiskelija, kaveri- tai perheasunnoksi.

- edellä mainittuja suuremmat asunnot: hakemuksella useampi yhdessä hakeva opiskelija, kaveri- tai perheasunnoksi.

IV Luku Vuokrasuhde

7§ Vuokrasopimus

Vuokrasopimus laaditaan joko toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräaikaiseksi. Kun asuntoon valitaan useampia vuokralaisia, heille tehdään yhteisvastuullinen sopimus. Näitä ovat esimerkiksi kaverisopimus tai perhesopimus.

Opintonsa aloittavalle tutkinto-opiskelijalle voidaan vuokrasopimus tehdä alkavaksi aikaisintaan kaksi kuukautta ennen opintojen aloittamista.

8§ Asunnon jälleenvuokraus ja väliaikainen luovutus

Lähtökohtaisesti ylioppilaskunnan asuntojen tulee pysyä opiskelija-asuntokäytössä. Tästä syystä väliaikainen luovutus tulee tehdä ensisijaisesti ylioppilaskunnan jäsenelle, jolla on asumisaikaa jäljellä koko tälle ajalle.

Vuokralainen voi jälleenvuokrata asuntonsa enintään neljäksi kuukaudeksi 1.4.–30.9. välisenä aikana. Tälle ajalle asunnon voi jälleenvuokrata myös ei-jäsenelle. Vuokralaisen tulee pyytää lupa jälleenvuokraukselle, ja toimittaa AYY:lle kopio jälleenvuokrasopimuksesta viimeistään yhtä kokonaista kalenterikuukautta ennen jälleenvuokrausjakson alkua. Jälleenvuokrasopimuksessa tulee noudattaa ensivuokrasopimuksen mukaisia vuokraehtoja ja -maksuja. AYY:lla on mahdollisuus olla myöntämättä lupaa, mikäli siihen on perusteltu syy (AHVL). Ensivuokralainen on koko jälleenvuokrauksen ajan vastuussa vuokramaksuistaan ja vuokraehtojen toteutumisesta.

Asunto voidaan luovuttaa väliaikaisesti toisen käytettäväksi AHVL:n 18 § mukaisten syiden vuoksi.

9§ Vuokrasuhteen voimassaolon edellytysten tarkistaminen

AYY:n tehtävä on huolehtia siitä, että asunnot ovat käyttötarkoituksensa mukaisessa käytössä, eli päätoimisesti opiskeleville opiskelijoille vuokrattuna. Tästä syystä AYY voi vuokranantajana tarkistaa, että vuokralaisen vuokrasuhteen edellytykset ovat edelleen voimassa.

Opiskelijan tulee pyydettäessä antaa AYY:lle tiedot vuokrasuhteen jatkumiseen vaikuttavista tekijöistä.

Tarkistuksen yhteydessä vuokrasopimus voidaan irtisanoa esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:

1. Vuokralainen on valmistunut, luopunut opinto-oikeudestaan Aalto-yliopistossa tai muuten menettänyt opinto-oikeutensa.
2. Vuokralainen ei ole enää ylioppilaskunnan jäsen.

Vuokralainen voi poikkeuksellisesti jatkaa asumistaan ylioppilaskunnan asunnossa maksamatta jäsenmaksua, mikäli hän on ilmoittautunut poissaolevaksi yliopistolain 41 § 3 momentin mukaisista syistä, joita ovat asevelvollisuuden, vapaaehtoisen asepalveluksen tai siviilipalveluksen suorittaminen, sekä raskaus-, erityisraskaus- tai vanhempainvapaan pitäminen.

3. 3 §:ssä määritelty asumisaika on kulunut loppuun.

4. Vuokralainen ei ole suorittanut Aalto-yliopiston opintoja keskimäärin kahdeksaatoista opintopistettä per lukuvuosi.

Tarvittaessa vuokralainen voi tehdä selvityksen opintojen hidastumiselle (alle 18 op/vuosi).

Vuokrasopimusta voidaan jatkaa, mikäli opintoja on todistettavasti hidastanut sairaus, vanhempainvapaa tai asevelvollisuuden, vapaaehtoisen asepalveluksen tai siviilipalveluksen suorittaminen (katso § 4)

5. Vuokralainen kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja määräajassa, esimerkiksi opintosuoritusotetta.

Irtisanomisen jälkeen opiskelija voi hakea uutta asuntoa, jos hän uudelleen täyttää vuokrasuhteen edellytykset.

10§ Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus olosuhdemuutoksista

Vuokralaisen velvoite on viipymättä ilmoittaa AYY:lle kaikista niistä muutoksista, jotka voivat vaikuttaa vuokrasuhteen jatkumiseen ja asumisaikaan.

11§ Vuokrasuhteen päättyminen

Asuminen ylioppilaskunnan asunnossa päättyy asumisajan kuluttua loppuun, tai kun vuokrasuhteen jatkumisen edellytykset eivät enää täyty (esimerkiksi valmistuminen, opintojen keskeyttäminen, opinnot eivät ole enää päätoimisia). Asuminen voi päättyä irtisanomiseen myös muista AHVL:n mainitsemista syistä, kuten häiritsevä elämä ja maksamattomat vuokrat.

Kun asumisaika on päättymässä, AYY irtisanoa vuokrasuhteen päättymään AHVL:n mukaisin irtisanomisajoin asumisajan päättymishetkeen. Irtisanomisajan alusta lukien vuokralaisella on kolmekymmentä päivää aikaa olla yhteydessä asumisen palveluihin ilmoittaakseen mahdollisista asumisen jatkoaikaan vaikuttavista syistä 4§ mukaisissa tilanteissa.

Vuokralainen itse voi irtisanoa vuokrasuhteensa AHVL:n mukaisesti.

12§ Yhteisvastuullisen vuokrasopimuksen irtisanominen

Yhteisvastuullisen vuokrasopimuksen irtisanominen tapahtuu AHVL:n mukaisesti kaikkien asunnon vuokralaisten toimesta.

Jos kaikki asukkaat eivät ole muuttamassa pois asunnosta, kaksioon tai sitä suurempaan asuntoon ei voi jäädä yksin asumaan, vaan AYY irtisanoa myös yksin asuntoon jäävän asukkaan vuokrasuhteen. Asukas voi asua asunnossa irtisanomisaikansa ajan, ellei asukkaalle ole jo aiemmin lähtenyt irtisanomista asumisajan päättymisen vuoksi.

Kaveriasuntona vuokrattuun asuntoon jäädäkseen asukkaan tulee ensisijaisesti etsiä uutta kaveria, jolla on asumisaikaa jäljellä, ja joka täyttää asukasvalintakriteerit. Mikäli kaveri löytyy, kyseistä asuntoa tulee hakea uuden kaverin kanssa.

Jos uutta kaveria ei löydy, asunnon asukas voi asua asunnossa myös irtisanomisaikaa pidemmän ajan, mikäli asukas pystyy vastaamaan kaikista vuokrasuhteen velvoitteista. Vuokrasuhteen kesto määritellään tilannekohtaisesti huomioiden asunnon kysyntätilanne pidemmällä aikavälillä.

Jos asuntoon ei ole mahdollista jäädä, asukas voi hakea uutta asuntoa.

Jos perheasuntona vuokrattuun asuntoon jää yksin asumaan opiskelija, jolla on asumisaikaa jäljellä, AYY irtisanoo vuokrasuhteen AHVL:n mukaisesti. Asunnon kysyntätilanteesta riippuen asukas voi asua

asunnossa irtisanomisaikaa pidemmän ajan, mikäli asukas pystyy vastaamaan kaikista vuokrasuhteen velvoitteista. Vuokrasuhteen kesto määritellään tilannekohtaisesti huomioiden asunnon kysyntätilanne pidemmällä aikavälillä. Jos asuntoon ei voi jäädä, asukas voi hakea pienempää asuntoa. Mikäli perheasuntoon ei ole jäämässä asukasta, jolla on asumisaikaa jäljellä, vuokrasuhde irtisanotaan AHVL:n mukaisesti.

13§ Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokraustoiminnasta vastaavalla henkilöllä on oikeus purkaa asukkaan vuokrasuhde, jos AHVL:n mukaiset vuokrasuhteen purkuperusteet täyttyvät. Mikäli asukas myöhemmin on hoitanut laiminlyönneistään aiheutuneet velvoitteensa ja hänen toimintatapansa ovat muuttuneet niin, että hänelle voitaisiin uudelleen tarjota asuntoa, tämä voidaan tehdä vuokraustoiminnasta vastaavan henkilön päätöksellä.

V Luku Asukastoiminta AYY:n asuntokohteissa

AYY noudattaa asukastoiminnan (yhteishallinto) toteutuksessa voimassa olevia lakeja, kuten Yhteishallintolakia (hyväksymishetkellä 1169/2022), Yhdistyslakia (hyväksymishetkellä 503/1989), sekä Lakia yhdistyslain muuttamisesta (135/2023). Lisäksi noudatetaan Yhteishallinnon soveltamisohjetta opiskelija-asumisessa (Suomen opiskelija-asunnot SOA ry ja Nuorisoasuntoliitto NAL ry) ja muuta kulloinkin voimassa olevaa viranomaisohjeistusta.

Siltä osin, kun lakia ja viranomaisohjeistuksia voi soveltaa, AYY:n asuntotoiminnassa sovitaan yleisistä asukastoiminnan toteutustavoista, kuten asukaskokousten järjestämistavasta ja yhteistyöelimen kokoonpanosta.

Yhteistyöelimen kokouksissa puhe- ja läsnäolo-oikeus on kaikilla talousjohtokunnan sekä ylioppilaskunnan hallituksen jäsenillä ja työntekijöillä, sekä hallituksen erikseen määräämillä henkilöillä. Kampusjaostolla on lisäksi oikeus nimetä yksi henkilö, jolla on yhteistyöelimessä puhe- ja läsnäolo-oikeus.

Asukastoimintaa tulee toteuttaa valtion tukemissa opiskelija-asunnoissa sinä aikana, kun käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa. Rajoituksista vapautuneiden kohteiden osalta asukastoiminnan jatkumisesta sovitaan AYY:n asuntotoiminnassa erikseen.

Lain mukaan vuokratoyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa. AYY:lla tehtävää hoitaa ohjesäännön voimaantulohetkellä asukastoiminnan koordinaattori.

VI Luku Erityisiä määräyksiä

14§ Ylioppilaskunnan hallituksen jäsenet

Ylioppilaskunnan hallituksen jäsenet voivat hakea hallitusvuodelle asuntoa, joka mahdollistaa hallituksen jäsenen tehtävistä suoriutumista, esimerkiksi sijainnin tai asuntotyyppin puolesta. AYY ei voi kuitenkaan taata, että sopivaa asuntoa voidaan hallituksen jäsenelle tarjota.

Ylioppilaskunnan hallituksen jäsenen asumisaikaa voidaan jäsenen pyynnöstä jatkaa enintään yhdellä vuodella jokaisesta toimikaudesta ylioppilaskunnan hallituksessa. Mikäli hallituksen jäsenellä ei ole jäljellä asumisaikaa jäsenen aloittaessa hallitusvuottaan ylioppilaskunnassa, lisätään jäsenelle vuosi asumisaikaa alkaen siitä tammikuusta, kun hän aloittaa toiminnan hallituksessa.

15§ Poikkeaminen ohjesäännön määräyksistä

Ylioppilaskunnan hallitus voi tehdä lakien antamissa puitteissa toimeenpanoa ohjaavia pysyväispäätöksiä ja ohjeita.

16§ Tietosuoja

Aalto-yliopiston ylioppilaskunta (AYY) noudattaa kaikessa toiminnassaan voimassa olevaa henkilötietojen käsittelyä koskevaa lainsäädäntöä. AYY asuntojen verkkosivuilla on henkilötietoja koskeva tarkempi tietosuojaseloste.

17§ Lisäykset ja muutokset ohjesääntöön

Lisäyksistä ja muutoksista tähän ohjesääntöön päättää ylioppilaskunnan edustajisto kahden kolmasosan enemmistöllä. Esitykset muutoksiin valmistelee vuokraustoiminnasta vastaava henkilö.

Tämä ohjesääntö on hyväksytty edustajiston kokouksessa 8/2025 (18.12.2025) ja se astuu voimaan 1.1.2026. Tämä ohjesääntö voimaantullessaan kumoaa 09/2022 hyväksytyn ohjesäännön sekä 03/2023 hyväksytyn asukasvalintaliitteen.