

## Usein kysytyt kysymykset

### Minkäkokoinen tai minkälainen asunto soveltuu välivuokraukseen?

Espoossa kohderyhmänä on alle 30-vuotiaat nuoret espoolaiset. Tampereella kohderyhmänä on asunnon tarpeessa olevat tamperelaiset. Etsimme vuokrattavaksi kohtuuhintaisia, markkinavuokraa edullisempia pientaloita. Myös perheasunnoista on ajoittain kysyntää.

### Miten vuokranantajan saama ja vuokralaisen maksamana vuokrataso määräytyy?

Kansaneläkelaitos on vahvistanut perustoimeentulossa hyväksyttävien vuokramenojen kuntakohtaiset rajat. Vuokrataso neuvotellaan kuitenkin aina yksilökohtaisesti.

### Neuvotellaanko vuokrasopimus Y-Säätiön kanssa aina erikseen / voiko omistaja vaikuttaa sopimuksen sisältöön?

Olemme laatineet vuokrasopimusmallin. Asunnon omistaja voi kuitenkin vaikuttaa sopimuksen sisältöön yhteisesti sovitusti.

### Kantaako Y-Säätiö vastuun huoneiston kunnosta - millaisia huoneistolle aiheutuvia vahinkoja Y-Säätiö korvaa / onko Y-Säätiöllä normaali vuokralaisen vastuu?

Huoneiston tekninen kunto tarkastetaan yhteistyössä asunnon omistajan ja säätiön kanssa ennen vuokrasuhteen aloittamista. Huoneiston kunto myös dokumentoidaan ja tarkastuksesta laaditaan pöytäkirja. Mikäli tarkastuksen yhteydessä havaitaan korjausta vaativia seikkoja, omistaja huolehtii niiden korjaamisesta ennen vuokrasuhteen alkua. Säätiö vastaa asukkaan huoneistolle mahdollisesti aiheuttamista vaurioista ja niiden korjaamisesta, jotka eivät ole ns. tavanomaista kulumista. Vastaava huoneiston teknisen kunnan tarkastus ja korjaustöistä sopiminen tehdään omistajan säätiön kesken vuokrasuhteen päättyessä.

### Miten Y-Säätiön maksamaa vuokraa korotetaan?

Asunnon vuokra on sidottu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (2010 = 100). Vuokra tarkistetaan vuosittain kunkin maaliskuun 1. päivästä alkaen. Vuosimuutosta laskettaessa käytetään indeksin marraskuussa julkaistavaa kolmannen vuosineljänneksen pistelukua. Perusindeksiluku on mainittu vuokrasopimuksessa.

**Millä perusteella Y-Säätiö valitsee vuokralaiset?**

Espoon kaupunki ja Tampereen kaupunki valitsevat vuokralaiset kohderyhmien asiakkaistaan.

**Pystyykö omistaja vaikuttamaan siihen, kuka asunnossa asuu?**

Periaatteessa ei, mutta asunnon omistajan toiveet ovat meille aina tärkeitä ja toiveet pyritään myös huomioimaan.

**Miten välivuokrauksessa oleva asunto kannattaisi vakuuttaa?**

Y-Säätiö edellyttää vuokralaisen hankkivan kotivakuutuksen. Y-Säätiö vastaa asunnon omistajalle vahingoista vahingonkorvauslain ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisilla perusteilla.

**Antaako Y-Säätiö omistajalle vakuuden sopimusvelvoitteiden täyttämistä - jos antaa, millaisen?**

Y-Säätiö sitoutuu vuokralaisen vastuisiin ja velvoitteisiin yhdessä allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaisesti. Erillistä vuokravakuutta ei pääsääntöisesti anneta.

**Kuka korvaa asukaan mahdollisesti aiheuttamat taloyhtiölle, mikäli asukas on varaton?**

Asukas vastaa yksin taloyhtiölle aiheuttamistaan vahingoista. Mikäli asukas ei kykene niitä maksamaan, jäävät kustannukset taloyhtiön vahingoksi.

LähiTapiola Pirkanmaa on kuitenkin nyt kehittänyt uuden huoneistoturvakakuutuksen vuokranantajille. Vakuutusta kokeillaan kahden vuoden ajan (2017-2018). Tampereen välivuokrausmallissa vakuutuksen ottaa Y-Säätiö. Vakuutus korvaa esimerkiksi asunnon kiinteille sisustuksille aiheutuneet ilkeävaltavahingot sekä kolmannelle osapuolelle aiheutuneet tuottamukselliset vahingot.

**Onko omistajalla edelleen normaalit osakkaan oikeudet ja velvollisuudet --> missä asioissa Y-Säätiö ottaa osakkaan velvollisuuksia kantaakseen (esim. häiriötilanteet, avaimet)?**

Asuinhuoneiden vuokraustoiminta perustuu asuinhuoneistojen vuokrauksesta säädetyn lain 10 luvun tarkoittamaan jälleen vuokraukseen velvoitteineen. Omistajalla säilyy näin ollen edelleen osakkaan oikeudet/velvollisuudet.

**Miten varmistetaan, että häiriötilanteissa tieto kulkee mahdollisimman nopeasti ja häiriöihin puututaan nopeasti? Kenen tehtävä on puuttua häiriöihin?**

Kaupungit ja Y-Säätiö vastaavat asunnon häiriötilanteista yhdessä. Kaupunkien ja Y-Säätiön välisissä sopimuksissa on mainittu, että kaupungit tukevat asukkaita ja puuttuvat asumisen aikaisiin ongelmatilanteisiin tai asumisen kriisiytymiseen. Luomme myös aina kiinteät yhteydet isännöitsijöihin.

**Mitä tarkoittaa, että välivuokrauksessa noudatetaan varhaisen puuttumisen käytänteitä?**

Espoon ja Tampereen kaupunki vastaa asiakasohjuksesta, asiakasvalinnasta ja annettavista tukipalveluista. Y-Säätiö ja kaupungit ovat laatineet yhteistyösopimuksen jossa on mainittu eri osapuolten vastuut ja velvollisuudet. Tavoitteena on aina turvallinen ja omatoiminen asuminen. Mikäli asumisessa ilmenee ongelmia, puututaan niihin aina mahdollisen varhaisessa vaiheessa.

**Kuinka pitkäksi aikaa omistaja sitoutuu sopimukseen?**

Omistajan kanssa tehtävä vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevana tai määräaikaisena. Tavoitteena on kuitenkin tarjota aina pysyvä asumisratkaisu.

**Kuinka omistaja voi päättää sopimuksen?**

Omistaja voi irtisanoa sopimuksen noudattaen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säädöksiä. Mikäli vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden, irtisanomisaika on 3 kk. Mikäli vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden, irtisanomisaika on 6 kk.

**Millaisen sopimuksen Y-Säätiö tekee asukkaan kanssa?**

Asukkaan kanssa tehdään normaali huoneenvuokralain mukainen vuokrasopimus.

### **Miten kaupungin sosiaalitoimi on mukana välivuokrauksessa?**

Y-Säätiön ja Espoon ja Tampereen kaupungin välisissä yhteistyösopimuksissa on määritelty kaupunkien sosiaalitoimen vastuut ja veloitteet:

- arvioi asukkaan asumisen perusvalmiudet ja tuen tarpeen
- tarjoaa asukasta vuokrasuhteeseen säätiön kanssa
- toimii vuokrasopimusprosessissa yhteyshenkilönä säätiön ja asukkaan välillä
- vastaa asukkaan tarvitsemista tukipalveluista ja palveluohjauksesta
- tekee asukkaan kanssa sopimuksen annettavasta tuesta
- tukee asukasta ja puuttuu mahdollisiin asumisaikaisiin ongelmatilanteisiin tai asumisen kriisiytymiseen
- pyrkii järjestämään vaihtoehtoisen asumismuodon, mikäli asuminen siihen liitettyllä tuella ei onnistu.

### **Kuka auttaa konkreettisesti asukkaan hyvän asumisen alkuun ja näyttää, miten asunnosta huolehditaan?**

Y-Säätiö antaa vuokrasuhteeseen ja asumiseen liittyvän alkuperehdytyksen. Y-Säätiöllä on lisäksi asumisopas uusille asukkaille. Opas annetaan kaikille uusille asukkaille.

### **Keneen asukas voi olla yhteydessä, kun hänelle tulee asumiseen liittyviä kysymyksiä vuokrasuhteen aikana?**

Jokaisella asukkaalla on oma henkilökohtainen työntekijä. Yhteystiedot annetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.