

SETLEMENTTIASUNNOT OY.



Tähän oppaaseen on koottu keskeistä yleistä tietoa ja hyödyllisiä ohjeita jokapäiväistä asumista varten. Opas sisältää mm. vuokrasopimukseen sekä asukkaiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyviä keskeisiä asioita.

Sisältö

1	Setlementtiasunnot Oy.....	3
2	Asukasdemokratia.....	4
3	Yhteisökoordinaattori.....	4
4	Vuokrasopimus ja vuokravakuuden maksaminen.....	6
5	Asuntotarkastus.....	6
6	Avaimet.....	6
7	Ovenavaus.....	7
8	Saunavuoro.....	7
9	Autopaikka.....	7
10	Sähkö sopimus.....	7
11	Kotivakuutus.....	7
12	Vuokrasuhteen päättyminen ja poismutto.....	8
13	Vakuusmaksun palautus.....	8
14	Asunnon hoitaminen.....	9
15	Asunnon väliaikainen luovutus.....	9
16	Järjestyshäiriöt.....	10



1 Setlementtiasunnot Oy.



Setlementtiasunnot Oy on yhteisöllinen asuntorakennuttaja. Setlementti tuo asumiseen ihmiskeskisyyttä, ihmisten taitojen ja osaamisen tunnistamista sekä erilaisuuden hyväksymistä. Setlementtiasunnot Oy on yhteisöjen rakentaja, asumisen palvelujen moniosaaja ja yhteiskunnallisesti kestävä asuminen tuottaja.

Setlementtiasunnot Oy ja Setlementtiasumisoikeus Oy ovat merkittäviä ja arvostettuja paikallisyhteisöjen rakentajia. Vuonna 2016 taloja on 20, koteja 1400 ja asukkaita 2000 kuudessa eri kaupungissa: Helsinki, Espoo, Vantaa, Hyvinkää, Tampere, Kuopio. Hankevalmisteluissa teemme yhteistyötä vastuullisten kumppanien kanssa ylisukupolvisten kortteliyhteisöjen toteuttamiseksi. Rakentaminen jatkuu, ja sinä panostamme paikallisiin palveluihin, ekologisuuteen ja hankintaketjujen eettisyyteen.

Setlementtiasunnot Oy:n palvelukonseptiin kuuluu talokohtainen yhteisökoordinaattori, jonka avulla

voimme tukea myös niitä asukkaita, joilla on vaikeuksia asua itsenäisesti. Asumisessa toteutuu yhteisöllisyys ja yhdessä tekeminen, vastuu itsestä ja naapureista, yksin elävänkään ei tarvitse olla yksinäinen.

Setlementtiasunnot Oy, perustettu vuonna 2000, on yhteisöllinen asuntorakennuttaja, joka edistää yhteisöllistä monisukupolvista kortteliasumista ja on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksymä yleishyödyllinen asunnontuottaja. Tytäryhtiö Setlementtiasumisoikeus Oy perustettiin vuonna 2010.

Setlementtiasunnot Oy ja Setlementtiasumisoikeus Oy rakennuttavat ja omistavat vuokra- ja asumisoikeustaloja. Asukkainamme ovat elämänsä eri vaiheissa olevat henkilöt. Yhtiöt ovat aidosti yleishyödyllisiä ja yhteiskunnallisia, toimivat omakustanneperiaatteella eikä osinkoja jaeta. Toimintaa ohjaavat yhtiöiden hallitukset, joissa mukana ovat myös asukasedustajat sekä omistajina Setlementtiliitto ja Kalliolan setlementti. Setlementtiasunnot Oy on yhteiskunnallisten yritysten Arvoliiton jäsen.

2 Asukasdemokratia



Asukasdemokratia ja asukastoimikunta

Asukasdemokratian ja asukastoiminnan tarkoituksena on antaa asukkaille vaikutusmahdollisuuksia ja päätösvaltaa heidän omaa asumistaan koskevissa asioissa. Tavoitteena on lisätä asumisen viihtyvyyttä sekä edistää talojen kunnossapitoa ja hoitoa. Toiminta alkaa asukkaista. Asukaskokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa. Asukaskokous valitsee asukastoimikunnan tai luottamushenkilön ja käsittelee oman kohteensa asioita.

Muiden kohteiden kanssa voidaan toimia myös yhdessä. Asukaskokous voi nimetä ehdokkaita yhtiön hallitukseen. Yhtiön yhtiökokous nimeää asukasedustajat yhtiön hallitukseen.

Asukastoimikunta kokoontuu tarvittaessa käsittelemään oman kohteen asioita mm. talousarviota, korjaustoimenpiteitä ja lausuntoja.

Taloissa toimii asukkaiden vetämiä kerhoja ja muuta toimintaa, joista saa tietoa yhteisökoordinaattorilta.

3 Yhteisökoordinaattori

Jokaisessa talossa työskentelee yhteisökoordinaattori palvelukalenterin mukaisesti, työtila sijaitsee asukastilan vieressä. Yhteisökoordinaattori aktivoi, innostaa, kannustaa sekä tukee asukkaita asumiseen liittyvissä asioissa. Hän on läsnä, ohjaa ja neuvoo, suunnittelee yhteistä tekemistä asukkaiden kanssa, tukee asukasvaikuttamista ja on kiinteistöpidon apuna.



Setlementti asunnot

YHTEISÖJEN RAKENTAJA

Yhteisökoordinaattori-toimintamalli

Yhteisökoordinaattoripalvelun perustana on läsnäolo ja taloon tutustuttaminen



1. Läsnä asumisen arjessa – talon tilat ja palvelut tutuksi

Yhteisökoordinaattorin tehtävänä on yhteistyön kehittäminen talon sisällä ja lähiympäristössä – tukea, auttaa ja neuvoo erilaisissa asumiseen liittyvissä asioissa sekä aktivoi, kannustaa ja tuopata talon asukkaita yhteisöllisyyden syntymiseksi ja ylläpitämiseksi. Yhteisökoordinaattori on läsnä talon arjessa ja tavattavissa asukastilan yhteydessä, ilmoitettuna palveluaikoina. Aikataulussa kerrotaan myös asukastapahtumista ja kerhoista. Kaikilla yhteisökoordinaattoreilla on vaihtoehtoisuus.

2. Luotettavaa apua ja neuvontaa – ennakoivaa huolenpitoa

Yhteisökoordinaattorin toimintamalli perustuu sosiaaliseen isännöintiin. Yhteisökoordinaattorin työhön kuuluu erilaisten tuki- ja palvelumuotojen neuvontapalvelu ja tiedottaminen, miten niiden piiriin voi hakeutua.

3. Yhteisöllisyyden perustana yhteinen tekeminen – yhteisöjen tukeminen ja hyvään tuuppaaminen

Yhteisökoordinaattori huolehtii hyvän asuinyhteisön ja yhteisöllisyyden edellytyksistä, tekee yhteistyötä kaikkien asukkaiden kanssa ja toteuttaa talon asukastoimikunnan yhdessä sovittuja tavoitteita ja pelisääntöjä. Asukastoimikunta, asukkaat ja yhteisökoordinaattori suunnittelevat talon yhteistä toimintaa, esim. kerho- ja harrastetoimintaa sekä talon tapahtumia, kuten talkoita, retkiä ja kevät- ja joulujuhlia. Asukas voi varata maksutta talon asukastilaa omiin juhliinsa yhteisökoordinaattorin kautta.



Palvelut uusille ja nykyisille asukkaille

4. Palvelut uudelle asukkaalle – yhteisölliseen kaupunkiasumisen tutustuminen

Yhteisökoordinaattori järjestää asuntojen esittelyt. Asunnon vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa talolla yhteisökoordinaattorin kanssa tai Setlementtiasuntojen toimistolla. Yhteisökoordinaattori luovuttaa asunnon avaimet sekä esittelee asukkaalle talon tilat (kuten asukastila, kuntosal, harrastehuone, saunat, pesula, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto, jätehuolto ja kierrätys, piha, autopaikat) ja yhteisöllisen toiminnan periaatteet.

5. Palvelut nykyiselle asukkaalle – hyvän asumisen turvaaminen

Yhteisökoordinaattorin tehtävänä on turvata hyvän ja yhteisöllisen asumisen edellytykset taloilla. Hänen kauttaan asukas voi varata autopaikan, saunan, pesulan tai asukastilan. Yhteisökoordinaattori avustaa tarvittaessa myös vika- ja vahinkoilmoitusten teossa ja toimittaa ne eteenpäin. Häneen voi olla yhteydessä, mikäli talolla on asumishäiriöitä. Yhteisökoordinaattori myös itse seuraa mahdollisia asumishäiriöitä ja niihin puututaan Setlementtiasuntojen toimintamallin mukaisesti. Yhteisökoordinaattori osallistuu myös vuokrien ja vastikkeiden maksuliikenteen seurantaan ja ottaa tarpeen mukaan yhteyttä asukkaisiin ongelmatilanteissa.



Setlementtiasunnot Oy

Sturenkatu 11 B | 00510 Helsinki

Y-tunnus 2594764-3

010 837 5300 | info@setlementtiasunnot.fi

setlementtiasunnot.fi

Asuminen Setlementtiasunnoissa.

Tässä osiossa kerrotaan tarkemmin asumiseen liittyvistä tekijöistä ja säännöistä.



4 Vuokrasopimus ja vuokravakuuden maksaminen

Vuokrasopimus allekirjoitetaan Setlementtiasuntojen asiakaspalvelussa tai talolla ennen muuttoa. Sopimus tehdään kahtena kappaleena, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle. Sopimus sisältää huoneenvuokralain (481/95) mukaiset vuokrasuhteen ehdot. Sopimus on voimassa toistaiseksi tai sopimuksessa ennalta sovitun määräajan. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista asukkaan tulee toimittaa vuokranantajalle vakuus.

5 Asuntotarkastus

Yhteisökoordinaattori tarkastaa asunnon edellisen asukkaan poismuuton jälkeen. Mikäli uusi asukas huomaa muutettuaan asunnossa puutteita tai vikoja, tulee niistä ilmoittaa yhteisökoordinaattorille välittömästi.

6 Avaimet

Yhteisökoordinaattori luovuttaa asukkaille avaimet vuokrasopimusta vastaan. Vuokralainen vastaa kaikista hänelle luovutetuista avaimista. Kaikki asunnon avaimet on palautettava asukkaan muuttaessa pois. Mikäli avaimia katoaa, sarjoitetaan asunto uudelleen asukkaan laskuun.



7 Ovenavaus

Ovenavausmaksu ilmoitetaan ilmoitustaululla. Ovenavauksesta lähetetään asukkaalle lasku.

8 Saunavuoro

Saunavuoron voi varata yhteisökoordinaattorilta. Saunamaksu maksetaan vuokranmaksun yhteydessä. Saunavuorot ovat vakiovuoroja, eli maksu suoritetaan, vaikka joillakin viikolla ei vuoroaan käyttäisi. Lenkkisaunat ovat ilmaisia.

9 Autopaikka

Autopaikka varataan ja irtisanotaan yhteisökoordinaattorin kautta. Autopaikan avain annetaan pois muutettaessa muiden avainten mukana yhteisökoordinaattorille. Lämmitystolppa on pidettävä aina lukittuna. Mikäli autoa ei lämmitetä, lämmityskaapeli on poistettava tolpastä. Yhteisökoordinaattorilla on oikeus poistaa irrallaan oleva kaapeli.

10 Sähkösojimus

Asukas tekee itse asuntoon sähkösojimuksen, joka on tehtävä ennen muuttoa. Asukas saa itse valita sähköyhtiön.

11 Kotivakuutus

Asukas ottaa oman kotivakuutuksen irtaimistonsa ja omaisuutensa turvaksi valitsemastaan vakuutusyhtiöstä. Kiinteistövuakuutus ei korvaa asukkaan irtaimistolle tai omaisuudelle sattuneita vahinkoja.



12 Vuokrasuhteen päätyminen ja poismuutto

Vuokrasopimus päättyy, kun vuokrasopimus irtisanotaan tai puretaan tai kun määräaikainen sopimus päättyy.

Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokralaisen irtisanoessa yksi kalenterikuukausi. Irtisanomisaika alkaa sen kuukauden lopusta, jona vuokralainen on tehnyt kirjallisen irtisanomisilmoituksen ja toimittanut ilmoituksen yhteiskoordinaattorille tai Setlementtiasuntojen asiakaspalveluun. Tulostettava irtisanomislomake löytyy osoitteesta www.setlementtiasunnot.fi

Poismuuttavan on tehtävä huoneistossa loppusiivous. Poismuuton yhteydessä huoneiston kunto tarkistetaan asuntotarkistuksen yhteydessä, jolloin asukkaan toivotaan olevan paikalla. Avaimet luovutetaan yhteisökoordinaattorille. Poismuuttava asukas ei saa suoraan luovuttaa huoneiston avaimia uudelle asukkaalle.

13 Vakuusmaksun palautus

Vakuusmaksu palautetaan poismuuttavan vuokralaisen ilmoittamalle pankkitilille kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä edellyttäen, että asunnon

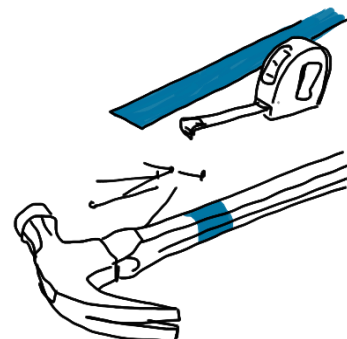
- ✓ asunnon muuttosiivous on tehty huolellisesti
- ✓ asukas on palauttanut kaikki avaimet
- ✓ muuttotarkastus on pidetty eikä siinä ole ollut huomautettavaa
- ✓ asukkaalla ei ole vuokratästejä tai muita avoimia maksuja

Muussa tapauksessa vakuus tai osa siitä voidaan käyttää saatavien kuittaamiseen. Vakuudelle ei makseta korkoa.



14 Asunnon hoitaminen

Asukkaan on pidettävä hyvää huolta asunnostaan. Asukkaalla on velvollisuus ilmoittaa välittömästi yhteisökoordinaattorille asunnon vahingoittumisesta tai asunnoissa ilmenevistä vioista esim. tihkuvuodot, vesivuodot ja rikki menneet sähkölaitteet. Näin vältetään isommat vahingot. Yhteisökoordinaattorin työajan ulkopuolella ilmoitukset tehdään välittömästi huoltoon.



Asukas voi joutua korvausvastuuseen, jos hän on huolimattomuudellaan aiheuttanut vahinkoa huoneistolle tai kiinteistön rakenteille.

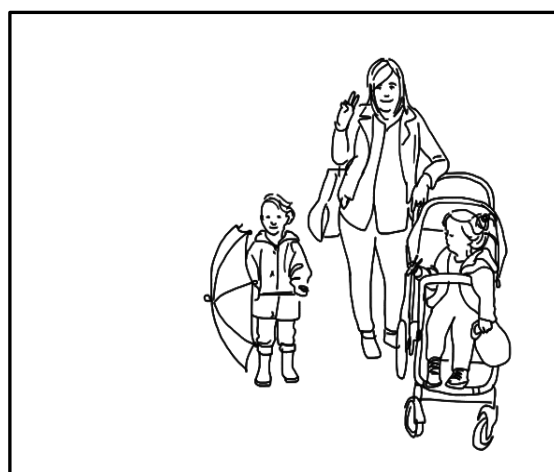
Huomioithan myös, että:

- ✓ Verkkovirtaan kytkettyjen palovaroittimien huolto ja paristojen vaihto kuuluu huoltoyhtiölle, muissa tapauksissa asukkaalle.
- ✓ Grillaaminen ja avotulen tekeminen parvekkeella on kielletty.
- ✓ Omatoimisiin asunnon korjaus- ja muutostöihin tulee aina olla kiinteistön omistajan lupa. Korjaus- ja muutostöissä ennallistamisvelvoite.

Liitteenä kunnossapidon vastuunjakotaulukko

15 Asunnon väliaikainen luovutus

Asukas ei saa ilman yhtiön lupaa luovuttaa huoneistoa kokonaisuudessaan toisen käytettäväksi. Mikäli asukas esim. työn, opiskelun tai muun perustellun syyn takia haluaa luovuttaa huoneiston määräajaksi toiselle, siihen on pyydettävä kirjallinen lupa yhtiöltä. Lupa voidaan myöntää enintään kahdeksi vuodeksi.



16 Järjestyshäiriöt



Järjestyshäiriöt

Jos asukas tai hänen vieraansa ei noudata järjestyssääntöjä ja häiritsee muiden asumisrauhaa, on siitä ilmoitettava yhteisökoordinaattorille. Mikäli häiriö jatkuu, tulee asukkaiden tehdä kirjallinen asukasvalitus, jossa on allekirjoitukset vähintään kahdesta eri taloudesta. Asukasvalitus toimitetaan yhteisökoordinaattorille. Vakavissa häiriötapauksissa tulee pyytää virka-apua soittamalla 112.

Lisätietoa saat osoitteesta: www.setlementtiasunnot.fi

Tai ottamalla yhteyttä asiakaspalveluumme!



Sturenkatu 11 B, 00510 Helsinki

info@setlementtiasunnot.fi

tel. 010 837 5300