

Перечень

Введение

1. Арендный договор и формальности въезда

- 1.1 Арендный договор и получение гарантий по аренде
- 1.2 Проверка жилой площади / контрольная карта жилой площади
- 1.3 Ключи
- 1.4 Прочие формальности и договоренности

2. Обязанности и права при проживании

- 2.1 Арендная плата
- 2.2 Правила пользования и обслуживание жилой площади

3. Экстренные ситуации

- 3.1 Нарушение внутреннего распорядка
- 3.2 Уведомление о пустующей жилой площади и временная передача управлением жилой площади

4. Администрирование проживающих

5. Окончание срока арендных правоотношений и выезд

- 4.1 Возврат гарантийной предоплаты

6. Принципы оформления аренды

Приложения

- График распределения обязанностей
- Правила внутреннего распорядка
- Заявление проживающего лица

ВВЕДЕНИЕ

«Kodit Oy» в Йоэнсуу – полноправно владеющее жилищно-акционерное общество. Общество владеет более 4600-квартирами под аренду, расположенными в окрестностях города.

Общество пользуется платными услугами предприятий со сферами деятельности такими как, домоуправление, подбор услуг для жильцов (домохозяйство), работ по содержанию и обслуживанию недвижимости.

В этом справочнике представлены общая информация и полезные инструкции по проживанию на каждый день. В справочник включены такие параграфы как, арендный договор, права квартиросъемщика и обязанности по совместным делам.

1. АРЕНДНЫЙ ДОГОВОР И ВЪЕЗД В ЖУЛУЮ ПЛОЩАДЬ

1.1 Арендный договор и получение гарантий по аренде

Арендный договор подписывается у управляющего дома до переезда на новую жилую площадь. Договор представлен в двух экземплярах, один образец для арендодателя, другой для квартиросъемщика. В договор включены условия аренды, согласно статье № 481/95 из законодательства по аренде жилья. Договор действителен временно, если в договоре не обозначены предварительные сроки действия.

До подписания арендного договора следует предоставить арендодателю гарантию на аренду в размере арендной платы за один (1) месяц.

1.2 Проверка жилой площади

Жилая площадь проходит контрольную проверку после выезда предыдущего квартиросъемщика. В квартире остается контрольная карта состояния жилой площади.

1.3 Ключи

Домоуправление вручает ключи взамен подписанного арендного договора. Квартиросъемщик отвечает за сохранность всех вверенных ему ключей. За арендодателем закреплено право на взыскание всех расходов, вызванных потерей ключей.

За открытие двери жилой площади взимается тариф в размере 10 €раз по будним дням с 7.00 – 16.00 час. и в выходные 30 €раз. Тариф оплачивается совместно с очередной арендной платой (тариф не оплачивается отдельным счетом).

1.4 Бронирование сауны и парковочного места, а также прочие договоренности.

Очередь на сауну можно заказать в службе обслуживания клиентов по тел.0133377800. Плата за сауну производится совместно с арендной платой. Если в счет арендной платы не включен тариф на сауну, сумму необходимо включить самим. Очередь на сауну является постоянной, стоимость не изменяется даже в случаях пропуска своей очереди.

Парковочное место (стоянку) бронируют или расторгают бронь в службе обслуживания клиентов или на странице Йоэнсуу кодит в интернете. Ключи на парковку оставляются со всеми ключами в квартире при переезде. Ящик подключения электрокабеля для обогрева автомобиля на стоянке, должен быть всегда закрыт. Если автомобиль не требует

подогрева, электрокабель необходимо отсоединить из розетки. Обогрев внутреннего пространства автомобиля запрещен.

Договор на подключение электричества оформляется самим квартиросъемщиком. Договор оформляется не позднее 4 дней до въезда. Квартиросъемщик сам может выбирать энергетическую компанию.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРОЖИВАЮЩИХ

2.1 Арендная плата

Датой погашения платежа арендной платы является пятый (5) день каждого месяца. Аренда оплачивается после получения бланков банковского платежа. Указанный на счете индекс (viite) убыстряет процесс банковской операции и утверждение получения денег. За просрочку платежа арендной платы взимаются штрафные проценты с квартиросъемщика.

В интересах квартиросъемщика и акционерного общества, чтобы каждый проживающий оплачивал арендную плату и прочие платежи своевременно. Нарушения и задержки с оплатой вызывают повышение цены на арендную плату других жильцов.

При нарушении оплаты счетов, Акционерное общество вынуждено начать действия по взысканию долгов. При неоплате арендной платы, дело переводится в судебную инстанцию на приговор о взыскании и изгнании, все судебные издержки покрывает квартиросъемщик. В свою очередь приговор передается в городской совет на приведение в исполнение взыскания и изгнания, все издержки также оплачивает квартиросъемщик.

Судебное разбирательство может привести к потере жилья, после клейма о ненадежной кредитоспособности.

ВНИМАНИЕ!

Если у квартиросъемщика возникли затруднения с оплатой арендной платы, необходимо незамедлительно связаться с секретарем, отвечающим за аренду из канцелярии управляющего дома, тел. 013 337 7822. С ними можно обсудить проблемы затруднений и найти способы их разрешения.

2.2 Правила пользования жилой площадью

Квартиросъемщики берут на себя обязанности по уборке и уходу за жилой площадью, а также гарантируют чистоту и порядок.

Любые ремонтные работы и изменения жилой площади, производимые жильцами или другими лицами со стороны, запрещены.

В приложении к данному справочнику приведен график распределения обязанностей.

В обязанности жильцов входит объявлять безотлагательно о всех происходящих или выявленных повреждениях и неполадках на занимаемой территории в домоуправление, примерами являются: утечка воды, неполадки в водоснабжении и канализации, износ или поломки в электрооборудовании. Таким образом, можно избежать более серьезного ущерба.

Если сервисная служба по каким-то причинам не отреагировала должным образом на заявление, необходимо безотлагательно известить домоуправление.

Нужно заметить, что квартиросъемщик может понести расходы, если по своей неосмотрительности он причинил ущерб квартире или постройкам жилищно-акционерного общества

На все здания и прилегающие к ним пристройки и строения акционерное общество имеет соответствующие страховки. Страховка по недвижимости акционерного общества не охватывает личной собственности проживающих, для этого существует специальная страховка домашнего имущества, эту страховку квартиросъемщик приобретает сам в страховой компании.

Приобретение сигнализации по пожарной безопасности, ее сервис и замена батареек входит в обязанность проживающих.

Делать гриль и разводить открытый огонь на балконе запрещено.

3. ЭКСТРЕМАЛЬНЫЕ СИТУАЦИИ

3.1 Нарушения внутреннего распорядка

Если квартиросъемщик не выполняет правила внутреннего распорядка и беспокоит соседей, в этом случае сначала ведутся переговоры с виновником нарушения. Если переговоры не принесли желаемого результата или их проведение невозможно, делается письменное уведомление в управление домохозяйства.

В сложных случаях совместно с уведомлением в управление домохозяйства делается прошение о содействии в помощи напрямую в полицию.

Правила распорядка составлены для обеспечения безопасности и поддержания здорового и приятного проживания всех жильцов. Выполнение правил в интересах всех проживающих вместе взятых.

3.2 Уведомление о выезде и временная передача квартиры управляющему.

Если по каким-то причинам квартира остается незаполненной на длительный период, об этом необходимо известить управляющего домоуправления.

Квартиросъемщик не имеет право передавать полное разрешение на проживания другим лицам. Если квартиросъемщик из-за непредвиденных причин переезда, таких как работа или учеба в другом городе, хочет передать право проживания другим лицам, он должен получить письменное разрешение акционерного общества. Самый большой срок на временную передачу квартиры составляет два года.

4. ДОМОУПРАВЛЕНИЕ

Управление жил. хозяйством, созданное совместно квартирантами и владельцами недвижимости на жилищно-демократической основе, предоставляет квартиросъемщикам нужные гарантии и право решения вопросов касающихся собственного проживания. Цель управления - создать максимально приятные условия проживания, а также стимулировать рост качества сервисного обслуживания и поддержания порядка на вверенной территории.

Направление работы ведется от проживающих. Собрание управления созывается раз в год, и при необходимости проводят дополнительные собрания. Собрание управления, состоящее из постоянно проживающих жильцов, выбирает и рассматривает ряд интересующих вопросов. Собрание управления имеет привилегию выдвигать претендентов в члены совета директоров акционерного общества.

Комитет жил. хозяйства, при необходимости собирается на рассмотрение личных дел, таких как смета по бюджету, исправительные мероприятия, принятие на рассмотрение заявок.

Между комиссией и советом директоров акционерного общества действует орган, созданный на основе совместной деятельности между председателями комитетов жил. хозяйства в Йоэнсуу. Он собирается два – три раза в год на обсуждени вопросов касающихся рассмотрения сметы бюджета и стратегии на ближайшее время. Совместный орган делает предложение в совет директоров акционерного общества на пост члена домоуправления.

ЛЕСТНИЦА ДОМОУПРАВЛЕНИЯ

ЖИЛЬЦЫ

СОБРАНИЕ ЖИЛЬЦОВ (цель которого собираться по меньшей мере раз в год по приглашению управляющего или жил. комиссии)

КОМИТЕТ ЖИЛ. ХОЗЯЙСТВА (собирается по необходимости)

ОРГАН СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ ЖИЛ. КОМИССИЙ
(собирается 2-3 раза в год)

УПРАВЛЕНИЕ (собирается по необходимости 8 – 10 раз в году)

СОБРАНИЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА (основное собрание совета директоров собирается раз в год)

5. ОКОНЧАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ВЫЕЗД

Отношения считаются законченными при расторжении арендного договора или при окончании срока действия временного договора. На сегодняшний день расторжение договора вступает в силу за один (1) календарный месяц после подачи заявления. Время расторжения начинается в конце месяца, когда квартиросъемщик передал письменное заявление на

расторжение арендных отношений в контору домоуправления. Форма бланка, подлежащая распечатке на принтере опубликована на web-странице www.joensuunkodit.fi.

Съезжающие из квартиры производят генеральную уборку. Квартире надлежит быть полностью пустой и тщательно убранной в день, указанный в заявлении по расторжению арендных отношений.

Все ключи необходимо оставить в квартире.

5.1 Возврат гарантийной предоплаты

Условия возвращения гарантийной предоплаты:

- Квартиросъемщик произвел генеральную уборку;
- Квартиросъемщик оставил все ему ранее доверенные ключи в квартире;
- При проведении внешнего осмотра не было выявлено неполадок и замечаний;
- У квартиросъемщика нет задолженностей по арендной плате и других долгов арендодателю.

В обратном случае гарантию или ее часть акционерное общество удерживает, не объявляя об этом проживающему.

6. ПРИНЦИПЫ НАЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

«Joensuun Kodit Oy» - общепользная организация. Акционерное общество действует на основании законодательным актам по арав-займу (1190/93), по принципу себестоимости.

С жильца взимается арендная плата, размер которой определяется по приносимым доходам от всех арендованных квартир вместе взятых, включая финансирование жил. площадей, а также затраты на содержание недвижимости.

Величина аренды состоит из капиталовложений и расходов на обслуживание недвижимости. Капиталовложения включают в себя учетную ставку по кредиту, частичное погашение займа, годовые выплаты и списание со счетов. Административно-управленческие расходы включают в себя административные затраты, резервирование и регистрацию, корректировка бронирования, плату за пользование землей и налог на недвижимое имущество. В издержки по обслуживанию входит: электричество, обогрев, вода и сточные воды, ремонтные работы и содержание в порядке, уборка территории на улице, сервис, страховки и в незначительном количестве жилищно-коммунальные услуги.

Капиталовложения компенсируются за счет акционерного общества. Расходы на обслуживание компенсируются за счет доходов от дома, по каждому в отдельности.

Начисление арендной платы зависит от приближенности к центру города, чем ближе дом расположен к центру тем дороже арендная плата за м2. Также на стоимость арендной платы влияет площадь квартиры, самая высокая арендная плата на однокомнатную квартиру и самая низкая цена за м2 в больших семейных квартирах.

Жильцов уведомляют письменно об изменениях арендной платы с обоснованием. Новая арендная плата вступает в силу через два месяца после уведомления, которое отправляется в начале следующего месяца.

ГРАФИК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЯЗАННОСТЕЙ

ПРЕДМЕТ	«JNS KODIT» БЕРЕТ НА СЕБЯ	ЖИЛЕЦ БЕРЕТ НА СЕБЯ И ОПЛАЧИВАЕТ	ЗАМЕЧАНИЯ
<i>ЗАМКИ, КЛЮЧИ</i>			
Обслуживание и ремонт замков	X		
Заготовка доп. ключей	X	X	«Jns Kodit» делает, жилец оплачивает
Серийность замка (в случаях утраты ключей)	X	X	«Jns Kodit» делает, жилец оплачивает
Установка аварийной блокировки и ее сервис		X	Только по разрешению «Jns Kodit», остается в двери при переезде
<i>ДВЕРИ</i>			
Входная дверь квартиры	X		
Надпись имени на вх. дверь	X		
Глазок на входной двери		X	Только по разрешению «Jns Kodit», остается в двери при переезде
Внутренние двери	X		Сломанную дверь оплачивает жилец
<i>ОКНА</i>			
Стекла	X		Разбитые стекла оплачивает жилец
Уплотнения	X		
Рамы, насадки, оправы	X		
Мытье		X	
<i>СТЕНЫ, ПОТОЛОК И ПОРЫКТИЕ ПОЛОВ</i>			
Окраска стен и потолков	X		По износу
покрытие пола	X		По износу
<i>СТАЦИОНАРНАЯ, ВСТРОЕННАЯ МЕБЕЛЬ</i>			
Ремонт встроенных шкафов, кладовок, кухонного гарнитура	X		
Ремонт встроенной мебели в ванной комнате	X		
Занавес в душевой		X	

ПРЕДМЕТ	«JNS KODIT» БЕРЕТ НА СЕБЯ	ЖИЛЕЦ БЕРЕТ НА СЕБЯ И ОПЛАЧИВАЕТ	ЗАМЕЧАНИЯ
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ			
Предохранитель		X	
Электрощит, закреплённые кабельные провода	X		
Антенна, интернет, стационарный телефон и розетка под него	X		
Кабель с антенным стыком		X	
Лампа накаливания, люминесцентные лампы		X	
Детонатор люминесцентных ламп		X	
Лампочки для холодильника и плиты		X	
Пожарно-аварийная сигнализация		X	Жилец обязан приобрести
Сервис и ремонт холодильного оборудования и плиты	X		
Размораживание холодильного оборудования и чистка конденсатора		X	
ВОДНО-КАНАЛИЗАЦИОННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ			
Прокладки, уплотнители кранов	X		
Ремонт кранов и душевого шланга	X		
Ремонт туалетного оборудования	X		
Ремонт умывальника	X		
Установка стиральной машины		X	
Установка и изъятие из обращения посудомоечной машины		X	Устанавливается с помощью специалиста. Следует использовать в данном случае страховку домашнего имущества
Заглушка для умывальника		X	
Чистка водоотводного стока		X	
Чистка сливного отверстия раковин		X	
Прочистка засорения канализации	X		
Утечка трубопровода	X		Жильцы обязаны безотлагательно уведомить

ПРЕДМЕТ	«JNS KODIT» БЕРЕТ НА СЕБЯ	ЖИЛЕЦ БЕРЕТ НА СЕБЯ И ОПЛАЧИВАЕТ	ЗАМЕЧАНИЯ
<i>ВЕНТИЛЯЦИЯ</i>			
Ремонт встроенной, куполообразной вытяжки плиты	X		
Чистка фильтра и вентиля, лампы вытяжки плиты		X	
Чистка вентиля вентиляции		X	
Чистка приточно-вытяжной вентиляции.		X	
Ремонт вентиля	X		
Фильтры кондиционеров	X		
<i>ОТОПЛЕНИЕ</i>			
Вентилирование батарей	X		
Ремонт вентиля батарей	X		
Ремонт батарей	X		
Базисное регулирование и установка квартирной температуры	X		
Замена камней в каменке	X		
Уход за своим двором, одноэтажный многоквартирный дом		X	

ПАМЯТКА:

- Обо всех выявленных утечках трубопровода нужно незамедлительно уведомить домоуправление
- Клапаны розеток, клеммы и крюки для люстр являются принадлежностями акционерного общества, поэтому они должны остаться на своих местах после выезда.
- К стенам и потолкам нужно воздержаться от крепления дополнительных предметов
- За ремонт каких-то недостатков поверхностей, если они произведены из-за временного изнашивания, с жильцов не взимается плата.
- На ущерб, нанесенный водой, рекомендуется взять персональную страховку.
- К ящику подключения электрокабеля для обогрева автомобиля на стоянке нельзя оставлять подсоединенные к ней электрокабеля, если они не подсоединены к автомобилю.

ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА

Правила затрагивают как жильцов многоэтажных, так и одноэтажных многоквартирных домов. Параграфы 1, 4 и 6 не распространяются на жильцов, проживающих в одноэтажных многоквартирных домах.

Хотелось бы добавить, что к постановлениям общего закона по арендным договорам, а также согласно уставу акционерного общества, к принятым распоряжениям на собрании совета директоров, жильцам следует учитывать следующие правила:

1. Наружная дверь подъезда закрывается с 20.00 - 07.00 час, ответственность за происшествия, случившиеся в этот промежуток времени ложится на виновника по чьей причине дверь осталась открытой.

2. Музыкальные исполнения и пение запрещается во время с 22.00 - 08.00 час. Проведение семейных праздников разрешено в более позднее время, если об этом предупредили ближайших соседей или управляющего домом.

3. Выколачивать и выбивать половики и ковры ни в коем случае нельзя в коридоре дома или на балконе, а разрешается только во дворе, в специально отведенном для этого месте в промежутке от 08.00 - 20.00 час. При нахождении на балконе, двери в коридор дома должны быть закрытыми. Балкон после себя следует убрать.

4. В связи с общей чистотой коридора, следует учитывать следующее:

- проветривать комнаты нельзя на лестничную клетку;
- одежду нельзя выбивать и чистить в подъезде;
- собак и кошек нельзя выпускать из квартиры без поводка;
- на лестничной клетке слоняться без дела и играть с детьми запрещено;
- по лестнице желательно проходить в очищенной после улицы обуви, стараться не шуметь;
- на лестничной клетке запрещено хранить спортивный инвентарь и другие товары

5. Требования по чистоте двора:

- мусор выкидывается только в специально выделенные для этого бачки;
- цветы, выращиваются на балконе в надлежащем порядке;
- простыни нельзя проветривать из форточек;
- двор не используется под территорию для хранения и складирования товаров.

6. В подвале и на чердаке использование открытого огня, открытие пожарного люка и оставление открытых окон запрещено. Общую территорию нельзя использовать для хранения товаров.

7. Курение запрещено на совместных территориях, таких как лестничная клетка, прачечная, подсобные помещения, сауна и т.д.

8. Если жильцы выезжают на срок больше чем на неделю, об этом необходимо уведомить домоуправление или управляющего домом во избежание пожаров, а также для обслуживания электросети, водоснабжения и обогрева.

9. В квартирах разрешено стирать белье в стиральных машинах, подсоединенных специалистом. Общей комнатой для стирки и сушки белья жильцы пользуются согласно установленной очереди. Сушить белье в ванных комнатах не желательно, т.к. влажность наносит вред помещению.

10. За порчу построек, битье стекол, обдираание стен с виновников взимается полная плата за принесенный ущерб. О выявленной протечке труб водоснабжения жильцы безотлагательно сообщают в домоуправление или управляющему.

11. Разные наклейки на стены и двери запрещены. Оклеивание стен обоями или окраска их в какой-то свой цвет без разрешения от управляющего запрещена.

12. Установка глазка и цепочки на входную дверь разрешена только при условии, чтобы после выезда из квартиры, они остались на месте. Это правило также относится к цветочным подоконникам и жалюзи.

13. Остановка транспортного средства около подъезда запрещена, правило не распространяется на сервисное обслуживание.

14. Вывод собак и кошек без поводка на всей территории принадлежащей акционерному обществу запрещено.