

РУКОВОДСТВО ДЛЯ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

2021

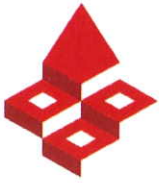
Адрес офиса
Rantalantie 5
81720 Lieksa

Телефон
040 3084 980

Y-tunnus
0416912-9

www.lieksankiinteistot.fi

Часы работы Пн - Чт 9.00-15.00, Пт 9.00-12.00 Сб, Вс- выходной



ВВЕДЕНИЕ

«Lieksan Kiinteistöt Oy» дочернее акционерное общество концерна города Лиекса. Общество владеет более 700-квартирами под аренду, расположенными в разных частях города. В сферу деятельности входят: домоуправление, работы по содержанию и обслуживанию недвижимости.

В этом справочнике представлены общая информация и полезные инструкции по проживанию на каждый день.

1. АРЕНДНЫЙ ДОГОВОР И ЗАСЕЛЕНИЕ

Договор аренды и получение гарантий по аренде

Договор подписывается в офисе по адресу Rantalantie 5 81720 Lieksa до переезда в квартиру. Договор представлен в двух экземплярах, один образец для арендодателя, другой для квартиросъемщика. В договор включены условия аренды, согласно статье No 481/95 законодательства по аренде жилья. Договор может быть заключен на бессрочной основе, либо действителен временно, в этом случае квартиросъемщик не может расторгнуть договор в одностороннем порядке до конца действия договора.

До подписания договора аренды следует предоставить квитанцию оплаты залога в размере арендной платы за один (1) месяц.

Квартиросъемщик обязан уведомлять обо всех изменениях личных данных таких как: получение персонального кода, если на момент подписания договора не был получен, новый номер телефона или электронный адрес, смена фамилии или имени, заселения других лиц в арендованную квартиру. Вышеуказанную информацию можно передать по телефону 0403084980 или на электронную почту info@lieksankiinteistot.fi Обслуживание только на финском языке.



Проверка жилой площади

Жилая площадь проходит контрольную проверку и оценку состояния после выезда предыдущего квартиросъемщика. При необходимости выполняются ремонтные работы и дополнительная уборка. Квартиросъемщик может ознакомиться с предлагаемой квартирой до заключения договора и оплаты залога.

Ключи

Ключи выдаются при заключении договора или в день начала действия договора аренды. Квартиросъемщик отвечает за сохранность всех вверенных ему ключей. За арендодателем закреплено право на взыскание всех расходов, вызванных потерей ключей. Если квартиросъемщик забыл ключ внутри квартиры нужно позвонить дежурному слесарю 0400224707 за открытие двери взимается тариф в размере 20 €/раз по будням с 7.00 – 16.00 час. в остальное время а также в выходные и праздничные дни 40 €/раз. Тариф оплачивается отдельным счетом. В выходные и праздничные дни, а также в не рабочее время офиса для открытия двери приезжает дежурная сервисная служба Kiinteistöhuolto J. Pirtonen Oy или Itä-Suomen Turvapalvelu Oy стоимость услуг этих фирм намного выше.

Прочие договоренности, а также бронирование сауны и парковочного места.

Договор на подключение электричества оформляется в день начала действия договора, например в Fortum Oyj, тел. 0200 19000 или Pohjois-Karjalan Sähkö Oy, тел. 013 2663 100 это обязательное условие указано еще на этапе предложения квартиры (asuntotarjous).

Парковочное место (стоянку) бронируют или отменяют бронь у управляющего по телефону 0403084980 либо info@lieksankiinteistot.fi. Ключи на парковку оставляются со всеми ключами в квартире при переезде. Ящик подключения электрокабеля для обогрева



автомобиля на стоянке, должен быть всегда закрыт. Обогрев внутреннего пространства автомобиля, а также зарядка электромобилей запрещена. Стоимость пользования парковочным местом 8,00 € в месяц, оплата производится совместно с арендной платой.

Очередь на сауну можно заказать также по телефону 0403084980 либо по электронной почте info@lieksankiinteistot.fi. Банными днями являются пятница и суббота. Праздничные дни не меняют очередности. Цена - 9€ в месяц, оплата 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.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРОЖИВАЮЩИХ

Арендная плата

Датой погашения платежа арендной платы является второй (2) день каждого месяца. День указан в договоре. Аренда оплачивается после получения счета при заключении договора. Указанный на счете индекс (viite) ускоряет процесс банковской операции и утверждение получения денег. При просрочке платежа арендной платы дело передается в Intrum (это общеевропейская сервисная компания, в основном работающая в сфере кредитного менеджмента и взыскания долгов) после чего взимаются штрафные проценты с квартиросъемщика. И дело может быть направлено в судебную инстанцию. Все судебные издержки покрывает квартиросъемщик. Судебное разбирательство может привести к расторжению договора аренды и выселению, а также клейма о ненадежной кредитоспособности.

В интересах квартиросъемщика и акционерного общества, чтобы каждый проживающий оплачивал арендную плату и прочие платежи своевременно.

ВНИМАНИЕ!



Если у квартиросъемщика возникли затруднения с оплатой арендной платы, необходимо незамедлительно связаться с управляющей Anneli Gröhn 0405655129. С ней можно обсудить проблемы затруднений и найти способы их разрешения.

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, строго запрещены.

В приложении к договору аренды прилагается таблица распределения обязанностей. В обязанности жильцов входит объявлять безотлагательно обо 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. Заполнить заявку на устранение неполадок возможно через интернет-страницу в разделе [vikailmoitus](#), либо известить домоуправление по телефону 0403084980 или электронной почте info@lieksankiinteistot.fi. Заявка заполняется только на финском языке. Если неполадка серьезная и требует безотлагательного вмешательства номер телефона дежурного слесаря 0400224707. Нужно заметить, что квартиросъемщик может понести расходы, если по своей неосмотрительности он причинил ущерб квартире или постройкам. 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 (*asuntovakuutus*), эту страховку квартиросъемщик приобретает сам в страховой компании.



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

Жарить гриль и разводить открытый огонь на балконе запрещено. Электрический гриль разрешен.

Условия пользования другими помещениями

Квартиросъемщик имеет право бесплатного пользования прачечной, сушильной комнатой, хранилищем для велосипедов, а также отдельным хранилищем, расположенными в том же доме. Прачечная предназначена только для стирки белья. Мытье автомобильных покрышек и дисков, а также других товаров, связанных с автомобилем, запрещено. Хранение горючих, едких и легковоспламеняющихся веществ в хранилищах запрещено. Номер отдельного хранилища такой же, как и номер квартиры. Покупка замка входит в обязанности квартиросъемщика.

Правила пользования прачечной и сушильной комнатами, следующие:

- Забронируйте время стирки/сушки используя тетрадь записи на очередь, убедитесь, что вы не стираете белье в то же время, которое уже забронировано другим жильцами дома.
- Заберите белье из сушильного помещения, сразу, как только оно высохнет, данное помещение не предназначено для хранения белья даже на короткий срок.

3. ЭКСТРЕМАЛЬНЫЕ СИТУАЦИИ

Нарушения внутреннего распорядка

Если квартиросъемщик не выполняет правила внутреннего распорядка и беспокоит соседей с 22.00 до 7.00, в этом случае



необходимо позвонить в охранную службу Itä-Suomen Turvapalvelu 0400670610 в особо экстренных случаях в службу спасения 112. Сначала ведутся переговоры с виновником нарушения. Если переговоры не принесли желаемого результата или их проведение невозможно, заполняется письменная жалоба (valitus) на финском языке управляющей Anneli Gröhn 0405655129. Обратите внимание на правильное составление жалобы, необходима подпись минимум двух человек.

Правила распорядка составлены для обеспечения безопасности и поддержания комфортного проживания всех жильцов. Выполнение правил в интересах всех проживающих.

4. Уведомление о выезде и условия расторжения договора аренды.

Если квартиросъемщик по каким-то причинам таких как работа или учеба в другом городе, вынужден переехать, он должен предоставить письменное уведомление (irtisanomisilmoitus) и по условиям договора оплатить аренду равную одному календарному месяцу со дня уведомления. Квартиросъемщик имеет право проживания до окончания срока договора на весь оплаченный период. Заполнение уведомления только на финском языке.

Возврат гарантийной предоплаты

Условия возвращения залога:

- 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 залог или его часть акционерное общество удерживает, не объявляя об этом проживающему.

5. ПРИНЦИПЫ НАЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Акционерное общество действует на основании законодательным актам по арова-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. 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.

6. ПРИНЦИПЫ НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ВОДУ

В некоторых домах квартиросъемщики обязаны отдельно платить за воду. Это отражено в договоре аренды.

Адреса домов, где дополнительно взимается плата за воду:

Ratamontie 4

Närhitie 5

Sahatie 9

Peltolankatu 59

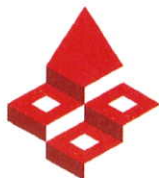
Kannelkoskentie 8

Kiramontie 4

Mähköntie 12

во всех остальных домах аренда включает в себя стоимость пользования водой.

Выставление счетов за воду осуществляется ежеквартально, т.е. за следующие периоды:



1.1.-31.3.
1.4.-30.6.
1.7.-30.9.
1.10-31.12.

в конце каждого периода квартиросъёмщики получают по почте либо по электронной почте уведомление о том, что необходимо по средствам почты или электронной почты, а также по телефону передать данные счетчика воды, если по каким-то причинам квартиросъёмщик не может этого сделать, об этом также необходимо уведомить, в этом случае слесарь посетит квартиру и снимет данные счетчика и передаст бухгалтеру.

Оплата счета за воду осуществляется отдельно от оплаты аренды, счет доставляется по почте.

Типы квартир и условные обозначения:

kerrostalo-многоэтажный дом
rivitalo-блокированный дом

4 h			четыре комнаты
3 h			три комнаты
2 h			две комнаты
1 h			одна комната
	+k		кухня (<i>keittiö</i>)
	+tk		кухня, объединенная с гостиной (<i>tupakeittiö</i>)
	+kk		небольшая кухня, уголок-кухня (<i>keittokomero</i>)
		+s	сауна (<i>sauna</i>)
		+p	балкон (<i>parveke</i>)
		+t	камин (<i>takka</i>)

например:

2h+k+s+p двухкомнатная квартира с кухней, сауной и балконом



 Lieksan Kiinteistöt Oy		
Таблица распределения обязанностей		
	Арендатор	Квартиросъемщик
Замки и ключи		
• обслуживание и ремонт	x	
• заказ дополнительных ключей	x	x
• замена замка (по вине квартиросъемщика)	x	x
Двери		
• входная дверь	x	
• ФИ квартиросъемщика на входной двери		x
• дверной глазок		x
• двери внутри квартиры	x	
• уплотнитель	x	
• дверная коробка/каркас	x	
Стены, пол и потолок		
• покраска стен и потолка	x	
• половое покрытие	x	
Встроенная мебель		
• ремонт встроенных шкафов, в т.ч. кухонных	x	
• ремонт шкафов в душевой комнате	x	
Электроприборы		
• пробки/предохранители		x
• розетки и проводка	x	
• розетки антенн	x	
• провод антенны		x
• лампочки и люминесцентные лампы		x
• лампы плиты и холодильника		x
• датчики дыма		x
• сервис и ремонт плиты и холодильника (исключение холодильники квартир Väinöläntie 8)	x	
• разморозка холодильника и очистка конденсатора		x
Трубопроводы воды и сточных вод		
• душевая штора		x
• прокладки кранов	x	

Адрес офиса
Rantalantie 5
81720 Lieksa

Телефон
040 3084 980

Y-tunnus
0416912-9

www.lieksankiinteistot.fi

Часы работы Пн - Чт 9.00-15.00, Пт 9.00-12.00 Сб, Вс- выходной



• ремонт кранов и ручного душа	x	
• ремонт унитаза	x	
• ремонт раковины	x	
• установка и отсоединение стиральной машины		x
• очистка стока воды в душе		x
• очистка стока воды в раковине		x
• засор канализации	x	
• протечка труб	x	
Вентиляция		
• ремонт вытяжки над плитой	x	
• чистка вытяжки и вентиля замена лампы		x
• чистка вентиля вентиляции		x
• ремонт вентиля	x	
• чистка приточно-вытяжной вентиляции	x	
Отопление		
• вентиляция батарей	x	
• ремонт вентиля батарей	x	
• ремонт батарей	x	
• регулирование температуры	x	
• замена камней в каменке парилки сауны		x
Уход за двором		x

Памятка:

- обо всех авариях/утечках трубопровода необходимо уведомить незамедлительно в офис Lieksan Kiinteistöt Oy 0403084980 либо дежурному слесарю 0400224707
- установку стиральной машины должен выполнять профессионал и с разрешения слесаря
- согласно законодательству Финляндии - установка датчика дыма является обязательной
- за ремонт изношенных поверхностей встроенной мебели и других поверхностей оплата не взимается
- квартиросъемщик обязан возместить ущерб, причиненный умышленно или по неосторожности
- держите шнур обогревателя автомобиля в розетке только когда он подключен к автомобилю, розетка стоянки не предназначена для обогрева внутреннего пространства машины, зарядка электромобилей запрещена
- замена бытовой техники возможна только при условии, если пришла в негодность и не работает

Адрес офиса
Rantalantie 5
81720 Lieksa

Телефон
040 3084 980

Y-tunnus
0416912-9

www.lieksankiinteistot.fi

Часы работы Пн - Чт 9.00-15.00, Пт 9.00-12.00 Сб, Вс- выходной