

## ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

### 1. VUOKRANANTAJA(T)

Nimi  
Henkilötunnus tai syntymäaika  
Osoite  
Puhelin  
Sähköposti

### 2. VUOKRALAINEN TAI VUOKRALAISET

Nimi  
Henkilötunnus  
Osoite  
Puhelin  
Sähköpostiosoite

### 3. VUOKRAUSKOHDE

Osoite

Huoneistotyyppi     esim. 2h+k

Huoneiston pinta-ala             m<sup>2</sup>.

Muut tilat ja niiden käyttötarkoitus:

Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se sopimuksentekohetkellä. **TAI** Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja muutostöistä on sovittu seuraavasti:

### 4. VUOKRA-AIKA

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus **TAI** määräaikainen sopimus

Sopimuksen alkamispäivä:

Hallintaoikeuden siirtymispäivä:

Päätymispäivä: (täytetään vain määräaikaisessa sopimuksessa).

Irtisanomisajan alkamispäivä: AHVL:n mukainen **TAI** muu erikseen sovittu. Yksi esimerkki alla. **TAI** Määräaikaista sopimusta ei voida irtisanoa kesken sopimuskauden.

Irtisanomisaika alkaa kulua ensimmäisen kerran (tähän päivämäärä, kuukauden viimeinen päivä), minkä jälkeen irtisanomisaika alkaa kulua sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti yhden vuoden ja muussa tapauksessa irtisanomisaika on kolme kuukautta. Irtisanominen on tehtävä aina kirjallisesti.

Mikäli sopimus irtisanotaan päättymään ennen sovittua ensimmäistä irtisanomisaikaa, on sopimuksen aiheuttaneen osapuolen maksettava toiselle sopimuksen osapuolelle sopimusrikkomuksesta sopimussakkoa 1 kuukauden vuokraa vastaava summa.

## 5. VUOKRA JA ERILLISKORVAUKSET

Vuokra \_\_\_\_\_ euroa kuukaudessa. Vuokranmaksutili:

Vuokranmaksun yhteydessä suoritettavat erilliskorvaukset ja niiden tarkistaminen:

Vuokralainen maksaa erilliskorvaukset taloyhtiön veloituksen mukaisesti. Vesimaksut ja muut taloyhtiön maksut nousevat tai alenevat vuosittain taloyhtiön yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti. Mikäli yhtiössä otetaan käyttöön vesimittarit, määräytyy vesimaksu kulutuksen mukaisesti.

Vuokralainen maksaa käyttämästään vedestään kulutukseen perustuen. Vuokralainen maksaa kuukausittain vesimaksuennakkona \_\_\_\_\_ euroa henkilöä kohden. Vuokranantaja lähettää vuokralaiselle tasauslaskun \_\_\_\_\_ kertaa vuodessa, josta käy ilmi todellinen vuosikulutus sekä kuinka paljon vuokralainen on velvollinen maksamaan tasausta tai oikeutettu saamaan hyvitystä **TAI** Vesimaksu \_\_\_\_\_ euroa /hlö/kk.

Vuokran ja erilliskorvausten eräpäivä on kunkin kalenterikuukauden toinen päivä (Voidaan sopia myös toisin). Viivästyskorko peritään voimassa olevan korkolain mukaan.

Vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen ja maksaa sähkön kulutuksen mukaan suoraan energiayhtiölle.

## 6. VAKUUS

Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen toimitetaan vakuus. Vakuuden toimittaa vuokralainen. Vakuuden määräksi sovitaan \_\_\_\_\_ euroa.

Vakuus on toimitettava viimeistään (päivämäärä).

Vakuus palautetaan yhden kuukauden sisällä sopimuksen päättymisestä. Rahavakuudelle ei makseta korkoa.

## 7. VUOKRAN TARKISTAMINEN

Vuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti + max 2%. Vuokrantarkistus tapahtuu vuosittain (päivämäärä) alkaen. Perusindeksinä on sopimuksen tekohetkellä oleva uusin pisteluku, joka on (tähän pisteluku, jonka löytää Tilastokeskuksen sivuilta). Tarkastusindeksi on tarkastusajankohtana tiedossa oleva viimeisin julkaistu pisteluku. Pisteluvun alentaminen ei alenna vuokraa.

Milloin vuokranantaja tarkistaa vuokraa edellä sovitulla perusteella, hänen on ilmoitettava siitä vuokralaiselle kirjallisesti kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa. Samalla on ilmoitettava uusi vuokra, erilliskorvauksen määrä ja niiden voimaantuloajankohta.

## 8. MUUTOSTYÖT

Lain mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustyötä vuokratilassa ilman vuokranantajan lupaa. Tällaisina luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa maalausta, tapetointia ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista.

## 9. MUUT EHDOT

Huoneistossa ei saa pitää lemmikkieläimiä. TAI Lemmikkieläimistä on sovittava vuokranantajan kanssa etukäteen kirjallisesti. Vuokralainen vastaa kotieläinten aiheuttamista häiriöistä ja vaurioista asunnossa sekä taloyhtiön alueella.

Huoneistossa ei saa tupakoida tai polttaa muita vastaavia tuotteita. Edellä mainittu kielto koskee myös huoneiston parvekettä/terassia ja taloyhtiön yleisiä tiloja. Kaikki tupakoinnista aiheutuneet siivous- ja korjauskulut peritään vuokralaiselta.

Vuokralainen vastaa lumen, jään ja roskien poistamisesta parvekkeelta tarpeen vaatiessa.

Vuokralaisella tulee olla koko vuokrasuhteen ajan voimassa oleva kotivakuutus.

Vuokralainen suostuu siihen, että mahdollinen asumistuki maksetaan vuokranantajan tilille.

Vuokralaiselle luovutetaan huoneiston hallinnan luovutuksen yhteydessä \_\_\_\_\_ kappaletta avaimia. Mikäli vuokralainen kadottaa avaimet, vuokralainen vastaa huoneiston lukon uudelleensarjoituksesta. Vuokranantajalla on oikeus kuitata sarjoituskulut vakuudesta.

Vuokralainen on velvollinen tekemään muuttoilmoituksen isännöitsijälle tai huoltoyhtiölle. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle, jos huoneistoon muuttaa vuokralaisen lisäksi muita henkilöitä. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan taloyhtiön järjestyssääntöjä ja huolehtii siitä, että asunnossa on riittävästi toimivia palovaroittimia.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa vuokrata huoneistoa edelleen. Mikäli vuokralainen ilman vuokranantajan lupaa jälleenvuokraa huoneiston, on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokranantajalla on ollut luottotietolain nojalla oikeus tarkistaa vuokralaisen luottotiedot ennen tämän vuokrasopimuksen tekemistä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen oikeutensa vuokrata huoneisto perustuu.

## 10. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 481/1995) muutoksineen. Vuokrasuhteessa noudatetaan myös alalla hyväksyttyä Hyvää vuokratapaa. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuvat ja sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta

Paikka ja päiväys

### Allekirjoitukset

\_\_\_\_\_  
Vuokranantaja

\_\_\_\_\_  
Vuokralainen

**LIITE 1 LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA (481/1995) ERÄITÄ PYKÄLIÄ****17 § Asuinhuoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi**

Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen.

Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi.

**19 § Asuinhuoneiston toisen käytettäväksi luovuttaneen ja luovutuksensaajan vastuu**

Kun vuokralainen on luovuttanut huoneiston kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi, vuokralainen vastaa, jollei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu, edelleen vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka huoneiston kokonaan tai osittain käytettäväkseen saanut on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle. Huoneiston käytettäväkseen saanut vastaa vuokranantajalle sellaisesta vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan hänelle.

**22 § Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon**

Huoneiston kunnan ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon.

Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.

**24 § Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus**

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava siitä vuokranantajalle ja varattava tälle mahdollisuus päästä huoneistoon.

Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.

**25 § Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta**

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan toimesta taikka rakennuksen, huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja. Tämän pykälän mukainen vuokralaisen vastuu koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

**27 § Vuokran määräytyminen**

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokran tarkistamisesta voidaan sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa (1195/2000) säädetään. Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa. Vuokranantajan on ennen

korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

### **52 § Vuokrasopimuksen irtisanomisaika**

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin sovita taikka tästä tai muusta laista muuta johdu.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta (vuokranantajan irtisanomisaika).

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi (vuokralaisen irtisanomisaika). Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.

### **54 § Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen**

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Irtisanomisilmoituksesta käy myös sellainen haaste vuokralaisen häätämistä, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään.

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokranantajalle tai sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle, annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus. Samalla on mainittava irtisanomisen peruste, jos irtisanominen edellyttää tämän tai muun lain mukaan erityistä perustetta. Irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on myös asianmukaisesti toimitettu, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

Jos ei tiedetä, kuka vuokralainen on, irtisanomisilmoitus voidaan antaa vuokralaiselle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jota vuokrasuhde koskee. Ilmoituksen katsotaan tulleen tällöin vuokralaisen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jollei irtisanomista ole suoritettu siten kuin tässä pykälässä säädetään, irtisanominen on tehoton.

### **61 § Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus**

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

- 1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;
- 2) jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;
- 3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
- 4) jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
- 5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai
- 6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkamisoikeuttaan niin kauan kuin 1 momentin 1 tai 4–6 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu.

Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 8, 38, 40 ja 49 §:ssä.

### **63 § Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus**

Vuokralaisella on oikeus heti purkaa vuokrasopimus, jos vuokralaisen, hänen kotiväkeensä kuuluvan tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta, jos tällä seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys.

Vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 8, 16, 20, 21 ja 42 §:ssä.