

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Malli ja täyttöohje

1. VUOKRANANTAJA

2. VUOKRALAINEN/VUOKRALAISET

Nimi <i>Veera Vuokranantaja</i>	Nimi <i>Ville Vuokralainen</i>
Osoite <i>Kotikatu 6</i>	Osoite <i>Mallikatu 8 D 32</i>
<i>00100 Helsinki</i>	<i>00800 Helsinki</i>
Puhelin <i>050 123 4567</i>	Puhelin <i>040 123 4567</i>
Pankkiyhteys <i>Nordea 1234-12345</i>	Syntymäaika <i>01.01.1990</i>
	Vuokralaisen avio- tai avopuolison nimi
	Syntymäaika

Esimerkkihenkilömme Ville Vuokralainen muuttaa yksin asumaan. Jos hän muuttaisi kumppanin kanssa yhteen, kannattaa kumppanin nimi ja syntymäaika kirjoittaa vastaaviin kohtiin.

3. VUOKRAUSKOHDE

Osoite <i>Mallikatu 8 D 32</i> <i>00800 Helsinki</i>		<input checked="" type="checkbox"/> Huoneet vuokrataan siinä kunnossa kuin ne ovat sopimuksentekohetkellä <input type="checkbox"/> Huoneista on laadittu kuntotarkastuslomake	<input type="checkbox"/> Huoneiden käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä
Huoneistotyyppi <i>1h+k</i>	Pinta-ala noin m ² <i>25 m²</i>	Muut tilat ja niiden käyttötarkoitus <i>Ullakkokomero</i>	

Vuokrauskohteen osoite on sama kuin edellä kysytty vuokralaisen osoite. Jos **huoneiston kunnosta** ei ole sovittu muuta, valitaan kohta ”huoneet vuokrataan siinä kunnossa kuin ne ovat sopimuksentekohetkellä”. Etenkin, jos huoneistossa on vikoja, vuokralaisen kannattaa kuitenkin tehdä yhdessä vuokranantajan kanssa **kuntotarkastuslomake**, joka liitetään vuokrasopimukseen. Kuntotarkastuslomakkeeseen merkataan kaikki viat, esim. halkeamat seinissä. Sen tekeminen takaa, että vuokrasopimuksen päättyessä Ville Vuokralaista ei syytetä huoneistossa jo aiemmin olleista vioista. Tavallisesti vuokranantaja huolehtii normaaliin asumiseen liittyvistä korjaustöistä ja huoneiston kunnossapidosta vuokralaisen ilmoitusten perusteella. Jos halutaan, että vuokralainen vastaa näistä asioista, täytyy siitä sopia erikseen.

Muut tilat –kohtaan tulisi myös esimerkiksi autotalli, jos huoneistoon sellainen kuuluu.

4. VUOKRA-AIKA

<input checked="" type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva sopimus	Hallintaoikeuden siirtymispäivä <i>1.9.2009</i>	<input type="checkbox"/> Määräaikainen sopimus	Hallintaoikeuden siirtymispäivä
Alkamispäivä <i>20.8.2009</i>	Irtisanomisajan alkamispäivä <input checked="" type="checkbox"/> AHVL:n mukainen* <input type="checkbox"/> Muu, mikä?	Alkamispäivä	Päättymispäivä

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus tarkoittaa jatkuvaa sopimusta, joka loppuu sitten, kun jompikumpi osapuoli sen irtisanoo. Vuokralaisen irtisanomisaika on 1 kk. Vuokranantajan irtisanomisaika on 3 kk, kun sopimus on kestänyt alle vuoden, ja 6 kk, kun sopimus on kestänyt yli vuoden. Vuokranantaja ei voi irtisanoa vuokrasopimusta ilman syytä (hyväksyttävä syy on esimerkiksi, että vuokranantajan lähisukulainen muuttaa asuntoon). Laissa määrättyä vuokralaisen irtisanomisaikaa ei voida sopimuksella pidentää eikä vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentää.

Vuokrasopimuksen alkamispäivä eli voimaantulopäivä on usein sopimuksen allekirjoituspäivä. Siitä lähtien sopimus sitoo molempia osapuolia. Hallintaoikeuden siirtymispäivä on päivä, jolloin vuokralainen saa avaimet tai pääsee muuttamaan asuntoon.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen (AHVL:n mukainen) **irtisanomisajan alkamispäivä** on sen kuukauden, jona irtisanomisilmoitus tehdään, viimeinen päivä. Jos esim. toimitat irtisanomisilmoituksen vuokranantajalle marraskuun viimeisenä päivänä, kuukauden pituinen irtisanomisaika alkaa siitä samasta päivästä. Jos vuokranantaja saa irtisanomisilmoituksen vasta joulukuun ensimmäisenä päivänä, irtisanomisaika lasketaan vasta joulukuun viimeisestä päivästä alkaen. Sopimus on voimassa vielä irtisanomisajan, ja vuokranmaksu jatkuu irtisanomisajan loppuun asti. Irtisanomisajan alkamispäivän voi sopia myös toisin.

Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa sopimuksen päättymispäivä on jo tiedossa. Määräaikaisen sopimuksen saa irtisanoa ennen vuokrasopimukseen kirjattua päättymispäivää vain tuomioistuimen päätöksellä lakiin kirjatuihin perusteisiin. Usein vuokranantajan kanssa voi kuitenkin sopia, että vuokralainen voi irtisanoa määräaikaisenkin vuokrasuhteen, mutta joutuu tällöin maksamaan yhden ylimääräisen kuukauden vuokran korvauksena vuokranantajalle. Jos tällainen sopimus tehdään, on se hyvä kirjata vuokrasopimukseen. Vuokranantaja ei voi irtisanoa sopimusta ennen määräaika. Sellainen määräaikainen sopimus sen sijaan voidaan tehdä, jossa vuokralainen voi irtisanoa sopimuksen koska tahansa yhden kuukauden irtisanomisajalla. Tällaisia sopimuksia tekevät lähinnä suuret vuokranantajat.

5. VUOKRA

€/kk <i>490,00</i>	€/m ² <i>19,60</i>	Eräpäivä <input type="checkbox"/> joka kuukauden päivä <input checked="" type="checkbox"/> AHVL:n mukainen*	Viivästyskorko on <input checked="" type="checkbox"/> voimassaolevan korkolain mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä? %
Muut korvaukset <i>Vesimaksu 14 €/hlö/kk</i>		Vuokranmaksukausi <input checked="" type="checkbox"/> AHVL:n mukainen* <input type="checkbox"/> Muu, mikä?	
<input type="checkbox"/> Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa	Ennakon määrä	Ennakon maksupäivä	Ennakko hyvitetään <input type="checkbox"/> ensimmäisistä vuokrista <input type="checkbox"/> viimeisistä vuokrista

Kuukausittain maksettavan **vuokran suuruus** on 490 €. **Neliövuokra** on vuokra jaettuna neliöiden määrällä (490/25=19,60). Tämä kaava ei toimi, jos vuokra määräytyy jyvitetyn pinta-alan mukaan. Jyvitetystä pinta-alassa on otettu huomioon esim. asuinkerros ja asunnon koko, jotka vaikuttavat asunnon hintaan. Jos vuokran **eräpäivästä** ei sovita muuta, se on lain mukaan toinen päivä vuokranmaksukauden alusta lukien, eli jokaisen kuukauden 2. päivä. **Viivästyskoron** on hyvä olla voimassa olevan korkolain mukainen. **Muita korvauksia** voivat olla vesimaksu, autopaikka, internetyhteys jne., jos ne maksetaan vuokranantajalle. **Vuokranmaksukausi** on lain mukaan kalenterikuukausi eli jokaisen kuukauden ensimmäisestä päivästä viimeiseen päivään. Jos haluaakin sopia, että maksettava vuokra vastaa jotakin muuta ajanjaksoa, se merkitään tähän. Joskus voidaan sopia, että vuokralainen maksaa esim. kuukauden **vuokran ennakkoon**. Tämä summa hyvitetään joko ensimmäisestä tai viimeisestä vuokrasta.

6. VAKUUS

<input checked="" type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi toimitetaan vakuus	Vakuuden antaja <input type="checkbox"/> vuokranantaja <input checked="" type="checkbox"/> vuokralainen	Vakuus ja sen arvo <i>Rahavakuus 980 €</i>	Vakuuden toimituspäivä <i>20.8.2009</i>
--	--	---	--

Usein vuokranantaja haluaa **vuokravakuuden** eli takuuvuokran siltä varalta, että vuokralainen jättää vuokran maksamatta tai aiheuttaa asunnolle vahinkoa. Jos kaikki on kunnossa, vuokralainen saa summan takaisin, kun vuokrasopimus päättyy. Lain mukaan vuokravakuus voi olla korkeintaan 3 kuukauden vuokraa vastaava summa. Vakuuden voi joko luovuttaa vuokranantajalle tai tallettaa pankkiin erityiselle vuokravakuustilille, jota kumpikaan osapuoli ei saa käyttää ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Vuokranantaja saa nostaa rahat vuokravakuustililtä vuokrasopimuksen päättyttyä, mutta hänen on perusteltava, mihin käyttöön rahoja tarvitaan. Vuokravakuustilin etuna on, että vuokralainen saa talletetulle summalle kertyneet korot itselleen. Jos vakuus toimitetaan tilisiirrolla tai käteisellä, pidä huoli, että saat ja myös säilytät kuitin suoritetusta maksusta.

7. VUOKRAN KOROTTAMINEN

Vuokra sidotaan <input checked="" type="checkbox"/> elinkustannusindeksiin <input type="checkbox"/> muuhun indeksiin, mihin			<input type="checkbox"/> Muu peruste
Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi <i>6/2009</i>	Pisteluku <i>1750</i>	Tarkistusajankohta <i>Joka syyskuu</i>	Mikä
Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.			Tarkistusajankohta

Elinkustannusindeksi on tilastokeskuksen julkaisema indeksiluku, joka kuvaa tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä Suomessa. Indeksien pisteluvut löytyvät tilastokeskuksen nettisivuilta. Vuokra voidaan sitoa indeksiin vain toistaiseksi voimassa olevissa tai vähintään kolmen vuoden määräaikaisissa sopimuksissa. Vuokran tarkistus tarkoittaa vuokran korottamista vastaamaan yleistä hintatasoa.

Vuokranantajalla on oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa määrällä, joka vastaa yhtiövästikkeen tai muiden kiinteistön ylläpitämiseen liittyvien kustannusten nousua. Vuokranantajan on 2 kuukautta ennen korotetun vuokran voimaantuloa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta.

8. MUUT EHDOT

Huoneisto vuokrataan osittain kalustettuna (sohva ja kirjahylly).
Vuokralaisella täytyy olla kotivakuutus.

Tähän kohtaan kirjataan kaikki mahdolliset muut ehdot. Ehdot eivät kuitenkaan saa olla sellaisia, jotka heikentävät vuokralaisen laissa määriteltyjä oikeuksia.

9. ALLEKIRJOITUKSET

Sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/95) muutoksineen. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleanto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavako sitä jotkut seikat.		Liitteet
Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.		
Paikka ja aika <i>Helsinki 20.8.2009</i>		
Vuokranantaja allekirjoitus	Vuokralaisen allekirjoitus/vuokralaisten allekirjoitukset	

Muista säilyttää oma kappaleesi vuokrasopimuksesta!

*Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen