

Vuokrasopimuksen liite

Sopimusnumero \_\_\_\_\_

## YLEISET SOPIMUSEHDOT

Niiltä osin kuin vuokrasopimuksessa tai näissä yleisissä sopimusehdoissa ei ole toisin sovittu, vuokrasopimukseen sovelletaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (31.3.1995/481), jäljempänä AHVL.

### 1. Huoneiston käyttö

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 luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi.

Vuokralainen voi kuitenkin luovuttaa asuinhuoneiston väliaikaisesti toisen käytettäväksi AHVL 18 §:ssä säädetyissä tapauksissa.

Alivuokrauksesta ja huoneiston väliaikaisesta luovuttamisesta toisen käytettäväksi on ilmoitettava vuokranantajalle etukäteen kirjallisesti.

Asuinhuoneistoa ei saa käyttää ansiotarkoituksessa majoitustoimintaan.

### 2. Vuokranantajan vastuu huoneiston kunnosta

Vuokranantaja vastaa siitä, että huoneisto on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, jollei muusta kunnosta ole erikseen sovittu.

### 3. Huoneiston kunto vuokrasuhteen alkaessa

Huoneiston kunto on tarkistettu vuokranantajan toimeksiannosta ennen vuokrasuhteen alkamista. Mikäli vuokralainen huoneistoon muuttaessaan havaitsee huoneistossa vikoja tai puutteita, on vuokralaisen ilmoitettava niistä vuokranantajalle välittömästi. Muussa tapauksessa viat ja/tai puutteet katsotaan vuokralaisen aiheuttamiksi.

### 4. Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Tupakointi on kielletty huoneistossa, huoneistoparvekkeella, -terassilla ja -pihalla sekä kiinteistön yhteisissä sisätiloissa ja parvekkeilla.

Lemmikkien pitäminen huoneistossa on sallittua, ellei sitä ole erikseen vuokrasopimuksessa kielletty. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan lemmikkien huoneistolle aiheuttamat vahingot, joita ei voida pitää huoneiston tavantomaiseen kulumiseen kuuluvina.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka hän itse tai hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva henkilö tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle tai kiinteistön yhteisille tiloille.

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.

### 5. Muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä huoneistossa muutostöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

### 6. Vuokralaisen itse hankkimat lisävarusteet

Vuokralaisella on oikeus asentaa huoneiston ulko-oveen ovisilmä ja turvalukitus omalla kustannuksellaan. Mikäli vuokralainen poistaa em. asennukset, hänen on omalla kustannuksellaan saatettava huoneiston ulko-ovi alkuperäiseen kuntoon.

Vuokralaisen huoneistoon hankkimat sälekaihtimet on vuokrasuhteen päättyessä jätettävä korvauksetta paikalleen.

#### **7. Avaimet**

Vuokrasuhteen alkaessa isännöitsijä tai hänen valtuuttamansa luovuttaa kiitusta vastaan huoneiston avaimet.

Vuokralaisen on ilmoitettava avaimen häviämisestä välittömästi isännöitsijälle.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on palautettava kaikki saamansa ja mahdollisesti vuokrasuhteen aikana tilaamansa lisäavaimet vuokranantajan tai isännöitsijän ohjeistuksen mukaisesti. Mikäli vuokralainen ei palauta kaikkia avaimia, vuokranantaja sarjoittaa huoneiston lukot uudelleen vuokralaisen kustannuksella.

#### **8. Erilliskorvaukset**

Vuokralainen tekee itse oman sähkösopimuksensa, ellei vuokrasopimuksessa toisin mainita.

Vuokrasopimukseen liittyvinä maksuina vuokralainen sitoutuu maksamaan kiinteistöyhtiölle erilliskorvauksena kiinteistöyhtiön laskuttamat käyttökorvaukset (vesi-, sauna- ja autopaikkamaksut yms.). Kulloinkin perittävien käyttökorvausten määrän päättää kiinteistöyhtiö.

Vesimaksujen laskuttamista ja valvomista varten vuokralainen sitoutuu välittömästi ilmoittamaan isännöitsijälle asuntoonsa muuttavista ja asunnosta poismuuttavista henkilöistä.

#### **9. Huoneiston valvonta**

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

Huoneiston kunnon 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.

Vuokranantajan oikeudesta suorittaa korjaus- ja muutostöitä sekä hoitotoimenpiteitä säädetään AHVL 21 §:ssä.

#### **10. Vakuutus**

Vuokralainen sitoutuu ottamaan kotivakuutuksen vuokrattuun huoneistoon välittömästi vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen ja pitämään sen voimassa vuokrasuhteen keston ajan huoneiston hallintaoikeuden alkamispäivästä siihen asti, kun vuokralainen luovuttaa huoneiston hallinnan takaisin vuokranantajalle. Kotivakuutuksessa on oltava osana vastuuvakuutus.

#### **11. Vuokran korottaminen**

Vuokraa korotetaan vuosittain vuokrasopimuksen kohdassa Vuokrantarkistus sovitun mukaisesti. Mikäli huoneiston vuokra jää jälkeen huoneiston käyvästä vuokratasosta, voidaan vuokraa korottaa tasokorotuksella vastaamaan käypää vuokratasoa. Tasokorotusta tehtäessä noudatetaan AHVL:n säädöksiä.

#### **12. Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Vuokraoikeuden siirtämisestä vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle. Muille henkilöille vuokraoikeutta ei saa siirtää.

#### **13. Jälleenvuokraus**

Vuokralainen ei saa jälleenvuokrata asuinhuoneistoa. Jälleenvuokrauksella tarkoitetaan asuinhuoneiston vuokraamista edelleen AHVL 10 luvun mukaisesti.

#### **14. Vuokrasopimuksen irtisanominen**

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on irtisanottava kirjallisella irtisanomisilmoituksella. Irtisanominen on toimitettava todistettavasti.

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus on toimitettava Kevaan postitse osoitteella Keva, Kiinteistöyksikkö, PL 425, 00101 Helsinki tai sähköpostin liitteenä osoitteeseen [asunnot@keva.fi](mailto:asunnot@keva.fi). Vuokranantaja vahvistaa sähköpostitse saapuneiden irtisanomisilmoitusten perille tulon vastaanamalla saapuneeseen viestiin.

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi.

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

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

Kun puoliset asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa, ei puoliso saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta. Jos sitä ei voida hankaludetta saada, ei suostumusta tarvita.

#### **15. Vuokrasopimuksen purkaminen**

Vuokranantajan oikeudesta vuokrasopimuksen purkamiseen säädetään AHVL 8, 38, 40, 49 ja 61 §:ssä ja vuokralaisen oikeudesta AHVL 8, 16, 20, 21, 42 ja 63 §:ssä.

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää laissa säädettyä oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus toiselle osapuolelle. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

Vuokranantajan on tietyissä AHVL 61 §:ssä mainituissa tapauksissa annettava ennen purkamisoikeuden käyttämistä vuokralaiselle kirjallinen varoitus. Varoitus on annettava tiedoksi todistettavasti.

#### **16. Vuokrasopimuksen päättymis- ja muuttopäivä**

Vuokrasopimuksen päättymispäivä on se päivä, jona vuokrasuhde päättyy sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen johdosta.

Viimeinen muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

Vuokralaisen on maksettava vuokraa muuttopäivään saakka muuttopäivä mukaan lukien.

#### **17. Huoneistotarkastus**

Vuokrasuhteen päättyessä huoneistossa tehdään huoneistotarkastus. Vuokralaisen edellytetään olevan tarkastuksessa mukana. Mikäli huoneistossa todetaan muita kuin luonnollisesta kulumisesta johtuvia vikoja ja korjaustarpeita tai huoneistoa ei ole siivottu huolellisesti, vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus näiden töiden aiheuttamista kustannuksista. Huoneistoon on jätettävä sinne kuuluvat tavarat esim. palovaroitin, antennijohdot, ikkuna-avaimet ja asukaskansio.

#### **18. Vakuus**

Vakuus kattaa maksamattomien vuokrien lisäksi kaikki vuokrasopimukseen perustuvat velvoitteet esim. viivästyskorot ja vuokralaiselle kuuluvat huoneiston korjaus- ja siivouskulut sekä erilliskorvaukset kuten vesi-, sauna- ja autopaikkamaksut.

Vakuus palautetaan postitse sopimuksen päättyttyä, kun kaikki sopimuksen mukaiset velvoitteet on hoidettu.

#### **19. Henkilötietojen rekisteröinti ja luovutus**

Vuokranantaja rekisteröi järjestelmiinsä vuokralaisten henkilötietoja. Henkilötietolain (523/1999) mukainen tietosuojaseloste on luettavissa vuokranantajan nettisivuilla osoitteessa [www.vuokra-asunnot.keva.fi](http://www.vuokra-asunnot.keva.fi).

Vuokranantaja luovuttaa kuukausittain luovutushetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten vuokralaisten henkilötiedot Suomen Asiakastieto Oy:lle luottotietojen seurantaan varten. Vuokranantaja saa Suomen Asiakastieto Oy:ltä tiedon vuokralaiselle tulleista maksuhäiriöistä sekä poistuneista maksuhäiriöistä ja maksetuista saatavista. Ajantasaaiset tiedot henkilötietojen luovutuksesta löytyvät edellä mainitusta tietosuojaselosteesta.

**Lisätietoja ja lomakkeita on saatavissa vuokranantajan kotisivuilta [www.vuokra-asunnot.keva.fi](http://www.vuokra-asunnot.keva.fi)**