

Vuokranantaja

Nimi	Keva, Kodit		
Osoite	00087 KEVA	Y-tunnus	0119343-0
Sähköposti	kodit@keva.fi	Puhelin	020 614 21
Vuokranmaksutili	FI54 5000 0120 4870 29	BIC	OKOYFIHH

Vuokralainen / vuokralaiset

Nimi	Hetu / Y-tunnus
Osoite	Puhelin
Sähköposti	

Vuokrauskohte

Nimi	Käyttötarkoitus	Asuinhuoneisto
Osoite	Pinta-ala noin	m ²
☒ Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimuksentekohetkellä	☒ Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake	
Tietoja vuokrauskohteesta Huoneistotunnus Tupakointi on kielletty huoneistossa, mahdollisella huoneistoparvekkeella, -terassilla ja -pihalla sekä kiinteistön yhteisissä sisätiloissa ja parvekkeilla.		

Vuokra-aika

Sopimus voimassa määräajan jälkeen toistaiseksi	Alkamispäivä esim. 1.10.2026	Määräaikaisuuspäivä esim. 31.3.2027	Hallintaoikeus alkaa esim. 1.10.2026	Maksuvelvollisuus alkaa esim. 1.10.2026
Voimassaolon lisätieto Määräaikaisen jakson jälkeen toistaiseksi voimassa oleva sopimus jatkuu automaattisesti ylle merkityn määräaikaisuuspäivän jälkeen toistaiseksi voimassa olevana, ellei sopimusta irtisanota.				

Irtisanomisaika

Irtisanomisaika AHVL:n mukainen. Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä.
--

Vuokra

	Vuokranmaksukausi 1 kk
Vuokra/kk	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 2. päivänä
	Viivästyskorko Korkolain mukainen
Erilliskorvaukset: Vuokralainen sitoutuu maksamaan kiinteistöyhtiölle vuokrasopimukseen liittyvinä erilliskorvauksina kiinteistöyhtiön kulloinkin laskuttamat käyttökorvaukset (vesi-, sauna- ja autopaikkamaksut yms.). Vuokralainen tekee itse oman sähkösopimuksen.	

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi		Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan		Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit						Nettosumma/kk	
Asuntovuokra							
Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi			Pisteluku		Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti		
Tarkistusindeksikuukausi							
Tarkistuksen lisätieto							
Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti lisättyinä enintään lisäprosentin 3,00 % mukaisella määrällä. Vuokraa tarkistetaan samalla määrällä kuin vuokrasuhteeseen sovellettavaan perusindeksiin nähden muuttunut, lisättyinä enintään lisäprosentin mukaisella määrällä. Mikäli indeksin pisteluku alenee, ei negatiivista indeksin muutosta huomioida. Perusindeksiä muutetaan kunkin korotuksen yhteydessä niin, että korotuksessa käytetystä tarkistusindeksistä tulee seuraavassa korotuksessa käytettävä perusindeksi. Tarkistettavana vuokrana käytetään kulloinkin voimassa olevaa vuokraa.							

Vakuus

Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi toimittaa vuokralainen vuokranantajalle kohtuullisen vakuuden. Vakuutta voidaan käyttää myös kiinteistöyhtiön laskuttamiin ja huoneistoon kohdistuviin käyttökorvausmaksuihin.	Vakuuden arvo	
Pantattu vakuus korkoineen	Viimeinen toimituspvm	Vanhenemispvm

YLEISET SOPIMUSEHDOT

Niiltä osin kuin vuokrasopimuksessa tai näissä yleisissä sopimusehdoissa ei ole toisin sovittu, vuokrasopimukseen sovelletaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (481/1995) siihen tehtyine muutoksineen, 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.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle AHVL 17 a §:n mukaiset tiedot huoneistossa kulloinkin asuvista henkilöistä.

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. Tupakointikielto koskee myös tupakkalain (549/2016) 73 §:ssä tarkoitettujen tuotteiden (poltettavaksi tarkoitetut kasviperäiset tuotteet ja sähkösavukkeet) polttamista ja käyttämistä. Mikäli vuokralainen rikkoo tupakointikieltoa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tupakointikiellon rikkomisella aiheutetut vahingot.

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

9. Huoneiston valvonta

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

Vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai huoneistossa suoritettavaa korjaus- ja muutostyötä tai hoitotoimenpidettä taikka niiden valvomista varten. Lisäksi vuokranantajalla ja hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon ja esitellä sitä, jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa.

Käynti huoneistossa on järjestettävä vuokranantajalle tai hänen edustajalleen ja vuokralaiselle sopivana aikana, jollei asian kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua vuokralaisesta johtuvasta syystä ja hänelle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti huoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen.

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 kuuluvalle lapselle tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jos perheenjäsen, jolle vuokraoikeus siirretään, on välittömästi ennen siirtoa asunut huoneistossa keskeytyksettä vähintään vuoden ja 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.

Vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen vuokranantajan nettisivuilta vuokra-asunnot.keva.fi löytyvää sähköistä irtisanomislomaketta käyttäen. Vaihtoehtoisesti vuokralainen voi toimittaa irtisanomisilmoituksen Kevaan postitse osoitteella Keva, Kiinteistösijoitusyksikkö, 00087 Keva tai sähköpostin liitteenä osoitteeseen kodit@keva.fi. Vuokranantaja vahvistaa sähköisesti saapuneiden irtisanomisilmoitusten perille tulon sähköpostitse.

Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on neljä kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu. Määräaikaisen sopimusjakson jälkeen toistaiseksi voimassa olevana jatkuva sopimus voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan määräaikaisen sopimuskauden päättymispäivään. Mikäli vuokranantaja tai vuokralainen haluaa irtisanoa sopimuksen päättymään ennen määräaikaisen sopimuskauden päättymispäivää, on sopimuksen irtisanova osapuoli velvollinen maksamaan toiselle osapuolelle sopimussakkona yhden (1) kuukauden vuokraa vastaavan summan.

Tuomioistuimien voi kuitenkin myöntää vuokralaiselle tai vuokranantajalle irtisanomisoikeuden AHVL 55 §:n perusteella riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

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 hankaluudesta 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.

Mikäli vuokranantaja tai vuokralainen on AHVL:n mukaisesti oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen päättymään ennen määräaikaisen sopimuskauden päättymispäivää, on sopimuksen purkamiseen oikeutetulla osapuolella oikeus saada toiselta osapuolelta sopimuksen ennakkoaisesta päättämisestä sopimussakkona yhden (1) kuukauden vuokraa vastaavan summan.

16. Vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua

Jos vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin, jollei AHVL:n 46 §:stä muuta johdu.

17. Vuokrasopimuksen päättymis- ja muuttopäivä

Vuokrasopimuksen päättymispäivä on se päivä, jona vuokrasuhde päättyy määräaikaisen sopimuksen päättymisen tai määräaikaisen jakson jälkeen toistaiseksi voimassa olevan ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen johdosta.

Viimeinen muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

Vuokralaisen on maksettava vuokraa muuttopäivään saakka muuttopäivä mukaan lukien.

18. 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.

Huoneistoon vuokrasuhteen päättyttyä jääneeseen omaisuuteen sovelletaan AHVL:n säännöksiä.

19. 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.

Rahavakuudella tarkoitetaan vuokralaisen Kevan pankkitilille maksamaa vakuutta. Rahavakuus ei ole vuokraennakkoa, vaan vuokralaisen on maksettava vuokrat rahavakuudesta huolimatta vuokrasuhteen päättymiseen asti. Keva ei maksa rahavakuudelle korkoa. Rahavakuus palautetaan vuokralaisten kirjallisesti ilmoittamalle pankkitilille sopimuksen päättyttyä, kun kaikki sopimuksen mukaiset velvoitteet on hoidettu.

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

20. Henkilötietojen käsittely

Vuokranantaja käsittelee vuokralaisen henkilötietoja vuokrasopimuksen täytäntöönpanemiseksi. Henkilötietojen käsittelyssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä. Ajantasainen tieto henkilötietojen käsittelystä ja rekisteröityjen oikeuksista on luettavissa Kevan nettisivuilla osoitteessa www.keva.fi/tietosuoja.

21. Kansainväliset pakotteet

Vuokralainen vuokrasopimuksen allekirjoittamalla vakuuttaa, ettei vuokralaiseen tai sen tosiasialliseen edunsaajaan kohdistu vuokrasopimuksen allekirjoittamisen hetkellä kansainvälisiä pakotteita. Mikäli vuokralaiseen tai vuokralaisen tosiasialliseen edunsaajaan myöhemmin vuokra-aikana kohdistetaan kansainvälisiä pakotteita, vuokralaisen tulee ilmoittaa pakotteiden kohteeksi joutumisesta vuokranantajalle viivytyksettä. Mikäli vuokralaisen tai sen tosiasiallisen edunsaajan todetaan vuokra-aikana olevan kansainvälisellä pakotelistalla, on vuokranantajalla oikeus purkaa tämä sopimus päättymään heti.

Lisätietoja ja lomakkeita on saatavissa vuokranantajan kotisivuilta www.vuokra-asunnot.keva.fi. Henkilötietojen käsittelyyn liittyvät tiedot löytyvät osoitteesta www.keva.fi/tietosuoja.

Paikka, aika ja allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, tai tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisesti.
Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Paikka ja aika**Vuokranantaja** Keva, Kodit**Vuokralainen**