

## MUUT SOPIMUSEHDOT

### 1. Huoneiston hallinnan luovutus

Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseensä 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. Muutoin vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käyttöön.

Huoneiston hallintaoikeus alkaa vuokrasopimuksen alkamispäivästä tai kun vuokralainen vahvistaa vastaanotta-neensa huoneiston avaimet.

### 2. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan. Vuokralainen voi kuitenkin siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. Vuokraoikeuden siirtämisestä vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle. Jos vuokranantaja hyväksyy vuokraoikeuden siirron, tehdään siirronsaajan kanssa uusi vuokrasopimus.

### 3. Asuinhuoneiston jälleenvuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa vuokrata huoneistoa edelleen.

### 4. Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

Vuokralaisen on ilmoitettava välittömästi vuokrasuhteen alkamisen jälkeen vuokranantajalle tai sitä edustavalle kiinteistönhoitoyhtiölle huoneistossa esiintyvistä vioista tai puutteellisuuksista, jotka ovat syntyneet huoneistoa rakennettaessa tai ovat edellisen asukkaan aiheuttamia. Mikäli vuokralainen laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, viat ja puutteellisuudet katsotaan vuokralaisen tuottamuksellisesti itse aiheuttamiksi.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle tai sitä edustavalle kiinteistönhoitoyhtiölle vuokrasuhteen aikaisesta huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuuksista. Ilmoitus on tehtävä välittömästi, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä. Mikäli huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa, vuokralaisen on ilmoitettava siitä vuokranantajalle tai sitä edustavalle kiinteistönhoitoyhtiölle ja varattava tälle mahdollisuus päästä huoneistoon.

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen on korvausvelvollinen aiheuttamastaan vahingosta. Mikäli vuokralainen tahallisesti, tuottamuksellisesti tai laiminlyönnillään vahingoittaa huoneistoa tai kiinteistön yhteisiä tiloja, on hän velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingosta aiheutuneet kustannukset.

Vuokralainen vastaa myös huoneistossa vuokralaisen avulla oleskelevan henkilön aiheuttamasta vahingosta.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan talon järjestyssääntöjä, samoin kuin vuokranantajan muutoin talon järjestyksen ja siisteyden ylläpitämiseksi antamia määräyksiä.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa suorittaa huoneistossa rakenteellisia muutoksia.

Vuokralaisella on velvollisuus viivytyksettä päästää vuokranantaja, vuokranantajan edustavan kiinteistönhoitoyhtiön edustaja tai muu vuokranantajan valtuuttama henkilö huoneistoon, milloin se huoneiston kunnon ja hoidon valvomiseksi on tarpeen taikka sellaisen korjauksen suorittamiseksi, jota ei voida vahingon suurenemisen vuoksi siirtää myö-

hemmäksi tai joka on pakko teknisistä tai taloudellisista syistä suorittaa huoneistossa tai huoneiston kautta.

Kun huoneisto on uudelleen vuokrattavissa, on vuokralainen velvollinen sallimaan vuokranantajan esittelemään huoneistoa. Esittely on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin on välttämätöntä.

### 5. Vuokran määrän tarkistus

#### a) Vaparaohitteisissa kohteissa ja vapaan vuokramäärityksen piirissä olevissa kohteissa

Vuokran määrää korotetaan vuosittain kuluttajahintojen vuosimuutosta vastaavasti lisätynä enintään viidellä (5) prosenttiyksiköllä.

Kuluttajahintojen vuosimuutoksen laskentaperusteena käytetään Tilastokeskuksen vahvistamaa kuluttajahintaindeksin (2015=100) lokakuun pistelukua. Mikäli indeksin pisteluku alenee, ei negatiivista indeksin muutosta huomioida korotusta laskettaessa.

Tarkistusajankohta on vuosittain maaliskuun 1. päivä tai vuokranantajan etukäteen vähintään kuukautta aikaisemmin vuokralaiselle kirjallisesti ilmoittama ajankohta. Korotettu vuokra tulee voimaan ilmoitusta seuraavan kuukauden alusta.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokran määrää edellä mainituista tarkistusehdoista poiketen, jos vuokranantaja tekee huoneistoon tai kiinteistöön huomattavia korjauksia. Korotuksesta on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin ennen sen voimaan tuloa.

#### b) Omakustannusperiaatteen mukaisen vuokramäärityksen alaisissa kohteissa

Vuokran tarkistus tapahtuu viranomaisohjeiden ja -päätösten perusteella tehtyjen vuokralaskelmien mukaisesti.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokran tarkistuksesta vuokralaiselle kirjallisesti. Tarkistettu vuokra tulee voimaan sen kuukauden alusta, joka lähinnä alkaa kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä.

5a- ja 5b-kohtien mukaisia määräyksiä vuokran vuosittaisesta tarkistuksesta ei sovelleta alle kolmen vuoden mittaisiin määräaikaisiin vuokrasopimuksiin.

### 6. Vuokran kohdentaminen

Vuokralaisen vuokrankantotilille maksama suoritus ja va-kuudesta tehty kuittaus kohdennetaan eräänntyneisiin ja maksamattomiin saataviin seuraavassa järjestyksessä:

1. pääomaa koskevat viivästyskorot,
2. asukaskorjauskulut,
3. käyttö- ja erilliskorvaukset,
4. vuokra,
5. perintä- ja oikeudenkäyntikulut ja niiden korko

### 7. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimus voidaan irtisanoa ainoastaan kirjallisesti. Irtisanominen on toimitettava todisteellisesti. Määräaikaista vuokrasopimusta ei kuitenkaan voida irtisanoa sopimuksen voimassaoloaikana ilman lakiin perustuvaa syytä.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta, mikäli vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden ja muussa tapauksessa kolme (3) kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi (1) kuukausi.

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

Kun vuokrasopimus on irtisanottu, on vuokranantajalla oikeus esitellä huoneistoa (ks. kohta 4).

## 8. Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran sovitusti eräpäivänä tai syyllistyy muuhun tekoon tai laiminlyöntiin, joka muodostaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisen purkamisperusteen, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi ilman irtisanomisaikaa.

Vuokrasopimus voidaan purkaa ainoastaan kirjallisesti. Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää laissa säädettyä oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättäväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiantohetkellä. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä tai muuten todisteellisesti.

## 9. Vuokrasopimuksen päättymis- ja muuttopäivä

Sisäänmuuttopäivä on vuokrasuhteen alkamispäivä tai mikäli ko. päivä ei ole arkipäivä, sitä lähinnä seuraava arkipäivä.

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

Poismuuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä, jolloin vuokralaisen on luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan. Vuokralainen on velvollinen poismuuttaessaan siivoamaan huoneiston ja palauttamaan kaikki hänelle luovutetut avaimet vuokranantajalle sekä muutoinkin noudattamaan vuokranantajan antamia poismuutto-ohjeita. Mikäli muuttosiivous laiminlyödään, kaikkia avaimia ei palauteta tai poismuutto-ohjeen mukaiset velvoitteet muutoin laiminlyödään, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle näistä aiheutuneet kustannukset.

## 10. Vakuus

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi sovitun vakuuden, jollei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu. Vuokranantaja ei maksa vakuudelle korkoa.

Vakuus palautetaan kuukauden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, ellei huoneistossa ole havaittu tavanomaisesta kulumisesta poikkeaviksi katsottavia vahinkoja, huoneisto on huolellisesti siivottu, kaikki avaimet palautettu, poismuutto-ohjeen velvoitteita on noudatettu eikä vuokranantajalla ole vuokralaiselta vuokra- tai muita saatavia.

Mikäli vuokranantajalla on vuokrasuhteeseen liittyviä saatavia vuokralaiselta vuokrasuhteen päättyessä, on vuokranantajalla oikeus vuokralaista enempää kuulematta, tuomiota hakematta tai muita laissa säädettyjä muodollisuuksia noudattamatta kuitata saatavansa vuokralaisen vuokranantajalle toimittamasta vakuudesta.

## 11. Käyttö- ja erilliskorvaukset

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu erillisestä vesimaksusta tai veden kulutuksen mittaamisesta huoneistokohtaisesti, peritään siitä kulloinkin vuokranantajan määräämä korvaus, jonka määrää tarkistetaan vuokranantajan tekemien päätösten mukaisesti.

Muista käyttö- ja erilliskorvauksista (kuten autopaikan vuokra ja saunan käyttökorvaus) sovitaan osapuolten kesken erikseen ja niistä peritään kulloinkin vuokranantajan määräämä korvaus.

## 12. Sähkö ja lämpö

Vuokralainen on velvollinen tekemään huoneistoa koskevan sähkösopimuksen energiayhtiön kanssa ja vuokralainen vastaa sähkön kulutuksesta aiheutuvista maksuista, jollei vuokra-sopimuksessa ole toisin sovittu.

Jos huoneistossa on huoneistosähköön kytketty lämmitys- ja/tai ilmanvaihtolaite, vastaa vuokralainen sen kulutuksesta sähköstä.

Jos huoneistoissa käytetty lämpö mitataan huoneistokohtaisesti, suorittaa vuokralainen kulutuksen mukaiset korvaukset ko. kiinteistössä noudatettavan järjestelmän mukaisesti.

## 13. Tupakointi

Tupakointi on kielletty asuinhuoneiston sisätiloissa. Tupakointi on lisäksi kielletty kaikissa asukkaiden käytössä olevissa yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa, yhteisillä parvekkeilla sekä lasten leikkialueilla.

Jos vuokratalo on vuokrasopimuksessa määritelty kokonaan savuttomaksi (savuton talo), on tupakointi kielletty asuinhuoneiston sisätilojen lisäksi myös huoneistoparvekkeella ja -pihalla. Savuttomassa talossa tupakointi on sallittu ainoastaan tontille erikseen osoitetulla tupakointipaikalla.

Vuokrasopimuksen vastainen tupakointi voi olla sopimuksen purku- tai irtisanomisperuste. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokrasopimuksen vastainen tupakointi aiheuttaa huoneistolle.

## 14. Muut määräykset

Vuokran määrää ei ole määritelty huoneiston pinta-alan perusteella.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan huoneistossa asuvien henkilöiden tiedot vuokranantajalle tai tätä edustavalle kiinteistöhoitoyhtiölle.

Vuokralaisen velvollisuutena on itse huolehtia huoneistonsa liittyvien kulkuväylien sekä huoneistoon johtavien portaiden puhtaanapidosta ja liukkauden torjunnasta. Vuokralaisen on myös huolehdittava välittömästi huoneistoon liittyvien pihojen, nurmikoiden ja istutusten hoidosta ja yleisestä siisteydestä.

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan huoneistoon palovaroitimen/palovaroitimet sekä huolehtimaan sen/niiden toimintakunnosta.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan huoneistoa koskevan kotivakuutuksen ja pitämään sen voimassa koko vuokrasuhteen ajan.

Jos tätä sopimusta koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi osapuolten välisillä neuvotteluilla, kuluttajajärjestämissä oleva vuokralainen voi saattaa asian kuluttajajärjestäjänsä (www.kuluttajariita.fi) ratkaistavaksi. Ennen asian viemistä kuluttajajärjestäjänsä käsittelyyn vuokralaisen tulee olla yhteydessä kuluttajaneuvontaan (www.kuluttajaneuvonta.fi).