ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995), muutokset 1.10.2026 alkaen

Täytä kentät näytöllä tai tulosta lomake ja täytä käsin. Rastita kustakin valintaryhmästä sopiva vaihtoehto. Lain pakottavat vuokralaisen suojaksi säädetyt säännökset ovat voimassa sopimuksen ehdoista riippumatta.

1 Sopijapuolet

Vuokranantaja

Nimi / yritys

Henkilötunnus tai Y-tunnus

Osoite

Puhelin

Sähköposti

Vuokralainen 1

Nimi

Henkilötunnus

Nykyinen osoite

Puhelin

Sähköposti

Vuokralainen 2 (valinnainen)

Nimi

Henkilötunnus

Nykyinen osoite

Puhelin

Sähköposti

Jos vuokralaisia on useampi, he vastaavat sopimuksen velvoitteista yhteisvastuullisesti.

2 Vuokrakohde

Katuosoite ja huoneisto

Postinumero ja -toimipaikka

Huoneistotyyppi (esim. 2h+k)

Pinta-ala (m²)

Taloyhtiö / kiinteistö

Vuokraan sisältyvät lisätilat ja varusteet (esim. varasto, autopaikka, kalusteet, kodinkoneet)

Huoneisto vuokrataan vuokralaisen asuinkäyttöön, ja se luovutetaan siinä kunnossa kuin se on sopimusta tehtäessä.

3 Vuokra-aika

☐ **Toistaiseksi voimassa oleva** sopimus

Alkamispäivä (pp.kk.vvvv)

☐ **Määräaikainen** sopimus. Määräaikaista sopimusta ei voi irtisanoa kesken määräajan.

Alkamispäivä (pp.kk.vvvv)

Päättymispäivä (pp.kk.vvvv)

☐ **Aluksi määräaikainen, jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana.** Sopimuksen voi irtisanoa päättymään aikaisintaan määräajan loppuun; määräaika sitoo molempia osapuolia (AHVL 4 § 2 mom).

Alkamispäivä (pp.kk.vvvv) | Määräaika päättyy (pp.kk.vvvv)

Irtisanomisajat ja muuttopäivä

- Vuokralaisen irtisanomisaika on **1 kuukausi**.
- Vuokranantajan irtisanomisaika on **3 kuukautta**, tai **4 kuukautta**, jos vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta.
- Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tehty.
- Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä, ellei toisin sovita.

4 Vuokra ja maksuehdot

Kuukausivuokra (€ / kk) | Vesimaksu (€ / kk) | Vesimaksun peruste (esim. €/hlö, ennakko + tasaus)

Muut maksut (esim. autopaikka, sauna, laajakaista) | Muut maksut yhteensä (€ / kk) | Yhteensä (€ / kk)

Eräpäivä (kuukauden päivä) | Maksetaan tilille (IBAN) | Viitenumero / viesti

☐ Vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen vuokrasuhteen alusta alkaen.

☐ Vuokralaisella on oltava koko vuokrasuhteen ajan voimassa oleva kotivakuutus.

5 Vuokran tarkistaminen

☐ Vuokraa korotetaan vuosittain alla mainitusta päivästä alkaen **elinkustannusindeksin** muutoksen mukaan. Perusindeksinä käytetään alla mainitun kuukauden pistelukua.

Tarkistus vuosittain alkaen (pp.kk.) | Perusindeksin kuukausi ja vuosi

☐ Vuokraa korotetaan vuosittain alla mainitusta päivästä alkaen **kiinteällä prosentilla**.

Tarkistus vuosittain alkaen (pp.kk.) | Korotus (% / vuosi)

☐ Muu ehto:

Vuokranantajan on ilmoitettava korotuksesta, uudesta vuokrasta ja sen voimaantulosta kirjallisesti vähintään kuukautta ennen sen vuokranmaksukauden alkua, josta korotettu vuokra peritään. Korotettua vuokraa ei voi periä takautuvasti.

6 Vakuus

Määrä, enintään 3 kk:n vuokra (€) | Maksettava viimeistään | Maksetaan tilille (IBAN)

Vakuuden muoto

☐ Rahavakuus vuokranantajan tilille

☐ Vuokravakuustili (talletus pankkiin)

☐ Kelan tai sosiaalitoimen maksusitoumus

☐ Muu (esim. pankkitakaus), mikä:

Vakuus maksetaan ennen huoneiston hallinnan luovutusta. Se turvaa kaikkia vuokrasuhteesta johtuvia vuokralaisen velvoitteita. Vakuudelle ei makseta korkoa. Vakuus palautetaan, tai sen pidättämisestä ilmoitetaan kirjallisesti perusteineen ja arvioituine määrineen, viipymättä ja **viimeistään 14 päivän** kuluessa sopimuksen päättymisestä tai sen jälkeen tapahtuneesta hallinnan luovutuksesta (AHVL 8 §).

7 Huoneistossa asuvat henkilöt

Vuokranantaja ilmoittaa tällä sopimuksella vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa kirjallisesti huoneistossa asuvien lukumäärä ja asumisen peruste sekä täysi-ikäisten nimet, syntymäajat ja yhteystiedot (AHVL 17 a §). Vuokralaiset ilmoittavat myös asukkaissa tapahtuvat muutokset kirjallisesti.

Asukkaita yhteensä (vuokralaiset mukaan lukien)	Joista alaikäisiä

Muu täysi-ikäinen asukas: nimi	Syntymäaika	Puhelin / sähköposti	Asumisen peruste

Asumisen peruste esim. puoliso, lapsi, kämppäkaveri.

8 Huoneiston käyttö ja hoito

Tupakointi. Tupakointi on kielletty huoneistossa, sen parvekkeella ja terassilla sekä muissa huoneistoon kuuluvissa yksityisissä sisä- ja ulkotiloissa. Kielto koskee myös sähkösavukkeita (AHVL 26 a §).

☐ Vuokranantaja sallii tupakoinnin seuraavasti (vain jos yhtiöjärjestys tai muut määräykset eivät estä):

Lemmikit

☐ Lemmikit sallittu
☐ Lemmikit eivät ole sallittuja
☐ Sallittu seuraavin ehdoin:

Lemmikkien aiheuttamat vahingot eivät ole tavanomaista kulumista.

Vuokralainen hoitaa huoneistoa huolellisesti ja ilmoittaa vuokranantajalle viipymättä huoneistossa havaitsemistaan vahingoista ja puutteista, esimerkiksi vesivuodoista. Vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon sovittuna aikana sen kunnon tarkastamiseksi, korjaustöitä varten sekä esitelläkseen sitä uudelle vuokralaiselle tai ostajalle.

Siirto ja alivuokraus. Vuokraoikeutta ei saa siirtää eikä huoneistoa tai sen osaa luovuttaa toisen käytettäväksi, lyhytaikainen majoitustoiminta mukaan lukien, ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, ellei laista muuta johdu.

9 Avaimet, kunto ja muutto

Luovutettavat avaimet (kpl)	Avainten tunnisteet / lisätiedot

☐ Huoneistosta on tehty kirjallinen kuntotarkastus, joka liitetään tähän sopimukseen.

Vuokrasuhteen päättyessä huoneisto luovutetaan muuttopäivänä tyhjennettynä ja siivottuna, ja kaikki avaimet palautetaan. Kadonneista avaimista ja niistä aiheutuvista lukkosarjan muutoskuluista vastaa vuokralainen. Jos huoneistoon jää vuokrasuhteen päätyttyä omaisuutta, vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle kirjallisesti. Ellei vuokralainen nouda omaisuuttaan kuukauden kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta, sen omistusoikeus siirtyy vuokranantajalle (AHVL 68 a §).

10 Ilmoitukset ja sähköinen viestintä

Osapuolet voivat sopia, että sopimukseen liittyvät ilmoitukset, myös irtisanomis- ja purkamisilmoitukset sekä varoitukset, annetaan sähköisesti alla oleviin kanaviin. Sähköisen ilmoituksen lisäksi lähetetään **heräteviesti** toiseen sovittuun kanavaan. Ilmoitus katsotaan vastaanotetuksi kolmantena päivänä lähettämisestä. Yhteystietojen muutoksista ilmoitetaan viipymättä (AHVL 13 ja 13 a §).

☐ **Sovimme sähköisestä tiedoksiannosta** alla mainittuihin kanaviin.

Vuokranantaja – Sähköposti (ilmoitukset)

Herätekanava: puhelin (tekstiviesti)

Vuokralainen 1 – Sähköposti (ilmoitukset)

Herätekanava: puhelin (tekstiviesti)

Vuokralainen 2 – Sähköposti (ilmoitukset)

Herätekanava: puhelin (tekstiviesti)

Ruutua ei saa rastittaa valmiiksi. Jos sähköisestä tiedoksiannosta ei sovita, irtisanomis- ja purkamisilmoitukset sekä varoitukset annetaan tiedoksi todisteellisesti, ja muut ilmoitukset voidaan lähettää kirjeellä.

11 Muut ehdot ja liitteet

Muut sovitut ehdot

Liitteet

☐ Kuntotarkastuspöytäkirja
☐ Taloyhtiön järjestyssäännöt
☐ Muu:

12 Allekirjoitukset

Sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle. Sopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti.

Paikka

Päiväys (pp.kk.vvvv)

Vuokranantajan allekirjoitus

Nimenselvennys

Vuokralaisen 1 allekirjoitus

Nimenselvennys

Vuokralaisen 2 allekirjoitus

Nimenselvennys

Tämä malliasiakirja on tarkoitettu esimerkiksi ja avuksi asiakkaidemme omien asiakirjojen laadintaan. Asiakas vastaa itse pohjan käytöstä ja sen muokkaamisesta omaan tarkoitukseensa. Pohja ei ole oikeudellinen neuvo.