

# ASUMISEN ABC

## Powerpoint -esitys Opettajan opas

Tuntisuunnitelma	s. 2
Mieti ennen kuin muutat	s. 3
Mistä asuntoja saa?	s. 4
Vuokralle vai omistusasuntoon?	s. 5
Uuteen kotiin!	s. 5
Vuokralaisen oikeudet	s. 6
Vuokralaisen velvollisuudet	s. 7
Pelasta maailma kotona	s. 7
Jos joku menee pieleen	s. 8
Tukea asumiseen ja elämiseen	s. 9

LIITE: Vuokrasopimusmalli



## Asumisen ABC tuntisuunnitelma 75–90 min

Osio	Kesto	Toteutus
<b>1) Aiheeseen orientoituminen</b>	10 min	Asumisen ABC –tehtäväpankin tehtävä 1: Miten haluaisit asua? Vastaukset käydään läpi keskustelemalla. Toiveiden realistisuuteen kiinnitetään huomiota.
<b>2) Mitä on tiedettävä, kun suunnittelee muuttamista pois kotoa</b>	40–55 min	Pitkä kalvosarja + vuokrasopimuksen läpi käyminen. Vuokrasopimus kannattaa käsitellä sopivassa kohdassa suurin piirtein kalvosarjan puolivälissä.
<b>3) Tehtävä tai ryhmätyö, joka vaatii omaa pohtimista</b>	15–25 min	Joku kuudesta Asumisen ABC -tehtävästä. Tehtävä on mahdollista tehdä kesken kalvosarjan, jos vaikuttaa siltä, että ryhmä ei jaksakaan keskittyä luentomaiseen opetukseen.

## Asumisen ABC tuntisuunnitelma 45 min

Osio	Kesto	Toteutus
<b>1) Aiheeseen orientoituminen</b>	5 min	Kysy ryhmältä joitakin aiheeseen liittyviä kysymyksiä, joihin voi vastata viittaamalla. Esim. Kuinka moni asuu jo omillaan? Kuinka moni haluaisi muuttaa pois kotoa? Kuinka moni haluaisi jäädä asumaan tälle paikkakunnalle? Kuinka moni haluaisi muuttaa suurempaan kaupunkiin? Kuinka moni haluaisi asua yksin?
<b>2) Mitä on tiedettävä, kun suunnittelee muuttamista pois kotoa</b>	30 min	Lyhyt kalvosarja + vuokrasopimuksen läpi käyminen. Vuokrasopimus kannattaa käsitellä sopivassa kohdassa suurin piirtein kalvosarjan puolivälissä.
<b>3) Tehtävä tai ryhmätyö, joka vaatii omaa pohtimista</b>	10 min	Asumisen ABC tehtävä 3, 4 tai 6.

# ASUMISEN ABC



Tässä opettajan oppaassa esitellään Asumisen ABC -PowerPoint-sarja. Kunkin dian kohdalla tuodaan esiin asioita, jotka kannattaa huomioida opetuksessa. Asumisen ABC -nettisivuilla on tästä sarjasta kaksi versiota: lyhyt ja pitkä. Esityksen painotuksia voi toki muuttaa itselle sopiviksi yksinkertaisesti poistamalla tarpeettomat diat esityksestä.

Oppaan lopussa on esitelty vuokrasopimusmalli. Lisätietoja eri aihealueista löytyy Asumisen ABC -nettisivuilta. Diojen kohdalta löydät linkin oikeaan kohtaan sivuilla.

Nettisivuilta löydät myös tehtäväpankin, joka sisältää 6 erilaista tehtävää liittyen itsenäisen asumisen aloittamiseen.

Ihan aluksi kannattaa tehdä aiheeseen orientoiva tehtävä 1: Miten haluaisit asua?

## Mieti, ennen kuin muutat

- Millä rahoitat asumisen?
  - Vuokra (300-600 €/kk)
  - vuokravakuus (1-3 kk vuokra)
  - kotivakuutus (alle 10 €/kk)
  - sähkö- ja vesilasku (40 €/kk)
  - huonekalut, astiat, ruoka, puhelin- ja nettiyhteydet...
- Kuka pesee pyykin, siivoaa ja laittaa ruokaa?
- Älä jää yksin



[www.asumisenabc.fi](http://www.asumisenabc.fi)  
Asuminen ja raha -  
Budjettilaskuri

[http://www.asumisenabc.fi/asuminen\\_ ja\\_raha/budjettilaskuri/index.html](http://www.asumisenabc.fi/asuminen_ ja_raha/budjettilaskuri/index.html)

On hyvä, jos vuokran suuruudesta voi antaa paikkakuntaakohtaisia konkreettisia esimerkkejä.

Kysymys oppilaille: Mikä on vuokravakuus?

Vuokravakuus eli takuuvuokra on vuokranantajalle maksettava summa, jonka saa tavallisesti takaisin, kun muuttaa pois asunnosta. Vuokranantaja varmistaa vuokravakuuden avulla, että vuokralainen maksaa vuokransa ja säilyttää asunnon hyvässä kunnossa. Vuokravakuus saa lain mukaan olla korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa.

Kun lasketaan yhteen vuokravakuus ja ensimmäisen kuukauden vuokra, huomataan, että sukanvarressa olisi hyvä olla vähintään tonni rahaa, jos suunnittelee omilleen muuttamista. Vuokravakuuden voi ehkä lainata vanhemmilta tai muilta sukulaisilta, koska se on sellainen summa, jonka saa takaisin, jos maksaa vuokransa ja käyttäytyy muutenkin fiksusti.

Kotivakuutuksen ottamista kannattaa suositella, koska mahdollisen vahingon korvaaminen tulee usein todella kalliiksi. Vesilaskusta voi mainita, että joskus se kuuluu vuokraan, joskus ei.

”Älä jää yksin” viittaa siihen, että vaikka asuisi yksin, ei ole hyvä jäädä aivan yksin. Etenkin jos muuttaa uudelle paikkakunnalle, kannattaa oikeasti miettiä, mistä niitä uusia kavereita saa.



Tämä on huono esimerkki siitä, mitä tapahtuu, jos ei kuuntele tarkkaavaisesti seuraavaa asiaa.

## Mistä asuntoja saa?

- Valtion tukema asuntotuotanto: nuorisoasunnot, opiskelija-asunnot, kuntien vuokra-asunnot ja muut yleishyödylliset asuntoyhtiöt -> täytyä asuntohakemus netissä
- Yksityiset vuokra-asunnot -> lehti-ilmoitukset, [www.oikotie.fi](http://www.oikotie.fi), [www.vuokraovi.com](http://www.vuokraovi.com), omat verkostot
- Vuokranantajat haluavat luotettavan vuokralaisen: täytyy olla työpaikka tai opiskelupaikka ja luottotiedot kunnossa



**www.asumisenabc.fi:**  
Uuteen kotiin -  
mistä asuntoja?

[http://www.asumisenabc.fi/uuteen\\_kotiin/Mista\\_asunto/index.html](http://www.asumisenabc.fi/uuteen_kotiin/Mista_asunto/index.html)

Nuorisoasunnot on tarkoitettu työssäkäyville tai työelämään hakeutuville nuorille.

Opiskelija-asunnot on tarkoitettu opiskelijoille; niitä on suurilla opiskelupaikkakunnilla.

Kuntien vuokra-asunnot on yleensä edullisin vaihtoehto, mutta monessa kaupungissa niihin on todella pitkät jonot. Muita yleishyödyllisiä asuntoyhtiöitä ovat mm. VVO ja Sato. Lista valtakunnallisista yleishyödyllisistä asuntoyhtiöistä löytyy Asumisen ABC -nettisivuilta.

Nämä valtion tukemat vuokra-asunnot ovat yleensä halvempia kuin yksityisillä markkinoilla. Niissä noudatetaan ns. tarveharkintaa. Se tarkoittaa, että mitä suurempi ja kiireellisempi asunnontarve on sitä todennäköisemmin asunnon saa. Tulorajoja ei enää ole, mutta pienituloiset menevät usein jonossa isotuloisten ohi tarveharkinnan vuoksi. Yleensä näitä asuntoja haetaan täyttämällä asuntohakemus netissä.

Yksityiset asunnot ovat yleensä kalliimpia, mutta niitä ei tarvitse jonottaa. Omat verkostot viittaa siihen, että monesta vuokra-asunnosta ei ilmoiteta missään vaan ne menevät kavereiden tai sukulaisten kautta.

Isommilla paikkakunnilla vuokra-asunnoista on suuri kysyntä. Yhdellä asuntonäytöllä voi olla 10 asunnonetsijää. Tällöin vuokranantaja valitsee vuokralaisen sillä perusteella, kuka vaikuttaa luotettavimmalta. Yleensä kysytään työpaikkaa tai opiskelupaikkaa. Luottotiedot tarkistetaan usein.

Luottotiedot "menee", kun maksamattomasta laskusta tulee luottotietorekisteriin maksuhäiriömerkintä. Maksuhäiriömerkintää ei tule, jos lasku on myöhässä viikon tai kaksi, mutta kun lasku on ollut maksamatta kuukausia, se menee perintään, ja rekisteriin tulee merkintä. Maksuhäiriömerkinnästä ilmoitetaan aina merkinnän saajalle kirjeellä. Maksuhäiriömerkintä säilyy 2-3 vuoden ajan. Jos luottotiedot eivät ole kunnossa, on todella vaikeaa saada vuokra-asuntoa.

## Vuokralle vai omistusasuntoon?

Vuokra-asunto	Omistusasunto
Helppo vaihtaa asuntoa tai muuttaa toiselle paikkakunnalle Ei tarvita alkupääomaa Opiskelijat saavat vuokra-asuntoon asumislisää	Iso hankinta Asuntolainan saa, jos on pysyvät tulot ja takaaja Lainalle täytyy maksaa korkoa, ja korkotaso saattaa nousta yllättäen Asunnon arvo saattaa nousta tai laskea Asuntolainaa maksaessasi maksat omaa asuntoa; vuokra on aina itseltä pois Harkitse tarkoin ennen kuin ostat, kysy lisätietoja lainoista pankeista

**www.asumisenabc.fi:**  
Uuteen kotiin -  
mistä asuntoja?

[http://www.asumisenabc.fi/uuteen\\_kotiin/Mista\\_asunto/index.html](http://www.asumisenabc.fi/uuteen_kotiin/Mista_asunto/index.html)



Tähän kalvoon ei kannata kovin paljon paneutua, jos kukaan ei ole harkinnutkaan asunnonostoa. Omistusasunto tulee kyseeseen lähinnä, jos on vakituinen työpaikka, ja tietää haluavansa asua tietyllä paikkakunnalla.

## Uuteen kotiin!

- Vuokrasopimus – tee aina kirjallisena
  - **Määräaikainen:** poismuuttopäivä määritelty, sopimusta ei voi irtisanoa ennen sopimuksessa määrättyä päivää
  - **Toistaiseksi voimassa:** jatkuva vuokrasopimus, jonka kumpi tahansa osapuoli voi irtisanoa koska tahansa. Vuokralaisen irtisanomisaika 1 kk, vuokranantajan irtisanomisaika 3 kk, jos sopimus on kestänyt alle vuoden / 6 kk, jos sopimus on kestänyt yli vuoden
- Sähkö sopimus
- Muuton järjestäminen ja muuttoilmoitus
- Mahd. asumistuen hakeminen

**www.asumisenabc.fi:**  
Tunne oikeutesi -  
vuokrasopimus

[http://www.asumisenabc.fi/tunne\\_oikeutesi/vuokrasopimus/index.html](http://www.asumisenabc.fi/tunne_oikeutesi/vuokrasopimus/index.html)

Vuokralaisen irtisanomisaika on yhden kokonaisen kalenterikuukauden mittainen. Vuokranmaksu jatkuu irtisanomisajan loppuun asti. Se tarkoittaa käytännössä sitä, että jos irtisanon vuokrasopimukseni marraskuun viimeisenä päivänä, maksan asunnosta vuokraa joulukuun loppuun asti. Jos taas irtisanon asunnon päivää myöhemmin, joulukuun ensimmäisenä päivänä, vuokranmaksu jatkuu tammikuun loppuun asti. Kannattaa siis olla tarkkana irtisanomisajan kohdan kanssa, ettei joudu turhaan maksamaan ylimääräisen kuukauden vuokraa.

Tämän kalvon jälkeen kannattaa käydä läpi vuokrasopimus (ks. s. 10).

## Vuokralaisen oikeudet



Mikä näistä on oikea vaihtoehto?

## Vuokralaisen oikeudet

- Vuokranantajan on huolehdittava siitä, että asunto on hyvässä kunnossa ja, että esim. lämmitys, jääkaappi ja liesi toimivat
- Vuokralaisella oikeus purkaa sopimus, jos asunnon käyttämisestä aiheutuu hänelle terveydellistä vaaraa (esim. homevaurio), tai jos vuokranantaja ei huolehdi välttämättömistä korjauksista
- Jos osa asunnosta on käyttökeltoton esim. putkiremontin takia, vuokralaisella on oikeus vuokran alennukseen
- Vuokranantaja ei voi irtisanoa vuokrasopimusta ilman hyvää syytä. Irtisanomisaika on 3 kk, kun vuokrasopimus kestänyt alle vuoden / 6 kk, kun yli vuoden
- Vuokranantaja ei saa tulla käytössäsi olevaan asuntoon sopimatta siitä etukäteen

[www.asumisenabc.fi](http://www.asumisenabc.fi):  
Tunne oikeutesi -  
oikeudet ja velvollisuudet

[http://www.asumisenabc.fi/tunne\\_oikeutesi/oikeudet\\_velvollisuudet/index.html](http://www.asumisenabc.fi/tunne_oikeutesi/oikeudet_velvollisuudet/index.html)



2. kohdassa mainittu sopimuksen purkaminen on eri asia kuin sopimuksen irtisanominen. Sopimuksen purkaminen tarkoittaa sitä, että sopimus loppuu heti ilman irtisanomisaikaa.

4. kohdassa mainittuja hyviä syitä ovat vuokranantajan lähisukulaisen muuttaminen asuntoon, vuokranantajan itsensä muuttaminen asuntoon tai asunnon myyminen.

## Vuokralaisen velvollisuudet

- Maksaa vuokra ajallaan
- Hoitaa huoneistoa hyvin ja huolellisesti sekä korvata vahinko, jonka hän tahallisesti tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa asunnolle
  - Olet vastuussa asunnosta. Korvaat myös kavereiden aiheuttamat vahingot!
- Ottaa huomioon naapurit ja noudattaa talon sääntöjä
- Ilmoitusvelvollisuus: vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle asunnossa huomaamistaan vioista

**www.asumisenabc.fi:**

Tunne oikeutesi -  
oikeudet ja velvollisuudet

[http://www.asumisenabc.fi/tunne\\_oikeutesi/oikeudet\\_velvollisuudet/index.html](http://www.asumisenabc.fi/tunne_oikeutesi/oikeudet_velvollisuudet/index.html)



”Hoitaa huoneistoa hyvin ja huolellisesti...” on suora ote lakitekstistä.

Jos herää epäily, että oppilaat eivät sisäistä asunnon hyvän hoitamisen merkitystä, asunnon vuokraamista voi verrata auton lainaamiseen. Jos lainaat kaverillesi auton, haluat saada sen takaisin juuri siinä kunnossa kuin se oli lainatesa. Vuokra-asunnossa ei saa tehdä mitään muutostöitä kysymättä lupaa vuokranantajalta. Autoesimerkkiä jatkaen: et myöskään ilahdu, jos kaverisi on asentanut autoon uudet pinkinväriset penkit kysymättä sinulta lupaa.

Ilmoitusvelvollisuus: vuokranantajalle täytyy ilmoittaa isommista vioista. Sellaisista vioista, jotka korjaantuvat huoltomiehen käynnillä ei tarvitse ilmoittaa. Taloilla on aina huoltoyhtiö, joka pitää huolta talon yhteisistä tiloista ja pihasta. Huoltoyhtiö myös korjaa asunnossa olevat pikkuviat. Huoltomiehen käynti ei maksa asukkaalle mitään.

## Pelasta maailma kotona

- Energiansäästölamppuilla voit vähentää valaistuksen sähkönkulutusta jopa 80 %
- Kodin laitteiden, esim. TV:n ja digiboksin, valmiustilat kuluttavat Suomessa sähköä yhden hiilivoimalan tuotannon verran. Sammuta laitteet kokonaan!
- Lämmitykseen kuluu Suomessa noin viidennes kaikesta energiankulutuksesta. Laskemalla lämpötilaa yhdellä asteella vähennät lämmityksen energiankulutusta 5 %.
- Älä tuhlaa lämmintä vettä
- Vältä jätteiden syntymistä ja kierrätä
- Vaihda vihreään sähköön [www.vaihdavirtaa.net](http://www.vaihdavirtaa.net)

Tämä on ilmastonmuutoksen edetessä hyvin ajankohtainen asia. Jos itse on innostunut aiheesta, oppilaatkin vakuuttuvat.

## Jos joku menee pieleen...

- Jos jonain kuukautena ei ole varaa maksaa koko vuokraa, ota yhteyttä vuokranantajaan ja sovi maksusuunnitelmasta
- Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen elää häiritsevää elämää
  - Varoitus > purku > häätö
- Maksamattomista laskuista saattaa tulla merkintä luottotietoihin

**www.asumisenabc.fi:**  
Tunne oikeutesi -  
vuokrasopimus

[http://www.asumisenabc.fi/tunne\\_oikeutesi/vuokrasopimus/index.html](http://www.asumisenabc.fi/tunne_oikeutesi/vuokrasopimus/index.html)



Yleisimmät vuokrasopimuksen purkamisen syyt ovat häiritsevää elämää ja vuokran maksamatta jättäminen. Jos sopimus puretaan häiritsevään elämään vuoksi (naapureilta tulee valituksia), vuokranantajan täytyy lain mukaan antaa vuokralaiselle 1 varoitus. Jos elämäntilanne jatkuu varoituksesta huolimatta, vuokrasopimus voidaan purkaa. Jos sopimus puretaan maksamattomien vuokrien takia, varoitusta ei tarvita vaan vuokrasopimus voidaan purkaa samantien.

Selvässä tapauksessa sopimus voidaan purkaa suoraan ilman tuomioistuimen päätöstä. Usein purkupäätös kuitenkin haetaan tuomioistuimesta varmuuden vuoksi.

Häätö on asunnon tyhjennys, jos vuokralainen ei ole muuttanut asunnosta tuomioistuimen määräämään päivään mennessä.

Jos häätö tulee maksamattomista vuokrista, siitä tulee maksuhäiriömerkintä luottotietorekisteriin. Jos luottotiedoissa on merkintä hädöstä, sen jälkeen on lähes mahdotonta saada vuokra-asuntoa.

## Mitä kännykkälaskulle tapahtuu, jos jätät sen maksamatta?

<b>Laskun suuruus</b>	36 €
1. muistutuskirje + muistutusmaksu	5 €
2. muistutuskirje + muistutusmaksu	5 €
4 kirjettä perintätoimistolta: perintäkuluja ja perintätoimiston asiakaskustannuksia	66 €
<b>Perintätoimisto vie laskun käräjäoikeuteen, jossa riidaton käsittely</b>	
Käräjäoikeuden kulut	65 €
Perintätoimiston oikeudenkäyntikulut	170 €
Saatava menee ulosottoon, ulosottomaksu	12 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>359 €</b>

Kännykkälasku kasvoi noin 10-kertaiseksi. Tähän summaan lisätään vielä koko perinnän ajalta viivästyskorkoa 9,5 % laskun eräpäivästä alkaen.



**www.asumisenabc.fi:**  
Asuminen ja raha -  
rahat loppu?

[http://www.asumisenabc.fi/asuminen\\_ ja\\_ raha/rahat\\_loppu/index.html](http://www.asumisenabc.fi/asuminen_ ja_ raha/rahat_loppu/index.html)

Laskelma havainnollistaa, että laskut kannattaa maksaa eräpäivänä. Jos ei pysty maksamaan, kannattaa olla yhteydessä laskuttajaan ja sopia maksusuunnitelmasta.

Huom. Loppusummaan ei tässä ole edes laskettu viivästyskorkoa mukaan, ja silti laskun summa kasvoi 10-kertaiseksi!

## Tukea asumiseen ja elämiseen

- Opintotuki vuonna 2009 itsenäisesti asuvalla = opintoraha (100 – 298 €) + asumislisä (201,60 €) + opintolaina (160 – 300 €)
- Työmarkkinatuki n.540 €/kk
- Yleinen asumistuki
  - Riippuu tuloista, asunnon koosta ja sijainnista, ruokakunnan koosta
- Toimeentulotuki
  - Viimeinen vaihtoehto, jos muita tukia ei ole
- Muuta kuin taloudellista tukea



**www.asumisenabc.fi:**  
Asuminen ja raha -  
taloudellista tukea

[http://www.asumisenabc.fi/asuminen\\_ja\\_raha/taloudellista\\_tukea/index.html](http://www.asumisenabc.fi/asuminen_ja_raha/taloudellista_tukea/index.html)

Yleinen asumistuki on tarkoitettu pienituloisille työntekijöille ja työttömille. Oman asumistuksensa voi laskea Kelan nettisivuilla. Asuinkumppanin tulot vaikuttavat yleiseen asumistukeen, mutta opintotuen asumislisään ne eivät nykyään vaikuta.

Kysymys oppilaille: Mitä tarkoittaa ruokakunta?

Ruokakunnalla tarkoitetaan samassa asunnossa pysyvästi asuvia henkilöitä. Ruokakunta voi olla perhe, pariskunta tai yksittäinen ihminen. Myös yhdessä asuvat kaverukset muodostavat ruokakunnan, jos heillä on yhteinen vuokrasopimus.

Muuta kuin taloudellista tukea: Aina löytyy ohjausta ja tukea, kun vain osaa kysyä. Voi olla yhteydessä vaikka oman kunnan nuorisotyöntekijään tai sosiaalityöntekijään.

Ammattiin valmistuvia opiskelijoita kannattaa muistuttaa opintotuen tulo rajoista. Tulorajat tarkistetaan kalenterivuosittain. Jos valmistuu keväällä ja menee samantien loppuvuodeksi töihin, on hyvin mahdollista, että joutuu palauttamaan viimeisen opiskeluvuotensa tukia. Tuen palauttaminen täytyy tehdä oma-aloitteisesti, jotta välttyy maksamasta viivästyskorkoa.

# VUOKRASOPIMUS

Alta löydät vuokrasopimusmallin, jossa on selitetty, mitä mikäkin kohta tarkoittaa ja mitä kannattaa ottaa huomioon. Kahdella viimeisellä sivulla on sama vuokrasopimusmalli ilman selittävää tekstiä. Se on tarkoitettu heijastettavaksi oppilaiden nähtäville joko datatykin tai piirtoheittimen avulla.

## 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. VUOKRAUSKOHDDE

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 <sup>2</sup> <i>25 m<sup>2</sup></i>	Muut tilat ja niiden käyttötarkoitus <i>Ullakkokomero</i>

**Vuokrauskohteen osoite** on sama kuin edellä kysyty 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	Päätymispäivä

**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 määräaikaa. 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 <b>490,00</b>	€/m <sup>2</sup> <b>19,60</b>	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 <b>Vesimaksu 14 €/hlö/kk</b>		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. asuinkeuhko 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 <b>Rahavakuus 980 €</b>	Vakuuden toimituspäivä <b>20.8.2009</b>
--	--	---	--

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 päätyttyä, 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 kuitenkin 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	Pisteluku	Tarkistusajankohta	Mikä
6/2009	1750	Joka syyskuu	
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 sijoittaa indeksiin vain toistaiseksi voimassa olevissa tai vähintään kolmen vuoden määräaikaissa sopimuksissa. Vuokran tarkistus tarkoittaa vuokran korottamista vastaamaan yleistä hintatasoa.

Vuokranantajalla on oikeus yksipuolisesti korottaa vuokraa määrällä, joka vastaa yhtiövastikkeen 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 vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.	Liitteet
Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.	
Paikka ja aika	
Helsinki 20.8.2009	
Vuokranantaja allekirjoitus	Vuokralaisen allekirjoitus/vuokralaisten allekirjoitukset

Muista säilyttää oma kappaleesi vuokrasopimuksesta!

\*Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen

## ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

### 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

### 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 <sup>2</sup> <i>25 m<sup>2</sup></i>	Muut tilat ja niiden käyttötarkoitus <i>Ullakkokomero</i>

### 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	Päätymispäivä

### 5. VUOKRA

€/kk <i>490,00</i>	€/m <sup>2</sup> <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

## 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>
--	--	---	--

## 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

## 8. MUUT EHDOT

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

## 9. ALLEKIRJOITUKSET

Sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/95) muutoksineen. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko 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

\*Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen