

TÄYTÖOHJEET

1. Vuokranantaja / vuokranantajat

Jos vuokrattavalla kohteella on useampi kuin yksi omistaja, esimerkiksi aviopuolisot omistavat kohteen yhteisesti, vuokranantajaksi merkitään molemmat/kaikki yhteisomistajat. Vuokranmaksutavaksi merkitään pankkiyhteys, jos osapuolet haluavat, että vuokra maksetaan tilisiirtona tai muutoin sähköisesti Vuokra voidaan sopia maksettavaksi myös esim. käteisellä.

2. Vuokralainen / vuokralaiset

Jos vuokralaisia on useampia, molemmat/kaikki tulee merkitä vuokralaiseksi ja täyttää vaadittavat tiedot. Jos vuokralaiseksi tulee avio- tai avopuolisot, toinen heistä voidaan merkitä kohtaan avio- tai avopuoliso, jos halutaan, että vain toinen on vuokrasuhteen varsinainen osapuoli. Avio- tai avopuolisot vastaavat yhteisvastuullisesti myös toisen puolison tekemistä vuokrasopimuksesta johtuvista velvoituuksista, kun ko. vuokrahuoneisto on puolisoiden yhteinen asunto Huoneistoa koskeva haaste tai muu ilmoitus tai kehoitus voidaan toimittaa jommallekummalle aviopuolisolle.

3. Vuokrauskohde

Kuntotarkastus

Sopimuksen osapuolten kannattaa ennen sopimuksen solmimista yhdessä tarkastaa vuokrattavan huoneiston kunto. Tarvittaessa kannattaa käyttää ulkopuolista asiantuntijaa. Tarkastuksen tulos kannattaa dokumentoida. Jos huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake, merkitään rasti ao ruutuun.

Kunnosta ym. sopiminen

Mikäli huoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta on sovittu erikseen, merkitään rasti ao ruutuun ja laaditaan erillinen liite sopimukseen Liitelomake löytyy lomakeluettelosta. Jos muuta ei ole sovittu, noudatetaan AHVL 21 §ää.

Huoneistotyyppi

Merkitään huoneiden lukumäärä.

Pinta-ala

Riittävää on, että pinta-ala merkitään yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Tarkemmat mittausohjeet on RT -kortistossa.

Muut tilat ja niiden käyttötarkoitukset

Merkitään muut vuokralaisen käytössä olevat tilat; esim. ullakkokomero, kellarikomero, autopaikka, autotalli.

Merkitään, jos esim. huoneiston osaa käytetään vastaanottotilana, liikkeenä, toimistona tai ateljeena tai jos osalla huoneistoa on muu ammatin, liikkeen, toimen tai harrastuksen harjoittamisen edellyttämä käyttötarkoitus.

4. Vuokra-aika

Lomakkeesta täytetään joko kohta "toistaiseksi voimassa oleva sopimus" tai kohta "määräaikainen sopimus".

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisen perusteella irtisanomisajan kuluttua. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei toisin ole sovittu. Vuokrasopimuksen solmimiseksi määräaikaiseksi ei aseteta mitään ehtoa. Sopimuksen kestolle ei ole asetettu enimmäisaikaa. Jos saman vuokralaisen kanssa tehdään useammin kuin kahdesti peräkkäin enintään kolmen kuukauden mittainen määräaikainen vuokrasopimus, sopimus katsotaan päättyvästä koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa olevaksi.

Sopimuksen alkamispäiväksi merkitään yleensä sopimuksen allekirjoituspäivä. Sopimus voidaan merkitä alkamaan aikaisemminkin tai myöhemminkin.

Hallintoalueen siirtymispäiväksi merkitään se päivä, kun huoneisto vapautuu vuokralaisen käyttöön. Tällöin kannattaa ottaa huomioon edellisen vuokralaisen muuttopäivä. Jos kuukauden viimeinen päivä on perjantai, edellisen vuokralaisen muuttopäivä on vasta seuraava maanantai, joten uusi vuokralainen voi saada huoneiston hallintaansa vasta tiistaina eli 4. päivä seuraavaa kuuta.

5. Vuokra

Vuokran määrästä voidaan sopia vapaasti. Vuokra ei kuitenkaan saa olla kohtuuton. Tietoa vuokratasosta saa esimerkiksi Vuokratilastoista.

Eräpäivä

AHVL:n mukaan vuokra on maksettava viimeistään toisena arkipäivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Eräpäivästä voidaan sopia myös toisin.

Viivästyskorko

Korkolain mukaan viivästyskorko on 7 % yli Suomen Pankin vahvistaman viitekoron. Jos halutaan poiketa lain mukaan määräytyvästä korosta, tulee sovittu korko merkitä sopimukseen. Korkolaki on pakottava viivästyskoron suuruuden osalta sellaisissa sopimuksissa, joiden perusteella vuokralainen hankii asunon itseään tai perheenjäseniään varten.

Näin ollen jos huoneisto vuokrataan yritykselle annettavaksi työsuhdeasunnoksi, viivästyskorosta voidaan sopia.

Erilliskorvaukset ja niiden tarkistaminen

Merkitään vuokran lisäksi mahdollisesti perittävän erilliskorvauksen määrä ja peruste, kuten asunto-osakeyhtiön päättämä henkilöluvuun perustuva korvaus. Jos on sovittu lämmön, veden tai muun huoneiston käyttöön kuuluvan etuuden erikseen korvaamisesta kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella, korvauksen määrää voidaan korottaa kulutuksen kasvun tai henkilöiden lukumäärän lisääntymisen perusteella.

esim:

Vesimaksu x markkaa/henkilö/kk. Tarkistetaan taloyhtiön perimää vesimaksua vastaavasti.

Vesimaksu mitatun kulutuksen mukaisesti.

Vuokralainen solmii sähkönsopimuksen itse.

Vuokralainen tilaa ja maksaa lämmitysöljyn itse.

Autopaikkamaksu x euroa/kk. Tarkistetaan kuten vuokraa.

Kalustemaksu x euroa/kk. Tarkistetaan kuten vuokraa.

Autotallimaksu x euroa/kk. Tarkistetaan kuten vuokraa.

Saunamaksu x euroa/kerta. Tarkistetaan taloyhtiön perimää maksua vastaavasti.

Pesutupamaksu x euroa/kerta. Tarkistetaan taloyhtiön perimää maksua vastaavasti.

Muu, mikä

Vuokranmaksukausi

Vuokranmaksukaudella tarkoitetaan kuukautta, jollei toisin ole sovittu.

Ennakkovuokra

Vuokrasopimusta tehtäessä vuokraa voidaan sopia erityisistä syistä (esim. huoneiston remontoimista vastaan) suoritettavaksi ennakolta enintään kolmelta kuukaudelta, tai, jos vuokranmaksukausi on pidempi kuin yksi kuukausi, yhdeltä vuokranmaksukaudelta. Vuokrasuhteen aikana vuokralaiselle ei voida asettaa velvollisuutta maksaa vuokraa ennakolta. Perityn ennakon hyvittäminen merkitään asianomaiseen kohtaan. Jos ennakko on esim. kahden kuukauden vuokra ja se hyvitetään ensimmäisistä vuokrista, vuokraa ruvetaan maksamaan kolmannen kuukauden alusta.

6. Vakuus

Voidaan sopia, että kumpi tahansa tai molemmat sopijapuolet asettavat kohtuullisen vakuuden. Jos vakuutta ei sovittu ajassa aseteta, on sillä sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Myös vakuuden lajista voidaan sopia. Se voi olla esim. rahaa tai talletustodistus.

7. Vuokran korottaminen

Vuokran muutoksista voidaan sopia vapaasti vuokralaisen ja vuokranantajan välillä, jos vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassaolevaksi tai vähintään kolmen vuoden määräajaksi. Alle kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen ei voi ottaa korotusehtoa.

Elinkustannusindeksi

Elinkustannusindeksi soveltuu kuluttajahintaindeksiä paremmin pitkäaikaisiin sopimuksiin. Jos vuokra halutaan sitoa elinkustannusindeksiin, täytetään tämä kohta. Indeksinä käytetään tällöin elinkustannusindeksiä (1951 lokakuu = 100).

Muut /indeksi

Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi

Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi kuvaa kiinteistökustannusten kehittymistä ja sopii näin ollen hyvin vuokran tarkistamisen perusteeksi. KYKLä julkaisee Tilastokeskus 4 kertaa vuodessa. Indeksinä voidaan käyttää myös muuta kustannuskehitystä kuvaavaa indeksiä, kuten rakennuskustannus-, tukkuhinta- tai ansiotasoindeksiä. Voidaan myös sopia, että vuokraa korotetaan indeksin muutoksen mukaisesti, jolloin indeksin laskiessa peritty vuokra ei laske.

Perusindeksinä käytetään sopimusketkokohtaisesti tiedossa olevaa viimeksi julkaistua tai sopimuksessa erikseen mainittua muuta pistelukua. Kunkin kuukauden indeksi indeksiluku tulee tietoon seuraavan kuukauden 15. päivänä, lukuunottamatta KYKLä, jota julkaistaan vain 4 kertaa vuodessa.

Esim: Vuokrasopimus tehty 1.5.

Perusindeksi maaliskuun indeksi

Tarkistuspäivämäärä 1.5.

Tarkistusindeksi maaliskuun indeksi

Indeksi tiedetään 15.4.

Ilmoitettava huhtikuun aikana

Muu peruste

Vuokrasuhteessa voidaan sopia myös muusta korotusperusteesta, jolloin lomakkeesta täytetään kyseinen korotusperusteen kohta.

Korotusehtoihin voidaan lisätä vähimmäiskorotusmääräys. Lisäksi voidaan sopia eri vaihtoehtojen yhdistelmistä. Myös tarkistusajankohdista voidaan sopia.

LASKENTAMALLI

Kuluttajahintaindeksi 1990=100

-vuokra 2000 mk/kk

-perusindeksi 94/1 = 109,4

-tarkistusindeksi 95/1 = 111,4

((111,4-109,4):109,4)x100=1,80 %

uusi vuokra =2036 mk/kk