

1. Vuokranantaja

Nimi Sato-Asunnot Oy
Y-tunnus 1471718-4
Osoite Panuntie 4 00610 HELSINKI
Puhelin 020 334 443

2. Vuokralainen

Nimi Tampereen kaupunki
Y-tunnus 0211675-2
Yhteyshenkilö Virpi Ekholm

3. Vuokrauskohte

Osoite [REDACTED]
Huoneistotyyppi **4h+k**
Pinta-ala **91,00**

- Aravavuokra-asunto tai jatkorajoitusajalla oleva aravavuokra-asunto
 Korkotukivuokra-asunto
 Vaparaohitteinen tai rajoituksista vapaa vuokra-asunto
 Talo on kokonaan savuton (ks. yleisten sopimusehtojen kohta 14)

4. Vuokra-aika

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus

Vuokra-ajan alkamispäivä: **1.5.2023**

**5. Vuokra ja
käyttökorvaukset**

	Määrä	Yksikköhinta	Yhteensä/kk
Vuokra 1.5.2023 -	1,00 kk	1 030,00 €	1 030,00 €
Vesimaksu 1.5.2023 -	1,00 hlö/kk	25,00 €	25,00 €

- Asukasmäärään perustuva vesimaksu
 Veden kulutukseen perustuva vesimaksu.
 Vesi sisältyy vuokraan.

Vuokran ja käyttökorvausten tarkistaminen määräytyy tämän sopimuksen liitteenä olevien yleisten sopimusehtojen kohdan 5A tai 5B. Kohdan 5B tarkistusperusteeseen liittyvä perusindeksi ja pisteluku ovat: **7/2 022: 2172**

6. Vakuus

Vuokrasopimukseen ei sisälly vuokravakuutta.

**7. Huoneistoon hankittava
sähkö**

- Vuokralainen vastaa huoneiston sähkönkulutuksesta ja solmii sähkösopimuksen sähköntoimittajan kanssa.
 Sähkö sisältyy vuokraan.

8. Muut ehdot

Tähän sopimukseen sovelletaan lisäksi sopimuksen liitteenä olevia yleisiä sopimusehtoja. Mikäli tässä sopimuksessa ja siihen liitetyissä yleisissä sopimusehdoissa ei ole toisin sovittu, sovelletaan sopimukseen kulloinkin voimassa olevaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia. Lisäksi korkotukivuokra-asunnoissa sopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa korkotukilainsäädäntöä ja arava-vuokra-asunnoissa kulloinkin voimassa olevaa aravalainsäädäntöä.

Vuokralainen on tutustunut tähän vuokrasopimukseen ja sen yleisiin sopimusehtoihin.

Vuokralaisella on oikeus alivuorata, edelleen vuokrata tai siirtää sopimus Saton hyväksymälle asiakkaalle.

**Voimaantulo ja
Allekirjoitukset**

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan, kun sekä vuokralainen että vuokranantaja ovat allekirjoittaneet sen. Allekirjoituksellaan vuokralainen vahvistaa tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen ja sen yleisiin sopimusehtoihin.

25.4.2023

Sato-Asunnot Oy

psta **Jesse Rekola**

Virpi Ekholm

VUOKRASUHTEESEEN SOVELLETTAVAT YLEISET SOPIMUSEHDOT 11.3.2020

1. HUONEISTON KUNTO SOPIMUKSENTEKOHETKELLÄ

Huoneisto vuokrataan sopimuskentekohetken mukaisessa kunnossa. Vuokralainen on tutustunut huoneistoon ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Mikäli vuokralainen on vuokrannut huoneiston sitä näkemättä, vakuuttaa vuokralainen saaneensa vuokranantajalta riittävät tiedot huoneiston kunnosta ja ominaisuuksista vuokrauspäätöksen tekemiseksi ja hyväksyy huoneiston sellaisena kuin se on. Vuokranantaja on tarjonnut vuokralaiselle mahdollisuutta käydä huoneistossa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

2. HUONEISTON KÄYTTÖ JA HALLINNAN LUOVUTUS

Huoneistoa saa käyttää vain asumistarkoitukseen. Vuokralaisella on oikeus käyttää huoneistoa omana tai yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa. Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa huoneistossa asuvien henkilöiden henkilötiedot ja niissä tapahtuneet muutokset vuokranantajalle ja huoltoyhtiölle.

Mikäli huoneistolle kuuluu irtaimistovarasto, on sen käytössä huomioitava erityisesti paloturvallisuusmääräykset. Huoneistolle kuuluva irtaimistovarasto on merkitty samalla tunnuksella kuin huoneisto, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokralainen voi kuitenkin luovuttaa alivuokrauksena enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle alivuokralaisensa henkilötiedot ja erittelemään hänelle vuokratun tilan.

3. JÄRJESTYSSÄÄNNÖT

Vuokralaiselle on annettu kiinteistön järjestyssäännöt, joita vuokralainen sitoutuu noudattamaan. Vuokralainen vastaa myös siitä, että hänen vieraansa noudattavat järjestyssääntöjä

4. VUOKRAN JA KÄYTTÖKORVAUSTEN MAKSAMINEN

Vuokran ja vuokranantajalle maksettavien käyttökorvausten maksun eräpäivä on kalenterikuukauden 2. päivä, ellei erikseen ole toisin sovittu. Vuokra suoritetaan vuokranantajan pankkitilille. Mikäli vuokralainen laiminlyö vuokran ja käyttökorvausten maksamisen sovittuna eräpäivänä, on hänen suoritettava viivästyneelle erälle korkolain mukaista viivästyskorkoa sekä kohtuulliset perimiskulut.

Mikäli käyttökorvaukset (esim. autopaikka- ja saunamaksut) maksetaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, maksaa vuokralainen ne erikseen yhtiölle sen ilmoittamana ajankohtana.

Vuokran määrää ei ole määritetty huoneiston pinta-alan perusteella.

Mikäli vuokralainen saa asumistukea, vuokralainen suostuu siihen, että hänen saamansa asumistuki maksetaan vuokranantajan tilille.

5. VUOKRAN JA KÄYTTÖKORVAUSTEN TARKISTAMINEN

A. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa kulloinkin voimassa olevan aravalainsäädännön ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan. Aravalainsäädännön vuokranmääritystä koskevan rajoitusajan päätyttyä vuokra voidaan tarkistaa alempana olevan kohdan B. mukaisesti, kuitenkin siten, että vuokrasuhteeseen sovellettava perusindeksi ja pisteluku on rajoitusajan päättymishetkellä viimeisin tiedossa oleva heinäkuun indeksi.

B. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen mukaisesti lisätynä enintään viidellä (5) prosenttiyksiköllä. Vuokrasuhteeseen sovellettava perusindeksi ja pisteluku on sopimuskentekohetkeä edeltävän heinäkuun perusindeksi ja pisteluku. Vuokran tarkistusindeksi ja pisteluku on kaksi kuukautta ennen tarkistetun vuokran voimaantuloa viimeisin tiedossa oleva indeksi ja pisteluku. Vuokraa tarkistetaan vuosittain samalla määrällä kuin tarkistusindeksi on vuokrasuhteeseen sovellettavaan perusindeksiin nähden muuttunut lisätynä enintään viidellä (5) prosenttiyksiköllä. Mikäli indeksi pisteluku alenee, ei negatiivista indeksin muutosta huomioida. Tarkistettu vuokra tulee voimaan vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamiskuukauden alusta lukien ja tämän jälkeen vuosittain vuoden kuluttua edellisen tarkistetun vuokran voimaantulosta. Esimerkiksi mikäli vuokra-aika alkaa 15.3., tarkistettu vuokra tulee voimaan seuraavana vuonna 1.3. ja tämän jälkeen vuosittain 1.3.

Vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti ennen tarkistetun vuokran voimaantuloa vuokralaiselle tarkistetun vuokran ja sen voimaantuloajankohdan.

Mikäli huoneistoon tai kiinteistöön tehdään huomattavia korjauksia tai parannuksia, voi vuokranantaja tehdä vuokran määrään edellä mainituista vuosittaisista vuokrantarkistusehdoista poikkeavia kohtuullisia korotuksia. Korotuksesta on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin ennen sen voimaan tuloa.

Vuokranantajalla tai asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöllä on oikeus muuttaa perimiään käyttökorvauksia ja niiden perusteita vuokranantajan tai asunto- tai kiinteistöyhtiön kulloinkin tekemien päätösten mukaisesti ja vuokralainen on velvollinen näitä noudattamaan. Mikäli huoneistoon on asennettu huoneistokohtainen veden kulutuksen mittaus, on vuokranantajalla aina oikeus muuttaa vesimaksu kulutusperusteiseksi.

6. VAKUUS

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu vakuudesta, vuokralainen on maksettava vuokranantajan tilille rahavakuus taikka toimitettava talletustodistusvakuus tai viranomaisen maksusitoumus vuokranantajan haltuun. Vakuus on maksettava tai toimitettava vuokranantajalle viimeistään vuokra-ajan alkamispäivää edeltävänä arkipäivänä. Huoneiston avaimet luovutetaan vain vakuuskuittia vastaan. Mikäli vakuutta ei toimiteta sovituksessa ajassa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vakuus luovutetaan sen vahingon varalta, että vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa vuokralaisena. Vuokralaisen velvollisuuksia ovat mm. vuokran, käyttökorvausten, sopimussakon, viivästyskorkojen ja perimiskulujen maksaminen, huoneiston huolellinen hoito, vuokralaisen huoneistolle tai taloyhtiön tiloille aiheuttamien vahinkojen korvaaminen, kaikkien avainten palautus vuokrasuhteen päättyessä ja muuttosiivous. Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta käyttää vakuus vuokralaiselta olevien saatavien ja vahingonkorvausten suoritukseksi. Muussa tapauksessa vuokranantaja on velvollinen palauttamaan vakuuden tai sen käyttämättömän osan vuokralaiselle mahdollisimman pian vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Rahavakuudelle ei makseta korkoa.

7. HUONEISTON HOITO JA VAHINGONKORVAUS-VELVOLLISUUS

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa sekä huoneistoon kuuluvia tiloja, kuten parvekkeita ja piha-alueita huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan määräyksiä ja ohjeita

huoneiston hoidossa. Huoneiston huono hoito ja/tai vuokranantajan antamien määräysten ja ohjeiden noudattamatta jättäminen saattaa johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen ja vahingonkorvausvelvollisuuteen.

Mikäli huoneistossa ei ole palovaroitinta, vuokralaisen vastuulla on hankkia huoneistoon viranomaismääräysten edellyttämä määrä palovaroittimia. Vuokralaisen velvollisuutena on huolehtia palovaroittimen toimintakuntoisuudesta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tai vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskeleva henkilö tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle tai talon yhteisille tiloille ja laitteille. Vahingoksi ei katsota huoneiston tavanomaista kulumista, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä asumistarkoitukseen. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on suoritettava viipymättä vahingon suurenemisen estämiseksi. Vuokralaisen on myös ilmoitettava vuokranantajalle, jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa ja varattava vuokranantajalle mahdollisuus päästä huoneistoon. Ilmoitusvelvollisuutensa laiminlyövä vuokralainen vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.

Muuttaessaan pois huoneistosta vuokralaisen on siivottava huoneisto vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti ja tyhjättävä irtaimistovarasto sekä palautettava kaikki vuokralaiselle luovutetut avaimet ja mahdolliset teetetyt lisäavaimet. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaiselta näiden veloitteiden laiminlyönnistä aiheutuneet kustannukset (esim. lukkojen sarjoituskustannukset).

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vastuullaan olevan vahingon vuokranantajalle kulloinkin voimassa olevan asiakaslaskutushinnaston mukaisesti. Vuokranantajalla on aina oikeus laskuttaa vahingot myös toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Mahdollinen sopimussakko ei rajoita vuokralaisen velvollisuutta korvata tämän kohdan mukaisia vahinkoja vuokranantajalle.

8. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan kirjallisella irtisanomisilmoituksella, joka on toimitettava toiselle osapuolelle todisteellisesti.

Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kalenterikuukausi. Irtisanomisaika lasketaan alkavaksi sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu ja irtisanomisaika päättyy irtisanomisen suorittamista seuraavan kalenterikuukauden viimeisenä päivänä.

Vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi kalenterikuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa irtisanomisaika on kolme kalenterikuukautta. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen lasketaan irtisanomisaika alkavaksi sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

9. VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi ilman irtisanomisaikaa, jos vuokralainen syyllistyy sellaiseen laiminlyöntiin tai menettelyyn, joka on määritelty purkamisperusteeksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa

laissa ja vuokralaiselle on tätä ennen annettu kirjallinen varoitus. Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle on aikaisemmin menettelyn johdosta annettu varoitus. Varoitusta ei myöskään tarvita, jos kyse on tilanteesta, josta ei asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan tarvitse antaa varoitusta tai tilanteesta, jossa vuokralainen on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla viettäessään tai salliessaan huoneistossa vietettävän häiritsevää elämää taikka vuokralaisen rikkoessa huoneistossa, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

10. HALLINTA-AJAN ALKAMINEN JA POISMUUTTOPÄIVÄ

Vuokralainen saa huoneiston hallintaansa vuokra-ajan alkamispäivänä, tai mikäli vuokra-ajan alkamispäivä ei ole arkipäivä, vuokra-ajan alkamispäivää seuraavana arkipäivänä. Mikäli vuokralainen vahvistaa vastaanottaneensa huoneiston avaimet ennen vuokra-ajan alkamispäivää, katsotaan huoneiston siirtyneen vuokralaisen hallintaan avainten luovutushetkellä.

Poismuuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Poismuuttopäivänä klo 16.00 mennessä vuokralaisen on luovutettava huoneisto kokonaisuudessaan vuokranantajan hallintaan siivottuna ja irtaimistovarasto tyhjennettynä sekä palautettava kaikki huoneiston avaimet vuokranantajan määräämään paikkaan.

11. HUONEISTOSSA KÄYNNIT JA HUONEISTOON TEHTÄVÄT KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

Huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon. Huoneiston ollessa uudelleen vuokrattavissa tai jos se on tarkoitus myydä, on vuokranantajalla oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.

Huoneistossa käynnistä sopimisena pidetään huoneistoon tai vuokralaiselle sähköisesti toimitettua ilmoitusta tulevasta käynnistä, jossa vuokralaista pyydetään ottamaan vuokranantajaan yhteyttä esitetyn ajan ollessa sopimaton.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa huoneistossa tarpeelliset hoitotoimenpiteet ja korjaus- ja muutostyöt ilmoittamalla asiasta etukäteen vuokralaiselle. Sellaiset hoitotoimenpiteet ja korjaus- ja muutostyöt, joita ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää, saa vuokranantaja kuitenkin suorittaa välittömästi. Vuokralainen on tietoinen, että hoitotoimenpiteiden ja korjaus- ja muutostöiden suorittaminen saattaa olla tarpeellista erityisesti vuokralaisen ensimmäisen asumiskuukauden aikana.

12. SOPIMUSSAKKO

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamispäivästä ja vuokralainen irtisanoo sopimuksen päättymään sovitun vastaisesti, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle kiinteänä sopimussakkona yhden (1) kuukauden vuokraa vastaavan summan.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakon myös, jos vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen vuokralaisesta johtuvasta syystä tai purkaa sen päättymään ennen vuokrasopimuksessa määritettyä ensimmäistä mahdollista vuokrasopimuksen päättymispäivää.

Sopimussakko on kiinteä korvaus vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä. Sopimussakko ei poista vuokralaisen velvollisuutta maksaa irtisanomisajan vuokraa eikä se rajoita vuokranantajan oikeutta vahingonkorvauksiin.

13. KOTIVAKUUTUS

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan ja pitämään voimassa huoneistoa koskevan kotivakuutuksen koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan. Kotivakuutuksen tulee olla laaja ja kattaa

huoneiston osat, mm. kiinteät kalusteet, pinnoitteet ja kiinteät koneet, laitteet ja rakenteet. Kotivakuutuksen tulee kattaa myös kolmansille aiheutuvat vahingot (vastuuvakuutus).

14. TUPAKOINTIKIELTO

Tupakointi huoneiston sisätiloissa ja talon yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa on kielletty. Tupakointi on kielletty myös kaikilla yhteisillä parvekkeilla ja lasten leikkialueilla.

Kokonaan savuttomissa taloissa tupakointi on kielletty huoneistojen sisätilojen lisäksi myös huoneistoihin kuuluvilla parvekkeilla ja piha-alueilla. Kokonaan savuttomissa taloissa tupakointi on sallittu

ainoastaan yhteisellä piha-alueella erikseen osoitetulla tupakointipaikalla, mikäli tällainen paikka on osoitettu.

Vuokrasopimuksen ehtojen vastainen tupakointi voi johtaa sopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokrasopimuksen ehtojen vastainen tupakointi aiheuttaa.

15. VAIHTOEHTOINEN RIIDANRATKAISU

Jos vuokrasopimusta koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi osapuolten välisillä neuvotteluilla, kuluttaja voi saattaa asian kuluttajariitalautakunnan (www.kuluttajariita.fi) ratkaistavaksi. Ennen asian viemistä kuluttajariitalautakunnan käsittelyyn kuluttajan tulee olla yhteydessä kuluttajaneuvontaan (www.kuluttajaneuvonta.fi)

