



VUOKRA-ASUNNOT

Hakijan opas

Vuokra-asunnot – hakijan opas

Vuokra-asunto – hae vaikka heti!	3
Vuokra-asunnon hakeminen	4
Näin haet vuokra-asuntoa uudiskohteesta	6
Tuettujen yleishyödyllisten vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteet	8
Yleishyödyllisen vuokrasopimuksen liitteet	12
Vuokralla asuminen	14

Vuokra-asunto – hae vaikka heti!

Vuokra-asunto on huoleton ja joustava erilaisissa elämäntilanteissa. Vuokra-asunto sopii sekä väliaikaiseen asunnon tarpeeseen tai pitkäaikaiseksi kodiksi.

Vuokra-asuntoon et tarvitse asuntolainaa ja asunnon voit saada hyvinkin nopeasti. Asuessasi vuokra-asunnossa, maksat kuukausittain vuokraa, jonka suuruus määräytyy esimerkiksi asunnon koon ja sijainnin mukaan. Meillä vuokraan sisältyy myös nopea nettiyhteys.

Valittavanasi on noin 5 000 vuokra-asuntoa 30 eri paikkakunnalta. Etsi toiveitasi vastaavia asuntoja nettisivuillamme ja täytä vuokrahakemus, vaikka heti! Osa vuokra-asunnoistamme on Arava- ja korkotukiasuntoja. Näihin asuntoihin on asukasvalintaperusteet, jonka vuoksi asunnon saamiseen vaikuttavat mm. hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Muita vuokra-asuntojamme voit vuokrata ilman rajoituksia.



Vuokra-asunnon hakeminen

1. Tutustu vapaisiin ja vapautuviin vuokra-asuntoihin nettisivuillamme

Asuntohaun avulla voit määritellä itsellesi sopivat hakuehdot ja etsiä sopivat asunnot. Asuntoilmoituksesta löydät tarkemmat tiedot asunnosta sekä myyntineuvottelijan yhteystiedot. Mikäli et löydä asuntohaun kautta toiveitasi vastaavaa asuntoa, voit tutustua kaikkiin vuokra-asuntoihimme nettisivuillamme. **Voit jättää hakemuksen myös sellaisiin asuntoihin, mitkä eivät ole tällä hetkellä vapaana tai vapautumassa.**

2. Tee vuokra-asuntohakemus

Kun olet löytänyt mieleisesi asunnon, täytä sähköinen asuntihakemuksemme osoitteessa **ta.fi/vuokrahakemus**. Täytäthän hakemuksen huolellisesti, sillä asukasvalinta tehdään hakemuksessa annettujen tietojen perusteella. Huomioithan, että luottotietosi tarkistetaan hakemuksesi käsittelyn yhteydessä, jonka vuoksi tarvitsemme henkilötunnuksesi. Käsittelemme hakemuksessa ilmoitetut tiedot luottamuksellisesti. Mikäli sinulla on jo meillä voimassa oleva hakemus, täyttämäsi uusi hakemus korvaa aikaisemmin jättämäsi hakemuksen. **Hakemus on voimassa kolme kuukautta.**

Voit myös täyttää ja tulostaa asuntihakemuksen ja postittaa sen toimipisteeseemme. Toivomme hakemuksia kuitenkin ensisijaisesti sähköisesti.

3. Käy katsomassa asuntoa

Pääsääntöisesti pääset katsomaan asuntoa sen jälkeen, kun vuokrahakemuksesi on käsitelty ja asuntoa tarjotaan sinulle. Toisinaan vapaissa asunnoissa järjestetään myös yleisiä asuntoesittelyjä, joihin ei tarvitse etukäteen ilmoittautua. Uudiskohteissa ei valitettavasti voida järjestää esittelyjä.



4. Odota asuntotarjousta

Tarjoamme sinulle toiveittesi mukaista asuntoa heti, kun se on mahdollista. Osa vuokra-asunnoistamme on valtion tukemia arava- ja korkotukiasuntoja. Asukasvalintamme näihin asuntoihin perustuvat valtioneuvoston asetuksen mukaisesti hakijaruokakunnan asunnontarpeeseen, varallisuuteen ja tuloihin, jotka tarkastamme hakiessasi asuntoa. Asunnoissa on enimmäisrajat varallisuuden suhteen.

Katso tuettujen yleishyödyllisten vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteet sivulta 8.

5. Toimita tarvittavat liitteet myytineuvottelijalle

Jos tarjoamme sinulle asuntoa, jossa on varallisuusrajat, pyydämme sinulta asuntohakemukseen tarvittavat liitteet asuntotarjouksen yhteydessä. Tarvitsemme tällöin hakemuksen liitteeksi ajantasaiset selvitykset tuloista, varallisuudesta ja asunnontarpeesta. Voit toimittaa liitteet ensisijaisesti tarjouksen lähettäneelle myytineuvottelijalle sähköpostin liitetiedostona.



Mikäli sinulla ei ole mahdollista toimittaa liitteitä sähköisesti, voit myös tuoda tai postittaa ne toimistollemme.

Mikäli haet senioriasuntoa, voit joutua lähettämään lisäselvityksiä tai asunnon saannissa voi olla lisäehtoja.

6. Allekirjoita vuokrasopimus

Hyväksyttyäsi asunnon, sovimme kanssasi vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdan. Sopimuksen voi allekirjoittaa myös sähköisesti pankkitunnuksilla, jolloin sinun ei tarvitse tulla toimistollemme.

Näin haet vuokra-asuntoa uudiskohteesta

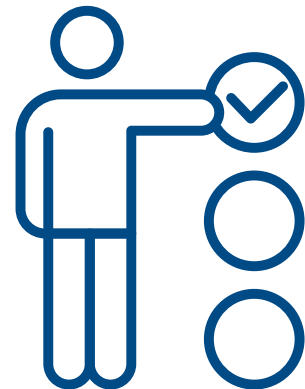
Uudiskohteesta voit hakea vuokra-asuntoa vasta silloin, kun ensimmäinen hakuaika on ilmoitettu alkaneeksi. Tämä on yleensä noin 3–4 kuukautta ennen asuntojen valmistumista.

1. Tee asuntohakemus

Kun hakuaika on alkanut, voit tehdä vuokra-asuntohakemuksen nettisivuillamme osoitteessa ta.fi/vuokrahakemus. Hakemukseen voit määritellä, millaista asuntoa etsit tai vastaavasti millaista asuntoa et halua (esimerkiksi, että et halua ensimmäisen kerroksen asuntoa). Hakemukseen voit laittaa myös tietyn asunnon, mutta mahdollisuutesi saada asunto paranee, mikäli et rajaa liian tiukkoja ehtoja.

Ensimmäinen hakuaika kestää vähintään kaksi viikkoa.

Tämän jälkeen teemme asukasvalinnat. Ensimmäisen hakujan puitteissa hakeneet ovat etusijalla asunnon saannissa. Mikäli asuntoja jää vapaaksi ensimmäisen hakujan jälkeen, voi vapaita asuntoja hakea ensimmäisen hakujan jälkeenkin.



2. Odota asuntotarjousta

Alamme tekemään asukasvalintoja välittömästi ensimmäisen hakujan päätyttyä. Ensimmäiset asuntotarjoukset lähetämme jo viikon sisällä hakujan päättymisestä. Yleishyödyllisten vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa noudatamme asukasvalintaperusteita.

Kun asukasvalinta on tehty, myyntineuvottelijamme lähettää sinulle asuntotarjouksen hakukriteereitäs vastaavasta asunnosta. Asuntotarjouksen saatuasi sinulla on muutama päivä aikaa hyväksyä tarjous. Mikäli hyväksyt tarjouksen, noudata asuntotarjouksessa

olevia ohjeita ja toimita pyydetyt liitteet. Myyntineuvottelijamme lähettää hyvät ohjeet myös liitteiden toimituksesta.

Rakenteilla olevia asuntoja ei valitettavasti ole mahdollista päästä katsomaan.

3. Toimita tarvittavat liitteet

Mikäli sinulle tarjotaan yleishyödyllistä vuokra-asuntoa, pyydämme sinulta liitteitä, kun tarjoamme asuntoa. **Liitteet tarvitaan ainoastaan yleishyödyllisiin vuokra-asuntoihin, joissa on tulo- tai varallisuusrajat.** Mikäli asunnossa ei ole tulo- tai varallisuusrajoja, liitteitä ei tarvitse toimittaa. Myyntineuvottelijamme lähettää sinulle hyvät ohjeet tarvittavien liitteiden toimituksesta.

4. Allekirjoita sopimus

Sopimus tehdään jo rakennusaikana mahdollisimman nopeasti asuntotarjouksen hyväksymisen jälkeen. Sopimus allekirjoitetaan joko sähköisesti tai paikan päällä toimistollamme. Myyntineuvottelija ohjeistaa tarkemmin missä ja miten sopimus allekirjoitetaan.

5. Maksa vakuusmaksu

Vakuusmaksu on **pääsääntöisesti kahden kuukauden vuokran suuruinen**. Saat vakuusmaksua varten tilisiirrot sopimuksen teon yhteydessä. Vakuusmaksu erääntyy noin kuukautta ennen asuntojen valmistumista.

6. Lue muuttokirjeestä lisäinfoa muuttoon liittyen

Saat sopimuksenteon yhteydessä myyntineuvottelijalta lisätietoja muuttoon liittyvistä asioista.

Uudiskohteiden valmistumisajat ovat aina arvioita. Lopullinen muuttopäivä ilmoitetaan sinulle heti, kun tieto on meidän saatavilla, kuitenkin viimeistään kuukautta ennen valmistumista. Kun muutto lähestyy, lähetämme sinulle muuttokirjeen, missä kerromme tarkemmin muuttoon liittyvistä asioista.

Tuettujen yleishyödyllisten vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteet

Osa vuokra-asunnoistamme on valtion tukemia arava- ja korkotukiasuntoja eli ns. yleishyödyllisiä asuntoja. Näihin asuntoihin sovellamme ARA:n (Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen) asukasvalintaperusteita.

Asukasvalintaan vaikuttaa valtioneuvoston asetuksen mukaisesti hakijan asunnontarve sekä varallisuus ja tulot. Tarkistamme varallisuutesi hakiessasi asuntoa. Lisätietoja asukasvalintaperusteista löydät ARA:n asukasvalintaoppaasta.

Olemme merkinneet tuetut yleishyödylliset asunnot asuntoilmoituksiimme tekstillä ”valintarajat” tai ”V”. Mikäli asuntoilmoituksessa ei ole merkintää varallisuusrajoista, ei asunnon vuokrauksessa sovelleta ARA:n asukasvalintaperusteita.

Mikäli haet **senioriasuntoa**, voit joutua lähettämään lisäselvityksiä tai asunnon saannissa voi olla lisäehtoja.

Yleishyödyllisten vuokra-asuntojen varallisuusrajat

Valtion tukemiin asuntoihin vuokralaiseksi valittavan hakijaruokakunnan varallisuus ei saa ylittää valtion asettamia enimmäisrajoja. Varallisuudeksi huomioidaan hakuhetken varallisuus (käypä arvo) sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana. Varallisuutta ovat esimerkiksi hakijan omistama kiinteistö tai osakehuoneisto, muut osakkeet, rahastot, säästöt ja talletukset. Varallisuudesta vähennetään ruokakunnan mahdolliset jäljellä olevat velat sekä opintolainat.

Alla olevasta taulukosta näet eri alueiden varallisuusrajat

Varallisuusrajat vaihtelevat kunnittain.

Kunta	1 hlö	2 hlöä	3 hlöä	4 hlöä	5 hlöä
Helsinki	99 000 €	138 000 €	231 000 €	236 000 €	241 000 €
Espoo ja Kauniainen	81 000 €	101 000 €	135 000 €	145 000 €	155 000 €
Vantaa	61 000 €	76 000 €	102 000 €	112 000 €	122 000 €
KUUMA-kunnat					
(Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti)	60 500 €	77 000 €	99 000 €	121 000 €	126 500 €
Tampere	60 000 €	72 000 €	89 000 €	99 000 €	109 000 €
Pirkkala	37 000 €	56 000 €	74 000 €	84 000 €	94 000 €
Lempäälä	36 000 €	53 000 €	71 000 €	81 000 €	91 000 €
Jyväskylä	41 000 €	50 000 €	67 000 €	77 000 €	87 000 €
Kuopio	42 000 €	52 000 €	68 000 €	78 000 €	88 000 €
Oulu	30 000 €	45 000 €	60 000 €	70 000 €	80 000 €
Lahti	30 000 €	45 000 €	60 000 €	70 000 €	80 000 €
Muut kunnat	34 000 €	43 000 €	48 000 €	59 000 €	71 000 €

Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä ja Oulussa varallisuusrajoja korotetaan yli viiden hengen hakijaruokakunnissa 10 000 € / hlö.

Helsingissä ja KUUMA-kunnissa varallisuusrajoja korotetaan yli viiden hengen hakijaruokakunnissa 5 000 € / hlö.

Kuopiossa, Lahdessa ja Tampereella varallisuusrajoja korotetaan yli viiden hengen hakijaruokakunnissa 10 000 € / hlö.

Lempäälässä varallisuusrajoja korotetaan yli neljän hengen hakijaruokakunnissa 10 000 € / hlö.

Miten tulot vaikuttavat yleishyödyllisten vuokra-asuntojen saantiin?

Hakijoiden tuloja vertaillaan asukasvalintatilanteissa, ja ne otetaan tasavertaisena tekijänä huomioon yhdessä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa. Huomioon otetaan ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot kuukautta kohden.

Tuloilla tarkoitetaan euromääräisiä tuloja ennen veroja. Tuloiksi luetaan ansiotulot kaikine lisineen, kuten ylityökorvauksineen tai vuorolisineen, eläkkeet, pääomatulot, aikuisopintoraha, aikuiskoulutustuki sekä jatkuvana maksettavat tapaturma- ja vakuutuskorvaukset. Myös tulot ulkomailta otetaan huomioon. Tuloilla tarkoitetaan euromääräisiä tuloja ennen veroja.

Tuloiksi ei lueta mm. opintotukea, asumistukea, lapsilisää, lapsen hoitotukea tai muita vastaavia tulonlisiä.

Mikäli tulosi ovat epäsäännölliset, lasketaan niistä keskimääräinen kuukausitulo viimeisen 12 kuukauden ajalta.

Mikäli olet tilapäisesti työstäsi vapaalla esim. äitiyslomalla, tuloiksi luetaan se kuukausitulo, mikä sinulla on ollut ennen työstäsi poisjäämistä, ellei tiedossasi ole tulojen olennainen, pysyvä muuttuminen.

Mikäli olet yrittäjä tulojasi selvitetessä, lähtökohdaksi otetaan yrityksen viimeksi suoritettun tilinpäätöksen mukainen voitto, johon on lisätty tuloslaskelmassa vähennetyt välittömät verot, ellei kuukausitulotasoa muuten voida selvittää.



Asunnon tarvetta arvioitaessa otetaan erityisesti huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys sekä ruokakunnan koko ja ikärakenne. Hakemasi asunnon tulee olla kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen.

Lyhytaikaisen korkotuen vuokra-asunnot

Meiltä löytyy myös joitakin lyhytaikaisen korkotuen vuokra-asuntoja. Nämä asunnot on tarkoitettu vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille talouksille. Näissä asunnoissa noudatamme asukasvalintakriteereinä ainoastaan hakijaruokakunnan tuloja. Asuntoja hakiessasi asunnon tarvetta tai varallisuutta ei tarvitse selvittää. Tällä hetkellä ainoastaan vuokra-asunnot osoitteissa Lounatuuli 13 ja 15 Naantalissa sekä Kalaonnettie 9A ja 9B Espoossa ovat lyhytaikaisen korkotuen vuokra-asuntoja.

Esimerkkejä lyhytaikaisen korkotuen tulo rajoista

Talouteen kuuluvien henkilöiden lukumäärä	Tulot (brutto) €/kk
1 aikuinen	3 540 €
2 aikuista	6 020 €
1 aikuinen ja lapsi	4 190 €
2 aikuista ja lapsi	6 670 €
2 aikuista ja 2 lasta	7 270 €
2 aikuista ja 3 lasta	7 870 €

Katso lisätietoja ARAn sivuilta.



Yleishyödyllisen vuokrasopimuksen liitteet

Kun tarjoamme sinulle asuntoa, jossa on varallisuusrajat, pyydämme sinulta asuntohakemukseen tarvittavat liitteet asuntotarjouksen yhteydessä. Tarvitsemme tällöin hakemuksen liitteeksi ajantasaiset selvitykset tuloista, varallisuudesta ja asunnontarpeesta.

Tuloista liitteeksi käyvät:

- Tulorekisteriote, jonka saat itse ladattua osoitteesta vero.fi. Tulorekisterioteesta selviää palkka, eläke sekä etuudet.

Mikäli tulorekisteriotetta ei ole, voit toimittaa jonkin tai jotkin seuraavista:

- Työnantajalta saatu palkkatodistus tai -kuitti bruttokuukausituloista.
- Eläkevakuutusyhtiöstä saatu tosite eläkkeen määrästä (tulee kotiin vuosittain alkuvuodesta).
- Päätökset mahdollisten etuuksien saannista (esimerkiksi työttömyyskorvaus, toimeentulotuki, opintotuki, vanhempainpäiväraha tai kotihoidontuki).
- Tarvittaessa selvitys muista tulonlähteistä.

Varallisuudesta liitteeksi käyvät:

- Viimeisin esitötetty veroilmoitus kokonaisuudessaan.
- Selvitys mahdollisen varallisuuden käyvästä arvosta (esimerkiksi arvio omistusasunnon myyntihinnasta, kauppakirja, kiinteistöverotuspäätös, arvopapereiden noteerattu arvo tms.).
- Selvitys mahdollisten säästöjen ja talletuksien arvosta.
- Selvitys jäljellä olevista lainoista (esim. tiliote). Lainat vähennetään varallisuudesta.

Todistukseksi asunnon tarpeesta käyvät:

- Todistus nykyisen vuokrasopimuksen päättymisestä.
- Lääkärintodistus.
- Kopio työsopimuksesta tai todistus opiskelupaikan saamisesta, jos asunnontarpeen perusteena on työ- tai opiskelupaikan saanti paikkakunnalta.
- Selvitys ruokakunnan koosta, esimerkiksi raskaustodistus tai lapsen/lasten huoltajuussopimus.
- Selvitys nykyisen asunnon asumiskelvottomuudesta.
- Muu vastaava asunnontarpeeseen vaikuttava kirjallinen selvitys.

Mikäli asunnossa ei ole tulo- tai varallisuusrajoja, sinun ei tarvitse toimittaa liitteitä.

Mikäli haet senioriasuntoa, voit joutua lähettämään lisäselvityksiä tai asunnon saannissa voi olla lisäehtoja.



Myyntineuvottelijamme ohjeistavat sinua asuntotarjouksen yhteydessä tarvittavien liitteiden toimittamisesta. Ole yhteydessä asuinpaikkakuntasi myyntikonttoriin, niin autamme sinua mielellämme!

Vuokralla asuminen

Miten vuokra-asuntoon pääsee tutustumaan?

Asunnon tarjoamisen yhteydessä pääset tutustumaan asuntoon. Saat tarkemmat ohjeet asunnon vuokrausta hoitavalta myyntineuvottelijaltamme. Jo vapaisissa asunnoissa järjestämme toisinaan myös avoimia esittelyjä, joista ilmoitamme asuntoilmoitusten yhteydessä nettisivuillamme. Avoimiin esittelyihin voit tulla etukäteen sopimatta.

Miten pitkä irtisanomisaika vuokra-asunnoissa on?

Vuokra-asuntojemme **vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevia**. Sopimukset voivat olla myös määräaikaista, jolloin niiden päättymispäivä on mainittu sopimuksessa.

Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten **irtisanomisaika on vuokralaisen osalta yksi kalenterikuukausi**. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Jos joudumme irtisanomaan toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen esimerkiksi vuokralaisen laiminlyötyä velvoitteenensa toistuvasti, on irtisanomisaika vuokrasuhteen ensimmäisen vuoden aikana kolme kalenterikuukautta ja tämän jälkeen kuusi kalenterikuukautta.

Miten vuokrasopimus allekirjoitetaan?

Voit allekirjoittaa vuokrasopimuksen sähköisesti verkkopankkitunnuksilla, jolloin sinun ei tarvitse tulla toimistollemme allekirjoittamaan sopimusta. Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös toimistolla.

Miten asunnon vuokra maksetaan?

Sinulle lähetetään tilisiirrot vuokran maksamista varten. Vuokran maksussa sinun tulee käyttää tilisiirron mukaista viitenumeroa, jotta maksut tulevat oikealle tilille ja kohdistuvat oikeaan asuntoon. **Vuokra eräännyy maksettavaksi joka kuukauden toisena päivänä**. Mikäli sinulle tulee kysyttävää vuokran maksamisesta tai sinulla on maksuvaikeuksia, ole yhteydessä asiakaspalveluumme ja sovi menettelytavoista.

Miten vuokra-asunnon vakuusmaksu maksetaan?

Asunnon avainten luovutuksen edellytyksenä on, että olet maksanut vakuusmaksun tilillemme eräpäivään mennessä. Vakuusmaksusta voidaan vähentää sopimuksen päättyessä huoneiston normaalista poikkeavasta kulumisesta aiheutuneita korjauskuluja, perintäkuluja sekä kadotetuista avaimista aiheutuneita sarjoitusmaksuja.

Miten vuokra-asunnon vakuusmaksu palautetaan?

Kun olet huolehtinut maksuvelvollisuudestasi asianmukaisesti ja luovuttanut asunnon avaimineen hyvässä kunnossa, **palautamme vakuusmaksun kokonaisuudessaan noin kahden viikon kuluessa sopimuksen ja huoneiston hallinnan päättymisestä.** Vakuusmaksulle ei makseta korkoa.

Miten vuokra-asunto irtisanotaan?

Mikäli olet harkitsemassa asunnon vaihtoa, tutustu ensin vapaina oleviin ja vapautuviin asuntoihimme. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kalenterikuukausi. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tehty. Mikäli sinulla on määräaikainen vuokrasopimus, päättyy se sopimukseen merkittynä päättymispäivänä ilman erillistä irtisanomista. **Sinun tulee tehdä vuokrasopimuksen irtisanominen aina kirjallisesti täyttämällä irtisanomislomake ja toimittamalla se lähimpään toimipisteeseemme.**

Alamme hakea uutta asukasta asuntoon heti irtisanomisilmoituksen saavuttua. Tästä syystä on mahdollista, että asuntoesittelyjä tehdään jo vuokralaisen asumisaikana ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Sovimme esittelyistä aina erikseen vuokralaisen kanssa.

Miten vuokra-asunnon avaimet palautetaan?

Palauta kaikki vastaanottamasi sekä teettämäsi avaimet toimistollemme (myös esimerkiksi autolämmityspistokkeen, pation, parvekkeen, varaston, turvalukon ja postilaitikon avaimet) **asunnon vapautumispäivänä.** Älä jätä avaimia asuntoon, ellei niin ole erikseen sovittu. Jätäthän turvalukon auki pois muuttaessasi.

Asukkaana olet vastuussa kaikista vastaanottamistasi avaimista. Mikäli emme saa takaisin kaikkia kuittaamiasi avaimia, asunnon lukkojen uudelleen sarjoittaminen ja uusien avainten teettäminen vähennetään vakuusmaksustasi.



TA-YHTIÖT
Asiakaspalvelukeskus
Puh. 045 7734 3777
info@ta.fi



ESPOO | HELSINKI | VANTAA
HÄMEENLINNA | JYVÄSKYLÄ | KUOPIO | LAHTI | OULU | TAMPERE | TURKU