

Asuntoalueen vuokraus

Kvsto 18.9.1968 asia n:o 17.

VUOKRASOPIMUS

Helsingin kaupunki vuokraa täten Helsingin suomalaisille ja ruotsalaisille evankelisluterilaisille seurakunnille

asuntotarkoituksiin ilman tontinvuokraoikeutta 28. kaupunginosan (Oulunkylän) korttelissa n:o 28140 tässä kaupungissa sijaitsevan yleisen rakennuksen ~~vuokra~~ tontin n:o 4 pinta-ala 16.696,1 m², kirkkorakennuksen sekä kerho-, toimisto- ja asuintalon rakentamista varten

loka kuun 1 päivästä 19 68 joulu kuun 31 päivään ²⁰²⁵ 19

seuraavin ehdoin:

x) (207/68) voimassaolon päättymiseen saakka

1 §.

Vuotuinen vuokramaksu, joka vuosittain kesäkuun kuluessa on maksettava taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968-1969 annetun lain x) kaupungin rahatoimistoon, on ~~joulukuun 31 päivään 19~~ 112 770 markkaa. Mainitun lain voimassaolon päättymisestä lukien

~~Tammikuun 1 päivästä 19~~ on vuotuinen vuokramaksu riippuva ~~socialisen tutkimustoimiston keskeisestä~~ virallisesta elinkustannusindeksistä,

jossa lokakuu 1951 on 100, siten, että perusvuokrana vuokran vaihteluita laskettaessa on pidettävä viisikymmentäkolmetuhatta seitsemänsataa

(53 700) markkaa

vuodessa sekä perusindeksinä 100 ja että vuokra kunkin kalenterivuoden aikana korotetaan tai alennetaan niin monella täydellä 10 %:lla perusvuokrasta, kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on täysinä 10 %:eina perusindeksiä suurempi tai pienempi. Sitä indeksin muutosta, joka mahdollisesti on tapahtunut edellä mainitun lain voimassaolon aikana, ei kuitenkaan oteta huomioon. Tämä ehto on voimassa siinä laajuudessa ja sellaisin mahdollisin muutoksien kuin taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968-1969 annetun lain 2 §:in 2 momentissa tarkoitetussa laissa säädetään.

Vuokramaksusta peritään kuitenkin 4 050 mk:n suuruisen perusvuosivuokran ja elinkustannusindeksin pistelukua 210 vuoden 1969 loppuun saakka vastaavan 8 505 mk:n suuruisen alkuvuosivuokran mukaan määräytyvä osa niin kauan kuin tontille rakennettavia rakennuksia käytetään kirkkona sekä kerho-, toimisto- ja asuintalona, jonka kerrosala on enintään 960 m².

Ellei vuokramaksua tai alempana 12 §:ssä mainittuja kunnossa- ja puhtaanapitokustannuksia määrääjana suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaan.

2 §.

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, sikäli kuin tämä uudestaan luovutetaan vuokralle asuntotarkoituksiin.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, on hänen siitä tehtävä viimeistään kuusi kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kiinteistölautakunnalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Ellei vuokramies halua käyttää etuoikeuttaan uuteen vuokraukseen, hän on velvollinen ennen vuokrakauden päättymistä omalla kustannuksellaan poistamaan alueella olevat rakennukset sokkeleineen ja muut laitokset. Jos sitä vastoin aluetta ei tarjota vuokralle asuntotarkoituksiin, on kaupunki velvollinen silloin toimitettavan arvion mukaan lunastamaan vuokramiehen omistamat rakennukset.

Lunastusta maksetaan 60 % arviostannasta.

Arvioimisessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista eikä myöskään arvoa eikä ylellisyyslaitteita.

3 §.

Jos alueen vuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty velasta, suoritetaan 2 §:ssä mainittu lunastus siten, että siitä välittömästi saamamiehelle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

4 §.

Vuokramiehellä ~~on oikeus~~ kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus^{tta} toiselle. Tällöin ~~on vuokramies tai siirronsaaja sekä, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokramiehen tilalle, velvollinen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä kiinteistölautakunnalle vuokraoikeuden siirron rekisteröimistä varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan ja muut tarpeelliset asiakirjat. Mi-~~

~~käli siirtoilmoitusta ei määräajassa tehdä, vastaa entinen vuokramies vuokra-~~
~~sopimusehtojen täyttämistä.~~

Kuitenkaan ei vuokramies saa luovuttaa aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi.

5 §.

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä aluetta vuokrakauden kuluessa.

6 §.

Alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen säädetty, esitettävä kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi.

7 §.

Alueelle tulevaan rakennukseen ei saa sijoittaa myymälöitä eikä muita liikehuoneistoja eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, kolinalla tahi muulla tavalla häiritsee ympärillä asuvia.

8 §.

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava alueelle kahden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta, eikä valmista rakennusta saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa, on se vuoden kuluessa tulipalosta uudelleen rakennettava.

Kiinteistölautakunta voi hakemuksesta pidentää mainittua rakennusaikaa.

Jos vuokramies laiminlyö edellä määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus kuukauden kuluessa rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus, paitsi milloin alueelle rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja on voimassa valtion asuntolain.

9 §.

Rakennustyössä on käytettävä helsinkiläistä työvoimaa vähintään 95 % kulloinkin työssä olevasta työntekijämäärästä, ellei kaupunginhallituksen yleisjaosto toisin määrää. Siinä tapauksessa, että alueelle rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja on voimassa valtion asuntolain, on tätä ehtoa noudatettava sikäli, kuin se ei ole ristiriidassa Aravan asettamien vastaavien ehtojen kanssa.

10 §.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tarpeelliset johdot ja laitteet vuokramiehen tai sen yli.

Vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä koitua vahinko korvataan arvion mukaan.

11 §.

Vuokramiehellä ei ole oikeutta vaatia katujen, teiden, vesi- ja viemärijohtojen ym. rakentamista ennen kuin kaupunki katsoo voivansa rakentaa ne.

12 §.

Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan ja vastaamaan vuokra-alueen osalle rakennusjärjestyksen mukaan tulevan katu- tai tieosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta rakennusjärjestyksen määräämällä tavalla.

Siihen asti kunnes alueen kadut on rakennettu, vuokramies huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Puhtaanapitoon kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekointus.

Vuokramies täyttää edellä mainitut velvollisuutensa joko siten, että hän yksin vastaa vuokra-alueen katu- tai tieosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, tai siten, että hän vastaa vuokra-alueen osuudesta ympäröivän alueen katujen ja teiden kunnossa- ja puhtaanapitokustannuksiin.

Vuokramies on velvollinen antamaan huoltoalueensa kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki määrää, mutta sitoutuu vuokramies joka tapauksessa täten korvaamaan vuotuiset kunnossa- ja puhtaanapitokustannukset 25 %:ssa mainittuun määrään asti.

13 §.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta kuljettaa alueelta pois ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

14 §.

Kiinteistöviraston metsäosastolla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

15 §.

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset ja aidan sekä alueen rakentamattoman osan, joka on käytettävä nurmeksi, puutarhaksi, puistoksi tai muuhun kiinteistölautakunnan hyväksymään tarkoitukseen, hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kiinteistölautakunnan tai sen valtuuttaman viranomaisen siinä kohden antamia määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupunginmetsänhoitajan luvatta kaataa. Vuokramies on velvollinen lunastamaan kaadettavat puut käyvästä hinnasta.

16 §.

Asunnontarkastuksen toimittamista varten on vuokramies velvollinen hankkimaan asianomaisille pääsyn asuntoihin.

17 §.

Vuokratulla alueella suoritetusta tontinmittauksesta on vuokramies velvollinen suorittamaan kaupungille voimassa olevan taksan mukaisen maksun.

18 §.

Kiinteistölautakunnalla tai sen määrämällä henkilöillä on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus, josta kuitenkin, mikäli se hankaludetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Tällaisessa katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksiin hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muuten noudatettu, minkä jälkeen kiinteistölautakunta määrää, jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava. Tästä päätöksestä annetaan vuokramiehelle tieto.

19 §.

~~Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen huoneistoihin oikeuttavat osakkeet luovutetaan asunnon tarpeessa oleville helsinkiläisille, jotka itse muuttavat asumaan osakkeittensa oikeuttamaan huoneistoon, ja vuokramies toimittaa 3 kuukauden kuluessa rakennuksen valmistumisesta ja sen jälkeen kiinteistölautakunnan niin vaatiessa Aravan asianomaista lomaketta käyttäen luettelot osakkeenomistajista ja taloon muuttaneista asukkaista kiinteistövirastoon.~~

20 §.

~~Osakkeenmerkitsijöiden kanssa tehtäviin sopimuksiin on sisällytettävä määräys siitä, että merkitsijä on asunnon tarpeessa oleva helsinkiläinen ja käyttää huoneistoa omana asuntonaan.~~

21 §.

~~Asunto-osakeyhtiön tuleville osakkaille on varattava mahdollisuus valita ainakin yksi jäsen yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen.~~

22 §.

~~Mitä edellä 19, 20 ja 21 §:ssä on määrätty, ei kuitenkaan sovelleta, milloin alueelle rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja on voimassa valtion asuntolain.~~

23 §.

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään 20.000 markkaa.

24 §.

Tässä sopimuksessa mainitut arviointit sekä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6 luvun 77-83 §:ssä on säädetty.

25 §.

~~Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella hakea ja saada kiinnitys vuokra-alueen vuokraoikeuteen ynnä alueella oleviin rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi enintään _____ markan määrään asti sekä kadun vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisen vakuudeksi enintään _____ markan määrään asti kummas-
takin 12 % vuotuisine korkoineen.~~

26 §.

~~Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.~~

Blank lined area for text or signature.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

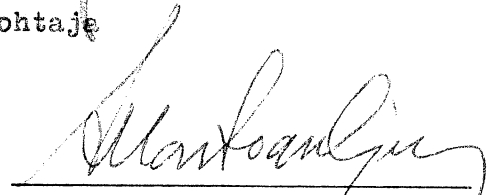
Helsingissä, helmi kuun 19 päivänä 19 69.

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan puolesta:



Erkki Heikonen

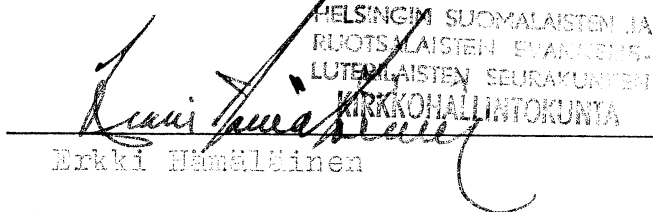
Kiinteistölautakunnan puheenjohtaja



Allan Svanljung

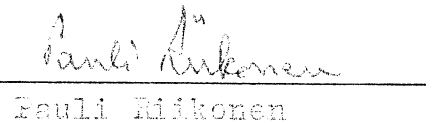
Kiinteistöviraston kansliaosaston päällikkö

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Paikka ja aika kuin yllä.



Helsingin Suomalaisen ja Ruotsalaisten Evankelis-Luterilaisen Seurakunnan Kirkkohallintokunta

Erkki Hämäläinen



Pauli Riikonen

Todistavat:

