

Vuokrasopimus

79

Tampereen kaupunki vuokraa Tampereen Vuokratalosäätiölle

asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana Tampereen

kaupungin Peltolammin kaupunginosan korttelissa n:o 5977

sijaitsevan, tonttirekisteriin merkityn tontin n:o 5 pinta-alaltaan 8.349,0

neliometriä seuraavin ehdoin:

1) Vuokra-aika on tammi kuun 1. päivästä 19 85 joulu kuun 31. päivään 2044

2) Vuotuinen vuokramaksu on joulukuun 31 päivään 19 87 saakka kaksikymmentä-
tuhattakahdeksansataa
(20.800) markkaa.

Tammikuun 1 päivästä 19 88 alkaen on vuokramaksu riippuva Tilastokeskuksen laskemasta virallisesta elinkustannusindeksistä (lokakuu 1951=100) siten, että perusindeksinä pidetään indeksilukua sata (100) ja tätä vastaavana perusvuokrana kaksituhattaneljänsataaviisi --
2.405

markkaa vuodessa. Tammikuun 1 päivänä alkavan vuokravuoden vuokra tarkistetaan vuosittain siten, että vuokra kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella kymmenellä (10) prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on täysinä kymmeninä (10) prosentteina perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Mikäli edellisessä kappaleessa mainittua indeksiä ei sen laskemisen lopettamisen tai muun sellaisen syyn takia enää voida käyttää, tarkistetaan vuotuinen vuokramaksu sellaisen virallisen indeksin perusteella, joka lähinnä vastaa edellisessä kappaleessa mainittua elinkustannusindeksiä. Tällöin otetaan vuotuisen vuokramaksun suuruutta määrättäessä soveltuvin osin huomioon, mitä edellisessä kappaleessa on sanottu.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain (1104/83) 3 §:n 1. momentista johtuen viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemisestä saadaan kuitenkin indeksin muutoksesta kulloinkin ottaa huomioon enintään puolet. Viidennen vuoden jälkeisellä vuokrantarkistusjaksolla vuokraa saa korottaa enintään indeksin vastaavalla vertailuajanjaksolla tapahtunutta muutosta vastaavasti.

3) Vuokra on maksettava kaupungin rahatoimistoon tai kaupungin määräämään rahalaitokseen ensi kerran vuokra-ajan alkaessa ja sen jälkeen vuosittain ^{syys-} kokoon kuluessa.

Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, on vuokramies velvollinen maksamaan vuokramaksulle viivästyskorkoa ~~kaksitoista (12)~~ ^{kuusitoista (16)} prosenttia vuodessa eräntymispäivästä maksupäivään.

4) Vuokramiehellä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin voi menettää tämän oikeutensa.

5) Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokramiehen rakennukset.

Vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana maksetaan lunastusta kuusikymmentä (60) prosenttia rakennusten sellaisesta rakennusteknisestä arvosta, jossa rakennusten ikä on otettu huomioon.

Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

6) Kun vuokra-aika maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pitennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa tämän sopimuksen 5 kohdassa tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

7) Milloin kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pitentämiseen entisiin ehdoin tai vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi tontin uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokramies velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun ja kustannuksella myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

8) Jos vuokraoikeus tonttiin ja sillä olevat vuokramiehen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki, kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa, 5 kohdassa mainitun lunastuksen siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

9) Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Tontin rakentamatonta osaa ei saa käyttää myynti-, mainos- tai muihin sellaisiin tarkoituksiin.

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus sitten kun rakennustyöt tontilla on aloitettu ja rakennustarkastaja toimittanut rakennusjärjestyksen määräämän pohjakatselmuksen. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokramiehen tilalle, velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä kaupungille vuokraoikeuden siirron kirjaamista varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan alkuperäisenä ja oikeaksi todistettuna jäljennöksenä, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat. Jollei siirtoilmoitusta määräajassa tehdä, on uuden vuokramiehen maksettava kaupungille sopimussakkoakahdeksan.... (⁸.....) prosenttia siitä leimaveron määrästä, jolla saantokirja on varustettava, kuitenkin vähintäänviisikymmentä..... (.....50,-.....) markkaa.

10) Tontilla ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

11) Tontille on rakennettava voimassaolevan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

12) Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava asuttavaan kuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Kaksi (2) vuotta sen jälkeen, kun rakennus on valmistunut, pitää myös tontille tulevien istutusten ja piha-alueen olla rakennusjärjestyksen edellyttämässä kunnossa.

Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa se on kahden (2) vuoden kuluessa rakennettava uudelleen.

Jos vuokramies laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus yhden (1) kuukauden kuluessa rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus, paitsi milloin tontille rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja voimassa valtion asuntolaina. Jos rakennuksen rakentaminen irtisanomisen tapahtuessa on aloitettu, kiinnityksenhaltijalla on oikeus 1 kohdassa mainitussa tapauksessa saada tontti vuokralle jäljellä olevaksi vuokrakaudeksi samoilla ehdoilla kuin tontti on ollut vuokrattuna vuokramiehelle. Milloin kiinnityksenhaltija haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen siitä ilmoitettava kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa irtisanomisesta tiedon saatuaan.

Kaupunki voi hakemuksesta pitentää mainittuja rakentamis- ja istuttamisaikoja.

Rakennusvelvollisuutensa laiminlyöneen vuokramiehen on suoritettava kaupungille sopimussakkoa, ellei kaupunki vuokramiehen hakemuksesta toisin päätä. Sopimussakko on ensimmäiseltä rakennusvelvollisuudelle asetetun määräajan ylittävältä vuokravuodelta voimassaolevan vuotuisen vuokramaksun kaksinkertainen määrä ja tätä seuraavilta vuokravuosilta voimassaolevan vuotuisen vuokramaksun kolminkertainen määrä siihen asti, kunnes rakennukset on rakennettu asuttavaan kuntoon.

13) Muussa kuin tämän sopimuksen 12 kohdan 3 kappaleessa mainitussa tapauksessa ei kaupungilla ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

14) Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokramies on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan tarvittaessa varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavan tilan sähkömuuntamo varten.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

15) Vuokramies on velvollinen huolehtimaan vuokratontin osalle tulevan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten laissa (669/78) on säädetty.

Milloin tontin kohdalla olevaa katuja ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokramies velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty, jollei toisin ole sovittu.

16) Kaupunki pidättää itselleen oikeuden jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitetun liittymismaksun saamiseen.

17) Tontilla oleva ruokamulta tai muu irtain tai kiinteä maalaji, jota ei käytetä tontin kunnostamiseen, on vuokramiehen kustannuksellaan ajettava kaupungin osoittamaan keräys- tai kaatopaikkaan.

18) Vuokramies on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

Kaikki tontilla kasvavat puut ovat kaupungin omaisuutta eikä niitä saa vahingoittaa eikä kaupungin luvatta kaataa. Kaikista kaadettavista puista on suoritettava kaupungin määräämä korvaus. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

~~19) Asunto- ja kiinnityksen tontille osakkaille on varattava mahdollisuus valita (2) jäsentä yhden rakennuskaikon hallitukseen.~~

20) Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvässä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä.

Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokratontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

21) Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään voimassaolevan vuotuisen vuokramaksun kaksinkertaisen määrän, lukuunottamatta niitä tapauksia, joista puhutaan tämän sopimuksen 9 kohdan 2 kappaleessa ja 12 kohdassa.

22) Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6 luvun 77—83 §:ssä on säädetty.

23) Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi, enintään voimassaolevan vuotuisen vuokramaksun kaksinkertaiseen määrään asti kuudentoista (16) prosenttiin vuotuisine korkoineen.

24) Vuokramiehellä on oikeus hakea ja pitää voimassa kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

25) Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

26) Vuokramies vastaa vuokratontin tontinmittauskustannuksista.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

Tampereella..... marras ..kuun 6. päivänä 19..... 85

Tampereen kaupungin kiinteistölautakunnan puolesta:

.....
Matti Isotalo

.....
Jouko Aernio

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut. Tampereen Vuokratalosäätiö

.....
Todistavat:

.....
.....

.....
.....