

MAANVUOKRASOPIMUS

asuin-, liike-, toimisto-, palvelu-
ja yleisten rakennusten tontti

LUONNOS 24.4.2017**297-3-42-4**

Kaupunkirakennelautakunta

1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

Vuokralainen: _____, y-tunnus _____

2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungin 3. (Maljalahti) kaupunginosan korttelissa 42 sijaitseva tontti Nro 4. Tonttijako on sitova. Kiinteistötunnus on 297-3-42-4.

Tontin pinta-ala on 3478 m² ja arvioitu rakennettava kerrosala **11 695** k-m². Tontin asemakaavamerkintä on ALPY-1 (asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue).

3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa _____ ja päättyy 31.12.2067.

4 Toiminta vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Vuokranantajalla ei vuokrasuhteen päättyessä ole velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella olevia rakennuksia, rakennelmia tai muuta omaisuutta. Vuokranantajalla on halutessaan kuitenkin oikeus lunastaa vuokra-alueella olevia rakennuksia, rakennelmia tai muuta omaisuutta, mikäli katsoo lunastettavan omaisuuden palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä. Lunastushinta on tällöin 60 % lunastettavan omaisuuden teknisestä arvosta.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta, jota Vuokranantaja ei lunasta, ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**5.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten tonttina, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuna kuin asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- tai yleisten rakennusten tonttina. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

5.2 Matkakeskusalueen yleisiä kehittämistavoitteita

Vuokralainen sitoutuu vuokra-alueen suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitämiseen siten, että kehittämistavoitteet saavutetaan.

5.2.1 Yleisiä kehittämistavoitteita

Nykyisestä linja-auto- ja rautatieaseman alueesta on tarkoitus muodostaa seudullisesti tärkeä joukkoliikennepalvelujen keskittymä. Tämä Asemanseutu sisältää ”Matkakeskusalueen” ja on samalla kaupunkiympäristöltään, arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan edustava asunto-, toimisto-, liike- ja palvelutila- ja sisältävä merkittävä työpaikka-alue. Alue toimii osaltaan laadukkaana ja toiminnallisesti modernina sisäänkäyntinä keskustaan sekä täydentää ja hyödyntää keskustan palveluja. Alue luo uutta toiminnallisuutta ja tarjoaa uutta modernia toimitilaa keskustaan mm. toimistokäyttäjille.

5.2.2 Liikenne ja matkustajien palvelutilat

Linja-autoaseman ja rautatieaseman alueet sekä niiden välinen ratapiha-alue suunnitellaan ja rakennetaan toimivaksi kokonaisuudeksi palvelujen, toimintojen, yhteyksien, liikkumisen ja eri liikenneverkostojen suhteen. Näin muodostuva ”Matkakeskusalue” on toiminnallinen kokonaisuus, joka sisältää mm. uudet tai peruskorjatut infrarakenteet sekä kulkuyhteydet alueella, matkustajien tarpeiden mukaiset palvelutilat (mm. wc, kahvila /ravintola, lipunostomahdollisuudet, odotus, rahtitavarat jne.), juna- ja linja-autoliikenteen, taksi-, saatto-, ja tavaraliikenteen, polkupyörä-, liityntä-, asuin- ja työpaikkapysäköinnin ja esteettömät, toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutilat.

Alueelle toteutetaan linja-auto- ja junamatkustajien kohtuulliset ja riittävät odotusmahdollisuudet sosiaali- ja palvelutiloihin. Tilojen aukiolo on yhteen sovitettava matkustajaliikenteen (linja-auto- ja juna) vuorojen mukaiseksi. Pääsy linja-autoaukiolta henkilöliikenneratapihan alittavaan tunneliin tai myöhemmin erikseen toteutettaviin uusiin tunneleihin pidetään avoinna siten, että pääsy tunneliin on avattava aamuisin hyvissä ajoin ennen ensimmäisen linja-auto- tai junavuoron lähtöä ja pääsyn tunneliin saa sulkea illalla tai yöllä viimeisen vuoron lähdettyä.

Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan ”Matkakeskusalueen” joukkoliikennetoimintaan liittyvien yritysten ja muiden osapuolten kanssa tilojen vuokraamisesta tarvittavia matkustajatoimintoja varten Kuopion hintatasossa markkinaehtoista vuokraa vastaan. Tällaisia toimintoja ovat mm. linja-autoliikenteen rahtiterminaali, linja-auto- ja junalippujen ostomahdollisuudet, liikennöitsijöiden tilat, matkustajien WC-tilat/ odotusmahdollisuudet. Vuokralainen sitoutuu toiminnallaan myötävaikuttamaan toimivan matkakeskuskokonaisuuden toteutumista ”Matkakeskusalueelle”.

5.3 Rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen

5.3.1 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 95 % asemakaavan mahdollistamasta

kerrosalasta. Rakentaminen on saatettava 18 kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kaupunki myötävaikuttaa siihen, että katselmus voidaan suorittaa kohtuullisessa ajassa tilauksen tekemisestä.

Valmista rakennusta ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista rakentamis- ja käytönaikaisista ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista sovitaan asianosaisten toimijoiden (tonttien haltijat) kesken erikseen.

Vuokra-alueelle rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaupungin antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita sekä kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia. Rakentamisessa vuokralaisen on noudatettava myös alueen __.__.201_ hyväksytyn asemakaavan selostuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa. Mikäli Vuokralainen haluaa toteuttaa rakentamisen viitesuunnitelmaan verraten olennaisesti toisenlaisena, on siitä neuvoteltava ja saatava Kaupungin kirjallinen suostumus etukäteen ennen rakennusluvan hakemista.

5.3.2 Maantasokerroksen/piha-alueen suunnittelu toimintojen suhteen (ns. Matkakeskustoiminnot, huoltotoiminnot, liikenne jne)

Vuokralainen sitoutuu yhteistoiminnassa Kaupungin kanssa suunnittelemaan rakennusten maantasokerrokset ja piha-alueet siten, että rakennuksiin tulevat toiminnot ja piha-alueet sopivat matkakeskuksen toimintoihin kohdassa 5.2 todettujen yleisten kehittämistavoitteiden mukaisesti.

5.3.3 Rakentamisen ja toiminnan yhteensovittaminen muuhun matkakeskusalueen rakentamiseen ja toimintaan

Rakentaminen ja toiminta vuokra-alueella on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne tukevat kohdassa 5.2 mainittuja tavoitteita.

Vuokralainen sitoutuu suunnittelemaan, rakentamaan ja ylläpitämään Matkakeskustilat ja vastuulleen tulevat kulkuyhteydet siten, että ne ovat pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen käytettävissä.

Vuokralaisen rakennushanke yhteen sovitetaan Asemanseudun/Matkakeskusalueen muuhun toimintaan ja mahdollisesti eri aikaan tapahtuvaan ratapihan saneeraukseen.

Vuokralainen sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan vuokra-alueelle tulevat rakennukset siten, että henkilöliikenneratapihan ali kulkeva alikulkutunneli tai myöhemmin erikseen toteutettavat uudet tunnelit voidaan liittää rakennettaviin rakennuksiin siten, että niiden esteetön käyttö on mahdollista.

Vuokralainen liittää kustannuksellaan rakennettavat rakennukset tunneliin. Vuokralainen sopii asiasta Suomen valtion/Liikenneviraston kanssa. Kaupungin osallistumisesta liitoskustannuksiin on sovittu __.__.201_ allekirjoitetussa esisopimuksessa.

Vuokralainen on velvollinen liittämään rakennukset kustannuksellaan myös valtion toimesta mahdollisesti rakennettavaan uuteen tunneliin. Vuokralainen sopii tästä erikseen Suomen valtion/Liikenneviraston kanssa.

Matkakeskusalueelle on toteutettava ja pidettävä yllä kohtuulliset ja riittävät linja-auto- ja junamatkustajien odotus-, sosiaali- ja palvelutilat. Tilat on rakennettava ja otettava käyttöön mahdollisimman aikaisessa rakennusvaiheessa joko tontille 297-3-42-5 tai 297-3-42-4. Tiloja voi olla myös tontilla 297-3-42-7. Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan ja pitämään yllä tilat joko tontille 297-3-42-4 tai sopimaan tilojen toteuttamisesta ja ylläpitämisestä tontin 297-3-42-5 ja 297-3-42-7 haltijoiden kanssa siten, että korttelin 42 tonteille tuleviin rakennuksiin toteutetaan ja pidetään yllä Vuokralaisen ja mahdollisesti muiden tonttien haltijoiden.

joiden kustannuksella kohtuulliset ja riittävät linja-auto- ja junamatkustajien odotus-, sosiaali- ja palvelutilat.

Tilat on avattava aamuisin hyvissä ajoin ennen ensimmäisen linja-auto- tai junavuoron lähtöä ja tilat saa sulkea illalla tai yöllä viimeisen vuoron lähdettyä.

Pääsy linja-autoaukiolta ja tontille 297-3-42-8 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta henkilöliikennetapahtuman alittavaan tunneliin tai myöhemmin erikseen toteutettaviin uusiin tunneleihin sekä linja-autoaseman linja-autokentälle ja tontilla 297-3-42-6 sijaitsevalle saattopihalle on pidettävä avoinna. Tontille 297-3-42-4 rakennettavan aulatilaa kautta järjestettävä pääsy tunneliin, linja-autokentälle ja saattopihalle on avattava aamuisin hyvissä ajoin ennen ensimmäisen linja-auto- tai junavuoron lähtöä ja pääsyn saa sulkea illalla tai yöllä kohtuullisen ajan kuluttua viimeisen vuoron lähdestä.

Pysäköintitalosta on oltava jatkuvasti alueen rakentamisen aikana pinnoitettu kulkuyhteys saattopihalle, matkustajien palvelutiloihin, linja-autokentälle ja asematunneliin.

Rakentamisen vaiheistukseen ja Matkakeskusalueen käytettävyyteen rakentamisen aikana kiinnitetään erityistä huomiota. Julkisen liikenteen toimintojen on pysyttävä keskeytyksettä käynnissä. Osapuolet toteavat, että hankkeen suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana on, ettei keskeytyksiä tule ja, että alueen käytettävyydestä ja julkisen liikenteen jatkuvuudesta vastaa Vuokralainen siinä laajuudessa kuin Vuokralaisen huolellinen toiminta mahdollistaa tai on Vuokralaisen vaikutusmahdollisuuksien piirissä ottaen samalla huomioon työmaa-alueita koskevat turvallisuus- ja viranomaismääräykset. Vuokra-alueella suoritettavasta rakentamisesta aiheutuva haitta on muutenkin pyrittävä pitämään mahdollisimman pienenä.

5.3.4 Opastuksen järjestäminen

Vuokralainen sitoutuu järjestämään omalla kustannuksellaan juna- ja linja-autoliikenteen matkustajille riittävän, turvallisen, asianmukaisen sekä selvästi opastetun kulun asemalle ja laitureille myös rakennushankkeen aikana.

Rakennushankkeet tulee muutoinkin järjestää niin, että niistä aiheutuvat häiriöt matkustajille ja linja-auto- ja rautatieliiketoiminnalle ovat mahdollisimman vähäiset.

5.4 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

5.5 Maaperä

5.5.1 Toimenpiteet pilaantuneen maan osalta

Läheisyydessä sijaitsevan tontin 297-3-42-7 alueella on aiemmin sijainnut huoltoasema, jossa on harjoitettu ajoneuvojen huolto- ja polttoaineenjakelutoimintaa. Kyseinen paikka on kunnostettu huoltoasematoimintaa harjoittaneen maanvuokralaisen toimesta ympäristöviranomaisen määräämään tasoon. Vuok-

ralaiselle on luovutettu asiaa koskeva maaperän kunnostuksen loppuraportti (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy 3.2.2014) ja Pohjois-Savon Ely-keskuksen maaperän kunnostuksen loppuraporttia koskeva lausunto 13.5.2014. Vuokralainen on tutustunut edellä mainittuihin asiakirjoihin.

Tontin 297-3-42-4 alueella on tehty osittaisia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuonna 2014. Vuokralaiselle on luovutettu tutkimusraportti (Ramboll Finland Oy 5.6.2014) ja Vuokralainen on tutustunut raporttiin. Tutkimuksessa löytyi valtioneuvoston PIMA-asetuksen 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia arseenin ja öljyhiilivetyjen osalta. Tutkimuksen mukaan pitoisuudet jäivät kuitenkin alle valtioneuvoston PIMA-asetuksen 214/2007 mukaisten alempien ohjearvojen. Tutkimusraportin mukaan tarvetta maaperän kunnostustoimenpiteille ei ole.

Alueen käyttöhistoria huomioiden alueella voidaan epäillä maaperässä olevan jossain määrin pilaantuneisuutta.

Osapuolet toteavat, että vuokra-alueen maaperän ei tehtyjen selvitysten perusteella kuitenkaan tiedetä pilaantuneen tai maaperässä olevan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokrasopimuksen kohteen alueelta kuitenkin löytyy sellaista ennen luovutusta pilaantunutta maata, joka viranomaisten taholta edellyttää maaperän kunnostamista, vastaa vuokranantaja vuokra-alueen kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokra-alueen kunnostamisesta asuin-, liike-, toimisto-, palvelurakennusten ja yleisten rakennusten (ALPY-1) rakentamisen ja käytön mahdollistavaan puhtaustasoon viranomaisten määrämällä tavalla.

Mahdollisen pilaantumisen aiheuttamat korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa yhteistyössä taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Osapuolet sopivat yhdessä puhdistuskustannusten minimoinnista ja viranomaiselle esitettävästä puhdistussuunnitelmasta. Tässä tarkoituksessa vuokralainen neuvottelee vuokranantajan kanssa myös rakennusurakoidensa toteutuksesta ennen urakkatarjouspyyntöjen lähettämistä. Vuokranantajalla on oikeus myös valvoa ja saada tietoa mahdollisen maaperän puhdistuksen toteutumisesta tämän sopimuksen tarkoituksen toteutumisen varmistamiseksi.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle tai kolmannelle taholle mistään pilaantuneisuuden aiheuttamista välillisistä vahingoista, kuten em. korjaustöiden mahdollisesti aiheuttamista viivästyksistä vuokralaisen rakennushankkeelle.

Mikäli vuokralainen haluaa kunnostaa saamansa määräalan edellä mainittua tasoa puhtaammaksi, vastaa vuokralainen itse kaikista perusteellisemman kunnostustyön aiheuttamista lisäkustannuksista.

Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan. Osapuolilla ei ole toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia mahdollisista pilaantumisen aiheuttamista viivytyksistä tai välillisistä kustannuksista.

Vuokranantajan tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin, kun kolme (3) vuotta on kulunut tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai tätä ajankohtaa aikaisemmin sillä hetkellä, kun kohdan 5.3.1 mukaisesti rakennettava rakennus rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytään käyttöön.

5.5.2 Maaperässä olevat rakenteet ym.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy rakennusten jäännöksiä, rakennusjätteitä tai rakennushankkeisiin kelpaamattomia täyttöjä, vastaa vuokralainen kustannuksellaan niiden aiheuttamista tarvittavista toimenpiteistä.

Vuokra-alueella kulkee ainakin käytöstä käytöstä poistettu hulevesiviemäri, jonka rakenteet on jätetty maaperään. Vuokralainen on tietoinen hulevesiviemärin sijainnista ja rakenteista. Osapuolet sopivat, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan viemärirakenteiden poistamisesta tarvittaessa.

Vuokralainen selvittää maaperässä olevat kaapelit ja muut johdot ennen rakennustöiden aloittamista ja tarvittaessa siirtää tai siirättää ne kustannuksellaan.

5.5.3 Maaperän perustamisolosuhteet

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen maaperä on rakentamiskelpoisuudeltaan heikohkoa. Vuokra-alueelle tulevat rakennukset on maaperän pehmeystä johtuen perustettava paaluille tai muulle Vuokralaisen valitsemalle kantavuuden turvaavalle ratkaisulle.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushankkeidensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä rakenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta liittyvine töineen sekä perustusrakenteiden yllä- ja kunnossapidosta.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän rakentamiskelpoisuudesta tältä osin.

5.6 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (86/2000) 7 tai 8 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

5.7 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

5.8 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta ilmoitetaan ennalta vuokralaiselle, mikäli se voi tapahtua ilman hankaluuksia. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä katselmuksessa, mikäli se on mahdollista.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on niitä aiheuttavat puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

5.9 Johtojen ym. sijoittaminen

Asemakaavassa on vuokra-alueella aluevaraus yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita varten (kaava-merkintä et). Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan ja tekemään sopimuksen yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista varten asianomaisen yhdyskuntateknistä palvelua tuottavan toimijan kanssa, mikäli sellainen tarve ilmenee. Korvausta laitteiden sijoittamisesta ei Vuokralainen saa periä muutoin kuin siinä tapauksessa, että laitteen sijoittamisesta aiheutuu Vuokralaiselle välittömiä kustannuksia. Maapohjakorvausta tai vastaavaa sijoittamiskorvausta ei makseta.

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten ja kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Maapohjakorvausta tai vastaavaa sijoittamiskorvausta ei makseta.

5.10 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuväyläksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella. Maapohjakorvausta ei makseta.

6 MAKSUT

6.1 Vuokra

Osapuolet toteavat, että vuokran määräytyy tontilla käytettävän kerrosalan mukaisesti jäljempänä tarkemmin todetulla tavalla. Näin ollen vuokra-alueen mahdolliset vähäiset muutokset eivät vaikuta vuokran määrään.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on vähintään satakolmekymmentäkuusituhattakuusisataakuusikymmentäkaksi (136 662) euroa (perusvuokra).

Perusvuokra on määritetty seuraavalla tavalla kertomalla taulukossa mainitut kerrosalat, yksikköhinnat ja vuokrakerroin keskenään käyttötarkoituksittain ja laskemalla käyttötarkoituksittain määritetyt vuokrat yhteen:

Käyttötarkoitus	Kerrosala	Yksikköhinta	Vuokrakerroin	Vuokra euroa
Asuinkerrosala	4 928 k-m ²	350 €/k-m ²	0,04	68 992
Toimisto-, hotelli-, liiketila-, hoivatilakerrosala ja muu kerrosala	6 767 k-m ²	250 €/k-m ²	0,04	67 670
Päivittäistavarakaupan kerrosala	0	300 €/k-m ²	0,04	0
Yhteensä:	11 695 k-m²			136 662

Perusvuokra on määritetty käyttäen perusteena asemakaavan valmistelun yhteydessä arvioituja kerrosaloja. Perusvuokraa tarkistetaan, mikäli tilojen käyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi tai kerrosalan määrä lisääntyy. Ensimmäisen kerran perusvuokraa tarkistetaan sitten, kun tontille on myönnetty rakennuslupa.

Tontin vuokran määrittämisessä kerrosalaan luetaan kaikki rakennusluvan mukaan kerrosalaksi luettavat tilat 250 millimetrin seinäpaksuuden mukaan laskettuna ja mahdolliset muut edellä olevassa taulukossa hinnoiteltujen käyttötarkoitusten piiriin kuuluvat tilat.

Perusvuokraa tarkistettaessa eri käyttötarkoitusten mukaisten kerrosalojen vuokrat määritetään kertomalla keskenään kutakin käyttötarkoitusta vastaava kerrosala, yksikköhinta ja vuokrakerroin. Tarkistettu perusvuokra saadaan laskemalla yhteen eri käyttötarkoituksista muodostuvat vuokrat.

Yllä oleva perusvuokra on tontin vähimmäisvuokra eikä sitä alenneta, vaikka toteutunut tontin kerrosala on edellä ilmoitettua määrää alhaisempi tai käyttötarkoitus yksikkö hinnaltaan halvempi. Yllä olevaa perusvuokraa ei missään tapauksessa alenneta lukuun ottamatta kohdassa 6.2 todettua indeksikorjausta. Yllä oleva perusvuokra on siten tontin minimivuokra.

Tarkistettua vuokraa aletaan periä muutosta seuraavan kalenterivuoden alusta. Vuokralainen on velvollinen etukäteen ilmoittamaan Vuokranantajalle muutoksesta ja toimittamaan vuokran tarkistamista varten tarvittavat kerrosalalaskelmat. Vuokran tarkistaminen tehdään rakennusluvan mukaisten kerrosalojen perusteella.

Vuosittainen vuokra maksetaan etukäteen joko yhdessä tai kahdessa erässä.

Kun vuokralainen maksaa vuosittaisen vuokran yhdessä erässä, on vuokra maksettava viimeistään elokuun 15. päivänä kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen.

Maksettaessa maanvuokra kahdessa erässä peritään molempien maksuerien yhteydessä kaupungin käyttämän pienlaskutuslisän suuruinen maksutapalisä.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

6.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 6.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2015 joulukuun indeksiluku, joka on 1906. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Kohdassa 6.1 olevassa taulukossa olevat käyttötarkoituksokohtaiset kerrosalan yksikköhinnat on sidottu elinkustannusindeksiin perusvuokraa vastaavalla tavalla.

6.3 Tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan

Milloin tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohdassa 6.1 tarkoitetun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

6.4 Muut maksut

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös muut mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat maksut.

6.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kahdelta (2) vuodelta.

7 MUUT SOPIMUSEHDOT

7.1 Matkakeskuksen toimintaan liittyvien tilojen vuokraaminen

Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan matkakeskusalueen toimintaan liittyvien yritysten ja muiden osapuolten kanssa tilojen vuokraamisesta tarvittavia toimintoja varten Kuopion hintatasossa markkinaehtois- ta vuokraa vastaan. Tällaisia toimintoja ovat mm. linja-autoliikenteen rahtiterminaali, linja-auto- ja juna- lippujen ostomahdollisuudet, liikennöitsijöiden tilat, matkustajien WC-tilat ja odotusmahdollisuudet. Vuok- ralainen sitoutuu toiminnallaan myötävaikuttamaan toimivan matkakeskuskokonaisuuden toteutumista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennuksissa sijaitsevat matkustajien odotustilat sekä niihin liittyvät yleiselle jalankululle varatut alueet tai esim. wc-tilat yms. yleisessä käytössä olevat tilat on pidettävä juna- ja linja-autoliikenteen matkustajien käytössä ilman että matkustajat joutuvat niiden käytöstä maksamaan. Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan ao. tiloista vuokraa tai muita korvauksia, mutta kaupungilla on oikeus halutessaan niitä tarpeeseensa vuokrata. Vuokralainen voi neuvotella muiden toimijoiden esim. kahvila-ravintolayrittäjien tai linja-auto- ja rautatieliikennettä harjoittavien toimijoiden kanssa mahdollisista tilakustannuksista tai yhteiskäyttöisyydestä aiheutuvista muista korvauksista liittyen ao. tiloihin.

Vuokralainen sitoutuu suunnittelemaan vuokra-alueelle tulevat rakennukset siten, että edellä mainittujen toimintojen sijoittuminen rakennuksiin on mahdollista vuokrasopimusten syntyessä tai myöhemmin ja, että ne muodostavat kohdan 5.2 mukaisten yleisten kehittämistavoitteiden mukaisen kokonaisuuden.

Kohdassa 5.3.3 tarkemmin määriteltyt matkustajien odotustilat tarvittavine oheistoimintoineen sijoitetaan joko vuokra-alueelle rakennettavaan rakennukseen tai tontille 297-3-42-5 rakennettavaan rakennukseen tai molempiin rakennuksiin.

Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan tiloja rakennuksista Kuopion kaupungille ja VR-Yhtymä Oy:lle Kuopion hintatasossa markkinaehtoista vuokraa vastaan. Tällaisia vuokrasopimuksia neuvotellaan ja tehdään, mikäli myöhemmin sellaista tarvetta ilmenee.

7.2 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva Vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennus on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

7.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunosan kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen kadun osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

7.4 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle, ennen kuin kohdan 5.3.1 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty tai vahinkotapauksessa kohdan 7.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kol-

mannelle ennen kuin kohdan 5.3.1 tai 7.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 7.11 mukaisen sopimussakon.

7.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

7.6 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain 19 §:ssä ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Maanvuokralain 54 §:n perusteella vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 5.3.1 tai 7.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 4 on sovittu.

7.7 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen kiinteistötoimitusmaksu.

7.8 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja voi poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle maisema- ja suojapuustoa. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen vuokralainen saa kaataa vuokratontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellytettävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

7.9 Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että kiinteistön hulevesien hallinta järjestetään asianmukaisella tavalla eikä hulevesistä aiheudu haittaa tai vaaraa.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että alue on paikallisesti merkittävä hulevesitulvariskialue. Vuokralaisen tulee huomioida asia vuokra-alueelle rakennettavissa rakenteissa. Vuokralaisen tulee huomioida hulevesitulvariski kiinteistöjen pelastussuunnitelmissa. Vuokralainen on tutustunut asemakaava-aineistossa olevaan hulevesiselvitykseen (Ramboll Suomi Oy 25.3.2013).

7.10 Vesihuolto

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan kiinteistönsä liitosjohdot Kuopion kaupungin (Kuopion Vesi liikelaitoksen) osoittamaan liitospisteeseen.

7.11 Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdissa 5.3.1 tai 7.2 sovitun rakentamisvelvoitteen toteuttamisen määrä-aikojen suhteen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kaksinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

Jos vuokralainen muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, eikä vuokralainen viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai vuokrasopimuksen ehtojen vastaista menettelyään vuokranantajan siitä kirjallisesti vuokralaista huomautettuaan, on vuokralainen velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuokran kymmenkertaisen määrän.

7.12 Ylijäämämassat

Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.

7.13 Rasitesopimus

Osapuolet ovat yhtä aikaa tämän vuokrasopimuksen kanssa tehneet rasitesopimuksen tarvittavista rasiteista. Vuokralainen vastaa kaikista rasitesopimuksesta aiheutuvista vuokra-alueena olevan tontin vastuulle tulevista vastuista ja kustannuksista. Jäljennös rasitesopimuksesta on tämän sopimuksen liitteenä.

Mikäli vuokralainen siirtää tämän vuokraoikeutensa kolmannelle, sitoutuu vuokralainen siirtämään rasiteita koskevat oikeudet ja velvollisuudet luovutuksensaajalle.

7.14 Viestintä

Vuokralainen vastaa hankkeisiin, suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvästä aktiivisesta viestinnästä ja tiedottamisesta kuopiolaisille, liittyville toimijoille ja alueella kulkeville. Viestinnän tavoitteena on toimintojen yhteensovittaminen, turvallisuus ja alueen käytettävyys erityisesti rakentamisen aikana.

7.15 Työturvallisuus ja riskienhallinta

Vuokralainen rakennuttajana ja rakennushankkeeseen ryhtyvänä tahona ottaa vastatakseen rakennushankkeeseen ryhtyvälle kuuluvista velvoitteista mukaan lukien työturvallisuus. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että rautatiealueeseen rajautuva suunnittelu ja rakentaminen tapahtuvat Liikenneviraston voimassa olevien turvallisuus- ja riskienhallintaohjeiden sekä työturvallisuusmääräysten mukaisesti. Rautatiealueella tehtävässä tai siihen liittyvässä rakentamisessa tulee noudattaa Liikenneviraston turvallisuus- ja riskienhallintaohjeita sekä niihin liittyviä käytäntöjä. Linja-autoliikenteen osalta tulee noudattaa siihen liittyviä turvallisuus- ja riskienhallintaohjeita sekä niihin liittyviä käytäntöjä. Raideliikenteelle tai linja-autoliikenteelle ei saa aiheutua sovittua laajempaa liikennehaittaa. Vuokralainen vastaa toimintojen yhteensovittamisesta Liikenneviraston ja linja-autoliikenteen toimijoiden suuntaan.

7.16 Matkaajanpolun rakentaminen

Matkaajanpolun (henkilöliikennetapin ja korttelin 42 välissä oleva asemakaavan mukainen itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen väylä) rakentaminen sovitetaan yhteen Vuokralaisen talonrakentamishankkeen etenemisen kanssa. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan talonrakennushankkeensa aikataulun hyvissä ajoin aikataulujen yhteensovittamiseksi.

Vuokralainen vastaa talonrakennushankkeen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamiseen liittyvistä mahdollisesta ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakauksen liittyvistä mittauksista.

Lisäksi Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että myöhemmin toteutettava Matkaajanpolku tarvittavine portaineen ja luiskineen voidaan rakenteellisesti liittää tai tukea tai rakentaa tontille 297-3-42-4 rakennettavia rakennuksia vasten. Vuokralainen antaa lisäksi korvauksetta suostumuksensa ko. rakennusrasitteiden perustamiseen Kaupunkia varten (rakennusrasitteen perustaminen, MRA 80 §). Asiasta tehdään rasitesopimus ennen tontin 297-3-42-4 rakennusluvan hakemista sitten, kun sopimusta varten tarvittavat suunnitelmat ovat valmiina.

Rakennettava Matkaajanpolku tukeutuu pohjoiselta reunaltaan tontille 297-3-42-4 rakennettaviin rakennuksiin ja tarkempi toteutustapa ratkaistaan myöhemmin tehtävässä tarkemmassa suunnittelussa. Kaupunki vastaa Matkaajanpolun suunnittelusta, rakentamisesta ja kustannuksista. Kaupunki vastaa Matkaajanpolun rakentamiseen liittyvistä mahdollisesta ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakauteen liittyvistä mittauksista niiltä osin, kuin Matkaajanpolku ei rajaudu talonrakennushankkeen ja sen työmaan laajuuteen. Muilta osin ratapenkereen tuennasta ja viranomaisten vaatimista ratapenkereen vakauteen liittyvistä mittauksista vastaa Vuokralainen kustannuksellaan.

Osapuolet tekevät yhteistyötä Matkaajanpolun ja rakennusten suunnittelussa. Osapuolet pyrkivät yhteisesti mahdollisimman kustannustehokkaaseen kokonaisratkaisuun.

7.17 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

7.18 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

7.19 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Osapuolet toteavat, että tämä sopimus noudattaa _____. allekirjoitetun esisopimuksen mukaisia ehtoja.

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Aika ja paikka: Kuopio _____ 201__

KUOPION KAUPUNKI
