

Liite 2. maanvuokrasopimusmalli (luonnos 10.5.2021)**MAANVUOKRASOPIMUS**

asuntotontti
asianro

1 JOHDANTO**1.1 Sopijapuolet**

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

Vuokralainen: Asunto-osakeyhtiö _____

(kaupparekisterinumero/ Y-tunnus)
(yhteystiedot)

1.2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-6-__-__. Tonttijako on sitova.

Tontin pinta-ala on _____ m² ja rakennusoikeus _____ k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu _____ korttelialueeksi.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO**2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa _____._____._____ ja päättyy _____._____._____.

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa 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 muuhun kuin asuntotarkoitukseen. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokra-alue on osa Kotikatu365-asumiskonseptin mukaista asuinalueetta. Tämä tarkoittaa sitä, että asuinrakennusten yhteistilat järjestetään keskitetysti ja yhteistilojen läheisyydessä on saatavilla asumiseen ja hyvinvointiin liittyviä palveluita, joita tuottavat yksityiset yritykset. Kaupunki ei vastaa kyseisten palveluiden tuottamisesta.

Yhteistilojen rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Vuokralaisen on sitouduttava alueen Kotikatu365-palvelusopimukseen ja maksettava siitä aiheutuvat kustannukset ja vastikkeet. Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään tällaiset ehdot yhtiöjärjestykseensä. **[tämä ehto ei tule tontin 297-6-21-3 vuokrasopimukseen eikä ARA-hankkeen maanvuokrasopimukseen]**

Yhteistilojen rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Vuokralaisen on sitouduttava alueen Kotikatu365-palvelusopimukseen ja maksettava siitä aiheutuvat kustannukset ja vastikkeet ARA:n hyväksymällä tavalla. **[tämä ehto tulee ARA-hankkeen maanvuokrasopimukseen]**

Vuokralainen sitoutuu tuottamaan tai muutoin järjestämään liitteenä olevan Kotikatu365-konseptin mukaiset palvelut alueella niin kauan kuin alueen tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa. **[tämä ehto tulee vain tontin 297-6-22-2 maanvuokrasopimukseen, johon palvelutilat tulevat.]**

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 90 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tontille. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Valmista rakennusta ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Vuokra-alueelle rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaupungin antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita sekä kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen toteuttamisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kaksinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Vuokranantaja ei vastaa maaperän rakennettavuudesta.

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä.

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.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä tapahtunut maaperän pilaantuminen:

Jos vuokra-alueelta löytyy sellaisia ennen tämän sopimuksen tekemistä pilaantuneita maita, joiden osalta viranomaiset edellyttävät riskienhallinta- tai puhdistustoimenpiteitä, toimitaan niin kuin tässä sopimuskohdassa sovitaan. Mikäli pilaantuneita maa-aineksia löytyy, niin Vuokralaisen on viivytyksettä järjestettävä asiasta neuvottelu Kaupungin kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista alueella tehtävän maarakentamisen ja sen yhteydessä toteutettavan maaperän kunnostuksen edellyttämistä maarakennusurakan järjestelyistä (urakan kaupallisten ja teknisten asiakirjojen laatiminen, urakan kilpailutus, alihankintasopimukset, urakan rakennuttaminen, työturvallisuus ja rakennuttajavalvonta jne.).

Kaupunki vastaa maaperän kunnostamiseen tarvittavien lupien hakemisen tai PIMA-ilmoituksen tekemisen aiheuttamista ylimääräisistä välittömistä kustannuksista.

Vuokralainen ja kaupunki päättävät yhteistyössä kustannustehokkaimman sijoituskohteen kohteesta syntyville pilaantuneille maa-aineksille ja jätejakeille.

Pilaantuneen maaperän kunnostamista sekä jätteensekaisen maa-aineksen poistoa koskevat urakka-asiakirjat tai urakka-asiakirjojen osat, urakkaohjelman sisältö ja maanrakennusurakan valittu urakkamuoto sekä saadut urakkatarjoukset tulee tarkastuttaa ja hyväksyttää vuokranantajalla ennen niiden hyväksyntää.

Kustannukset pyritään minimoimaan eli mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden käsittelyn halvin toteutustapa selvitetään riskienarvioinnin ja sitä kautta selvitettävien riskienhallintatoimenpiteiden kautta viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kaupungin kustannusvastuu pilaantuneiden maa-aineserien osalta:

- pilaantuneen maa-ainesjätteen kuljetuskustannukset loppusijoitukseen siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kuljetuskustannukset sijoituskohteeseen (Kuopion kaupungin maankaatopaikka)
- pilaantuneen maa-ainesjätteen loppusijoittamisesta syntyvä kustannus

- pilaantuneen maa-ainesjätteen kaivu- ja lastauskustannus siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kaivu- ja lastauskustannukset
- Korvattavista kuluista, yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittava etukäteen myyjän/vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä on esitetty ne kustannuserät, jotka voivat tulla vuokranantajan korvattavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei vastaa mistään muista pilaantuneiden maa-ainesten aiheuttamista kustannuksista, kuten esimerkiksi mahdollisista aikataulumuutoksista, viivästyksistä tai täyttömateriaaleista. Myyjä/vuokranantaja ei myöskään vastaa pilaantumattomista maa-aineksista aiheutuvista kustannuksista. Ostajan/vuokraajan on huolehdittava siitä, että maa-aines, jonka haitta-ainepitoisuudet ovat VNa 214/2007 kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välissä (pilaantumaton maa, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia) tulee käsiteltyä (mahdollinen hyötykäyttö tai loppusijoittaminen) asianmukaisesti lainsäädäntö sekä muut mahdolliset rajoitukset ja määräykset huomioiden.

Alueen tonttien vuokraamista koskevassa esisopimuksessa (allekirjoitettu __. __. 2021) on sovittu, että kyseisen sopimuksen kohteena olevien tonttien vuokralaisilla on yhteinen 50 000 euron (alv 0%) omavastuu edellä kaupungin vastuulle tarkoitetuista kustannuksista. Vuokralainen on tietoinen esisopimuksen sisällöstä. Kaupungin kustannusvastuu alkaa siten vasta sitten, kun vuokralaisten 50 000 euron (alv 0%) omavastuu on tullut täyteen. Kyseisen rajan ylittävistä kustannuksista vastaa kaupunki. Kaupungilla on oikeus osallistua kustannusten määräytymiseen vaikuttavaan päätöksentekoon ja saada korvauksetta käyttöönsä asiaan liittyvät tutkimukset, raportit ja kustannustositteet.

Kaupunki ei vastaa mistään välillisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi rakennustöille aiheutuvista viivästyksistä aiheutuvista kustannuksista.

Maaperästä mahdollisesti löytyviin jätteisiin sovelletaan samoja ehtoja kuin pilaantuneisiin maa-aineksiin.

Kaupungin tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin, kun vuokra-alueelle rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, mutta kuitenkin viimeistään sitten, kun kolme vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokra-aikana tapahtuva 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 (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

3.5 Alivuokraus

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

3.6 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.

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.8 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.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on _____ euroa (perusvuokra).

Vuosittainen vuokra maksetaan etukäteen joko yhdessä, kahdessa tai neljässä erässä.

Kun vuokralainen maksaa vuosittaisen vuokran yhdessä erässä, on vuokra maksettava viimeistään 15. elokuuta.

Kun vuokralainen maksaa vuotuisen vuokran kahdessa erässä, jaetaan vuokra kahteen erään, jolloin maksuerien eräpäivät ovat 30. huhtikuuta ja 30. lokakuuta.

Kun vuokralainen maksaa vuotuisen vuokran neljässä erässä, jaetaan vuokra neljään erään, jolloin maksuerien eräpäivät ovat 30. maaliskuuta, 30. kesäkuuta, 30. syyskuuta ja 30. joulukuuta.

Maksuerät on maksettava kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen.

Maksettaessa maanvuokra useammassa kuin yhdessä erässä peritään kunkin maksuerän yhteydessä kaupungin käyttämän pienlaskutuslisän suuruinen maksutapalisä.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 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 2020 joulukuun indeksiluku, joka on 1980. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakennusoikeuden tai tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

Jos vuokra-alueen rakennusoikeus vähenee vuokralaisesta riippumattomasta syystä, on vuokralaisella oikeus saada vuokranmaksu tarkistetuksi rakennusoikeuden muutosta vastaavalla tavalla siten kuin maanvuokralaissa (258/66) säädetään.

Vuokraa korotetaan asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa määrittelemällä lisärakennusoikeudelle käypä markkinavuokra kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla.

4.4 Muut maksut

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

4.5 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.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita
- 4) puita ja pensaita; eikä
- 5) rakennusten tuottoa.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Vuokranantaja maksaa lunastushinnasta panttioikeuden haltijalle hänen saatavansa asianmukaisen etuoikeuden mukaan enintään panttikirjan osoittamaan määrään asti panttioikeuden tällöin rautessa, mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja siihen on perustettu panttioikeus. Asian on oltava riidaton ja panttioikeuden haltijan on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaadittava saamistaan lunastushinnasta. Ylijäämä lunastushinnasta maksetaan vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratkauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratkauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-alueen uudelleenvuokraukseen vähintään 10 vuodeksi sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistimään vuokra-alueen. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen 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.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta 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.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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 3.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan 3.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 6.10 mukaisen sopimussakon.

6.4 Viivästyskorko

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

6.5 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 3.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5.5 on sovittu.

Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta sopimuksen purkamiseen tai irtisanomiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.

6.6 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen tonttijaon muutos- ja kiinteistötoimitusmaksu.

6.7 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 edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

6.8 Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien käsittely ja johtaminen sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritellyn paikkaan kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritonteille.

Hulevedet on käsiteltävä viranomaisten määräämällä tavalla.

6.9 Vesihuolto

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

Asemakaavan mukaan sopimusalueen kortteleihin tulee asemakaavamääräys jv-6, jonka mukaan vesihuolto on järjestettävä alueen sisällä sopimusperusteisesti.

Sama koskee sellaisia ilman jv-6 kaavamerkintää olevia tontteja, jotka eivät rajoitu Hannes Kolehmainen kadun katualueeseen.

Rakennuskortteleita varten asemakaava-alueen vesihuoltolaitos Kuopion Vesi Oy osoittaa kortteleiden ja katualueiden rajan läheisyydestä vesihuollon liitospisteitä, joihin kortteleiden tonttien on kustannuksellaan liityttävä vesihuoltolaitoksen osoituksen mukaisesti. Kortteleiden sisäisten verkostojen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta sekä näistä vastuista mahdollisesti aiheutuvista vahingonkorvauksista vastaavat kortteleiden tonttien haltijat kustannuksellaan.

6.10 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuosivuokran viisikymmenkertaisen määrän.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu kohdassa 3.2.

6.11 Ylijäämämassat

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

6.12 Rasitteet

Tontteja 297-6-21-3 ja 297-6-21-4 rasittaa Kuopion Energia Oy:n oikeus kaukolämpöjohdon pitämiseen asemakaavassa osoitetun aluevarauksen kohdalla. Vuokralaiset korvauksetta sallivat kaukolämpöjohdon sijaitsemisen sekä ylläpito- ja korjaustoimenpiteet.

Tonttia 297-6-21-3 rasittaa Kuopion kaupungin oikeus hulevesiviemärin sijoittamiseen ja pitämiseen asemakaavassa osoitetun aluevarauksen kohdalla. Vuokralainen sallii korvauksetta hulevesiviemärin sijaitsemisen sekä ylläpito- ja korjaustoimenpiteet.

Vuokralainen sitoutuu sopimaan korttelissa olevien tonttien kanssa kiinteistöjen yhteisistä järjestelyistä korttelin muiden tonttien haltijoiden kanssa joko rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan näistä sopimuksista vuokransopimuksen kohteena olevan tontin vastuulle tulevista vastuista ja kustannuksista.

Mikäli esimerkiksi tonttijaon muuttamisen takia Kuopion kaupungille tulee tarve sijoittaa tontille johtoja, esimerkiksi hulevesiviemäri, on Kuopion kaupungilla korvauksetta oikeus saada rasiteoikeus johdon sijoittamista ja ylläpitoa varten. Tällöin rasitteesta tehdään erillinen sopimus, jossa Kuopion kaupunki saa oikeuden tarvittavan johdon sijoittamiseen ja ylläpitämiseen ilman kaupungin korvausvelvollisuutta.

6.13 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.14 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

6.15 Sopimuksen jakelu

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

6.16 Vuokrauspäätös

Päätösvalta tontin vuokraamisesta on kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön 12 §:n mukaisesti tonttipäälliköllä, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

TAI

Päätösvalta tontin vuokraamisesta on Kuopion kaupungin hallintosäännön 5 luvun 36 §:n kohdan 1 mukaisesti kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Aika ja paikka: Kuopio _____ 20__

KUOPION KAUPUNKI
