

## MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos 21.5.2021)

maalainen pysäköintihalli

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

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

jäljempänä "Vuokranantaja".

Vuokralainen: **Asunto Oy Kuopion Viserrys**, y-tunnus 3094875-9  
**Asunto Oy Kuopion Vihellys**, y-tunnus 3120909-3

jäljempänä "Vuokralainen".

#### 1.2 Sopimuksen tarkoitus

Vuokralaisilla on tarkoitus rakentaa omistamiansa ja hallitsemiansa kiinteistöjä palveleva maanalainen pysäköintihalli ja ajoväylä asemakaavan mukaisen katualueen Terassikujan alapuolelle kiinteistölle 297-8-107-3001. Kyseistä autohallia käytetään kiinteistöillä 297-8-103-1 ja 297-8-102-2 sijaitsevien rakennusten autopaikkoja ja kiinteistöille suuntautuvaa ajoliikennettä varten.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia maanvuokralain (29.4.1966/258) 5. luvun mukaisen maanvuokraoikeuden perustamisesta kiinteistöön 297-8-107-3001 alueelle yllä mainitun pysäköintihallin rakentamista ja käyttöä varten.

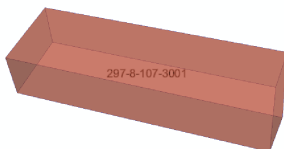
#### 1.3 Vuokra-alue

Vuokra-alue on Kuopion kaupungissa sijaitseva kiinteistö 297-8-107-3001.

Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön projisoitu pinta-ala on 197 m<sup>2</sup>, alin korkeus + 108,00 m ja ylin korkeus + 112,72 m (korkeudet N2000-korkeusjärjestelmän mukaan).

Vuokrasopimuksen kohteena olevan kiinteistön sijainti on tarkemmin osoitettu liitteenä 1 olevassa kartassa.

Alla on kiinteistörekisteristä tulostettu kaaviokuva kiinteistöstä:



Vuokralainen on tietoinen kiinteistön rajoista ja ulottuvuudesta.

Vuokrasopimuksen kohteena olevan kiinteistö on asemakaavassa osoitettu alueen osaksi, jolle saa muodostaa maanalaisten autopaikkojen korttelialueen, joka voidaan jakaa tontteihin. Rakennusoikeutta on 200 k-m<sup>2</sup>.

Vuokralaisen vuokraoikeus koskee asemakaavan mukaisen Terassikuja-nimisen katualueen alapuolella olevaa kiinteistöä. Vuokraoikeuden kohteena olevan kiinteistön yläpuolella on siten asemakaavan mukainen katualue, joka on Vuokranantajan omistuksessa ja hallinnassa.

## **2 VUOKRASUHTEN KESTO**

### **2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa \_\_.\_\_.2021 ja päättyy 31.12.2071.

### **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
- c) vuokraus ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavoituksen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ja
- d) Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrauden 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.

### **2.3 Toiminta vuokrasuhteen päättyessä**

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

Mikäli tässä tarkoitettua Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta ja vuokrasopimuksen kohteen olevaa kiinteistöä palautettu entiselleen kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, Vuokranantajalla on oikeus myydä vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla. Kaupungilla on oikeus purkaa vuokra-alueella olevat rakennukset sekä kiinteistö ennalleen katusuunnitelman mukaiseksi vuokralaisen kustannuksella.

Kun vuokrasuhde päättyy, saa Vuokranantaja vuokra-alueen takaisin haltuunsa korvauksetta.

## **3 Vuokra**

Erillistä maanvuokraa ei makseta. (Peruste: Kuopion kaupunginhallituksen päätös 2.10.2017 § 119: Kuopion kaupungin ja Savon koulutuskuntayhtymän välinen maankäyttösojimus ja kiinteistöjen määräälojen luovuttamisen esisopimus, kohta 4.8)

## **4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **4.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavassa osoitettua käyttötarkoitusta varten eli vuokralaisina olevien asunto-osakeyhtiöiden omistamien kiinteistöjen autopaikoitusta ja tontille ajoa varten tarvittavaa maanalaista tilaa varten.

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

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokralaisen on sallittava vuokrasopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle tulevien tilojen käyttö naapurikiinteistöjen hätäpoistumistienä tarvittaessa.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan vuokrasopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle tulevien tilojen käytön myös muille alueen kiinteistöille suuntautuvaan ajoon kiinteistöjen sitä halutessa ja edellyttäen, että kiinteistöjen omistajat sitoutuvat ajoväylän osalta osallistumaan vuokrasopimuksen kohteen rakentamis-, kunnossapito- ja ylläpitokustannuksiin kiinteistöjen välisissä rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa erikseen sovittavalla tavalla.

## **4.2 Rakentamisvelvoite ja vuokra-alueelle rakentaminen**

Vuokralainen on kustannuksellaan teettänyt suunnitelmat vuokrasopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle tulevien tilojen rakennuslupahakemusta varten. Tarvittavasta lisäsuunnittelusta vastaa Vuokralainen kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrasopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle tulevien tilojen rakentamisesta Vuokranantajan ja rakennusvalvontaviranomaisen antamien ohjeiden ja rakennusluvan ehtojen mukaisesti.

Rakentamistöiden on oltava valmiit 31.12.2026 mennessä.

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokrasopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle tulevat tilat siten, että Vuokranantaja voi toteuttaa katualueen asemakaavan ja katusuunnitelman mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan tilat siten, että niiden rakenteet kestävät Terassikujalla mahdollisesti liikkuvat raskaat ajoneuvot sekä mahdollistavat mahdolliset myöhemmät katualueen perusparannustoimenpiteet.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrasopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle tulevien tilojen ja niihin liittyvien rakenteiden kunnossapidosta ja korjauksista. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että rakenteet, rakennelmat ja laitteet ovat lainsäädännön ja viranomaisten määräysten mukaisessa kunnossa.

Valmista rakennusta tai rakennelmaa ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista ja niihin liittyvistä vahingoista.

## **4.3 Kunnossapito ym.**

Vuokrasopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle tulevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet on pidettävä hyvässä kunnossa. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä, esteettömyydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokrasopimuksen kohteeseen 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.

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

Vuokralainen vastaa kaikista kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvista vahingoista.

#### **4.4 Maaperän pilaantuminen**

Ympäristönsuojelulain (86/2000) 104 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että maaperän ei tiedetä pilaantuneen tai siinä olevan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrasopimuksen kohteena oleva kiinteistö tai sen ympäristö ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli kiinteistö, osa siitä tai kiinteistön ympäristö on kuitenkin vuokra-ajana 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.

#### **4.5 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokrasopimuksen kohteena olevaa kiinteistöä tai osaa siitä kolmannelle, ellei Vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

#### **4.6 Katselmukset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokrasopimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko kiinteistö 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 Vuokralaisen valtuuttaman edustajan on oltava läsnä katselmuksessa, mikäli se on mahdollista.

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

#### **4.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokrasopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin tai rakennelmiin. Edellä kuvatusta toimenpiteestä ei saa aiheutua vuokralaiselle kohtuutonta haittaa.

Vuokralaiselle korvataan edellä tarkoitetuista toimenpiteistä vain niistä aiheutuva välitön vahinko erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

#### **4.8 Luovutusvelvollisuus**

Jos Vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokrasopimuksen kohteena olevasta kiinteistöstä katualueeksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuväyläksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen Vuokranantajalle luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

### **5 MUUT SOPIMUSEHDOT**

#### **5.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokrasopimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä oleva tila tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, Vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle vähintään entistä vastaava tila. Se on

rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Tällöin rakentamisessa noudatetaan soveltuvin osin kohdassa 4.2 sovittuja ehtoja.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Vuokrasopimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä olevan tilan vaurioituessa, sortuessa tai kiinteistön yläpuolella olevan katualueen liikenteen muutoin vaarantuessa on Vuokralaisen viipymättä eristettävä vaarallinen alue ja järjestettävä kustannuksellaan kadun kevyelle liikenteelle turvallinen tilapäinen kulku.

Mikäli vuokrasopimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä olevien rakennelmien tai laitteiden aiheuttamana tai niiden vahingoittumisen aiheuttamana aiheutuu yläpuolella olevaan katualueeseen, katualueella olevaan esineeseen, katualueella liikkuvalla henkilölle tai jollekin kiinteistölle vahinkoa, vastaa Vuokralainen myös tällaisesta Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneesta vahingosta.

## **5.2 Johtojen siirtäminen**

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen kohteena olevan kiinteistön rakentamista varten tarvittavista johtojen (vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, tiedonsiirtojohdot ym. johdot) selvittämisestä ja siirroista kustannuksellaan.

## **5.3 Katualueen peruskorjaukset**

Mikäli Vuokranantajalla on tarve vuokrasopimuksen kohteena olevan kiinteistön yläpuolella olevan kadun perusparantamiseen, ja vuokrasopimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä olevista Vuokralaisen rakenteista aiheutuu perusparantamiseen lisäkustannuksia verrattuna peruskorjaamiseen siinä tilanteessa, jossa tämän sopimuksen tarkoittamaa maanalaista pysäköintihallia ja ajoväylää ei olisi, vastaa Vuokralainen tällaisista lisäkustannuksista.

## **5.4 Vuokraoikeuden siirtokielto**

Tämä vuokraoikeus ei ole siirtokelpoinen. Tätä vuokrasopimusta ei saa siirtää kolmannelle.

## **5.5 Sopimuksen irtisanominen ja 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 4.2 tai 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 2.3 on sovittu.

## **5.6 Hulevedet**

Ympäröiviltä katualueilta, tonteilta ja vuokra-alueen yläpuoliselta kadulta vuokrasopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle tulevien vesien johtaminen hulevesiviemäriin säädösten edellyttämällä tavalla kuuluu kustannuksineen Vuokralaiselle.

Vuokralainen vastaa rakentamiensa tilojen vesieristyksen tekemisestä ja sen hyvästä kunnosta sekä toimivuudesta mukaan lukien tilojen kattorakenteet.

## **5.7 Liittymämaksut**

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

Vuokralainen vastaa myös muista mahdollisista liittymistä kustannuksellaan.

## **5.8 Sopimussakko**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä, on Vuokralainen velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa viisikymmentätuhatta (50 000) euroa.

## **5.9 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet, joita ei neuvotteluissa pystytä sopimaan, käsitellään ensimmäisenä oikeusasteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

## **5.10 Noudatettava lainsäädäntö**

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

## **5.11 Liitteet**

Liite 1: Kartta vuokrasopimuksen kohteena olevan kiinteistön sijainnista.

## **5.12 Sopimuksen jakelu**

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi vuokralaisille.

## **ALLEKIRJOITTAMINEN**

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Aika ja paikka:

KUOPION KAUPUNKI

ASUNTO OY KUOPION VISERRYS

hallituksen puheenjohtaja

ASUNTO OY KUOPION VIHellys

hallituksen puheenjohtaja