

VUOKRASOPIMUS

Kuopion kaupunki vuokraa täten Niiralan Kulma Oy:lle

asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana 8
kaupunginosan (Haapaniemi) korttelissa 49 tässä kaupungissa sijait-
sevan, tonttirekisteriin merkityn, pinta-alaltaan 1358 m²:n suuruisen tontin n:o
3 seuraavin ehdoin:

1 §

Vuokra-aika on tammi kuun 1 päivästä 19.92 joulu kuun 31 päivään 2036.

2 §

Vuotuinen vuokramaksu, joka vuosittain ennen 15. 8. on suoritettava kaupungin rahatoimistoon tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on kuusitoistatuhattasatakaksikymmentä
(16.120) mk

~~lontakuun 19 päivästä 19XXXXXaak kaikkien vuokrasopimusten.~~

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on 16.120 mk vuodessa ja perusindeksinä 131,3 sekä että vuokraa kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella 2 %:lla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on täysinä 2 %:eina perusindeksiä suurempi tai pienempi, kuitenkin siten, että viitenä ensimmäisenä vuokravuotena indeksin muutoksesta otetaan huomioon vain puolet.

Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa kaupunginhallituksen erikseen vahvistaman määrän, kuitenkin enintään 16 % vuodessa.

3 §

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden 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 vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin voi menettää tämän oikeutensa.

4 §

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

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa, ylellisyyslaitteita eikä sellaisia laitteita, jotka palvelevat muita kuin asuntotarkoituksia.

5 §

Kun vuokra-aika maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pitennetään, siirtyy kaupungin velvollisuus maksaa tämän sopimuksen 4 §:ssä tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

6 §

Milloin kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pitentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi 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 kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

7 §

Jos vuokraoikeus tonttiin ja sillä olevat vuokramiehen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, 4 §:ssä mainitun lunastuksen siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

8 §

Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai, milloin on kysymyksessä perintöön tahi testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokramiehen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä kaupungille vuokraoikeuden kirjaamista varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat. Jollei siirtoilmoitusta määräajassa tehdä, on uuden vuokramiehen maksettava kaupungille sopimussakkoa 10 % siitä leimaveron määrästä, jolla saantokirja on varustettava, kokonaista vuotta tai sen osaa kohti, minkä ilmoitus on myöhässä, kuitenkin vähintään 100 mk ja enintään 100 %.

9 §

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrakauden kuluessa.

10 §

Tonttia ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

11 §

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on aloitettava rakentaa kuuden kuukauden kuluessa ja rakennettava asuttavaan kuntoon kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta. Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Kaupunki voi hakemuksesta pitentää mainittuja rakennusaikoja.

Jos vuokramies laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus 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 momentissa 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 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen irtisanomisesta tiedon saatuaan.

12 §

Vuokramiehellä ei ole oikeutta vaatia katujen, vesi- ja viemärijohtojen yms. tekemistä ennenkuin kaupunki katsoo voivansa tehdä ne.

13 §

Kaupungilla tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva vahinko.

14 §

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan vuokratontin osalle tulevan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten laissa on säädetty.

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

15 §

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

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puut tarpeellisin osin suojattava.

16 §

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluu-
detta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hä-
nen 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.

17 §

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvol-
linen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen
vuokramaksun kaksinkertaisen määrän.

18 §

Vuokramiehellä on oikeus hakea ja pitää voimassa kiinnitys tämän vuokrasopimuksen mukaisen
vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

19 §

Vuokramiehen tulee liittyä kaupungin kaukolämpöverkostoon erikseen päätettyjen ehtojen mukaisesti.
energialaitoksen niin vaatiessa.

XX

~~Kaupungilla on oikeus hakea ja pitää voimassa kiinnitys tämän vuokrasopimuksen mukaisen
vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.~~

20 §

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maan-
vuokralain 6 luvun 77—83 §§:ssä on säädetty.

21 §

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

22 §

Tontille rakennettaessa on noudatettava hyväksyttyjä kortteli-
suunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.

23 §

Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen niin
kauan kuin vuokraoikeutta ja tontilla olevaa rakennusta rasittaa
valtion asuntolaina.

24 §

Tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella puretaan tontista
21.10.1946 allekirjoitettu vuokrasopimus päättyväksi 31.12.1991.

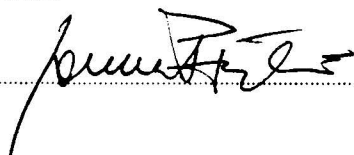
25 §

Tämä vuokrasopimus astuu voimaan kun vuokramies osoittaa tonttiin
kohdistuvan uuden vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysy-
vyyden vakuudeksi vahvistetun kiinnityksen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokra-
miehelle.

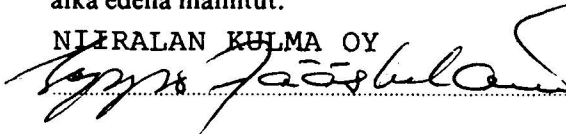
Kuopiossa, *maaille* kuun *5* päivänä 19 *92*.

Kuopion kaupungin puolesta:



Tähän tyydyn/mme ja sitoudun/mme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Paikka ja
aika edellä mainitut.

NIERALAN KULMA OY



Vuokrasopimuksen muutos

29700800490003

Tontinvuokrasopimuksen liite vuokratontilla:

PUIDEN OMISTUKSEN SIIRTO

Kuopion kaupunki luovuttaa korvauksetta omistukseeni/mme kaikki hallitsemallani/mme vuokratontilla olevat puut. Jatkossa vuokramiehenä saan/mme kaataa vuokratontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokramies. Tämä sopimusehto korvaa aiemman tontinvuokrasopimuksessa olevan puustoa koskevan sopimusehdon.

	Kyllä suostun/mme
Suostun/mme em. puiden omistuksen siirtoa koskevaan uuteen sopimusehtoon.	X

VUOKRAN PERINTÄ KAHDESSA ERÄSSÄ

	Kyllä haluan/mme
Haluan/mme, että tontinvuokra peritään kahdessa erässä, eräpäivät 1.4. ja 31.10. Vuokran perinnän yhteydessä peritään maksutapalisä, mikä on pienlaskutuslisän suuruinen.	

Tämä vuokrasopimuksen muutos on laadittu kahtena kappaleena, yksi molemmille sopijaosapuolille. Tämä liite säilytetään alkuperäisen tontinvuokrasopimuksen välissä ja se sitoo myös uusia vuokramiehiä. Samalla vuokramies sitoutuu vuokraoikeuden myyntitilanteessa luovuttamaan alkuperäisen vuokrasopimuksen lisäksi tämän vuokrasopimuksen muutoksen vuokraoikeuden ostajalle osana tontinvuokrasopimusta.

15/8 2003
Päivämäärä

Vuokramiehen/vuokramiesten allekirjoitus:

Nimi **NIRALAN KULMA OY**



Nimen selvennys

Nimen selvennys

Nimen selvennys

Allekirjoituksia voi jatkaa kääntöpuolelle⇒: