

## **MAANVUOKRASOPIMUS**

**297-3-42-6**

Kaupunkirakennelautakunta  
Tonttipäällikkö

### **1 Sopijapuolet**

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

Vuokralainen: \_\_\_\_\_, y-tunnus \_\_\_\_\_

### **2 Vuokra-alue**

Vuokrasopimuksen kohteena on seuraava kiinteistö:

Kuopion kaupungin 3. (Maljalahti) kaupunginosan korttelissa 42 sijaitseva tontti Nro 6. Tonttijako on sitova. Kiinteistötunnus on 297-3-42-6.

Tontin pinta-ala on 2071 m<sup>2</sup>. Tontti on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

### **3 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.1.2018 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 maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi yleistä pysäköintiä palvelevana ajoneuvojen pysäköintitonttina, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokra-alue on tarkoitettu alueen tonttien asiakaspysäköintiin ja julkisen liikenteen matkustajien saatto-liikenteeseen ja -pysäköintiin.

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 matkakeskusalueen saattoliikenteeseen- ja pysäköintiin.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

## **5.2 Matkakeskusalueen yleisiä kehittämistavoitteita**

Vuokralainen sitoutuu vuokra-alueen suunnittelemiseen, rakentamiseen ja ylläpitämiseen siten, että vuokra-alue osaltaan luo edellytykset jäljempänä kohdissa 5.2.1 ja 5.2.2 määriteltyjen korttelin 42 kehittämistavoitteiden saavuttamiseen.

### **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 palvelutilo- 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.

Matkakeskusalueelle toteutetaan linja-auto- ja junamatkustajien kohtuulliset ja riittävät odotusmahdollisuudet sosiaali- ja palvelutiloineen. 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 lähdeyttä.

Vuokralainen sitoutuu toiminnallaan myötävaikuttamaan toimivan matkakeskuskokonaisuuden toteutumista ”Matkakeskusalueelle”.

## **5.3 Rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen**

### **5.3.1 Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle saattoliikenneaukion, joka käsittää yleisessä käytössä olevat pysäköintipaikat ja kulkuyhteydet niille. Osapuolet toteavat, että vammaisen pysäköintiluvalla pysäköinnin on oltava maksutonta pysäköintitaloa lukuun ottamatta.

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 22.5.2017 hyväksytyin 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 Pysäköinnin järjestäminen**

Yleisessä käytössä olevat pysäköintipaikat on pidettävä avoinna siten, julkisen liikenteen (mm. linja-auto ja juna) matkustajien saattopysäköintiin. Vuokralainen myötävaikuttaa siihen, että vuokra-alueelta on asianmukainen jalankulkuyhteys linja-autojen liikennöintialueelle ja henkilöliikennematapihan alittavaan tunneliin sekä Puutarhakadun varrella sijaitsevalle kevyen liikenteen väylälle.

Osapuolet toteavat, että vammaisen pysäköintiluvalla pysäköinnin on oltava maksutonta pysäköintitaloa lukuun ottamatta.

### **5.3.3 Piha-alueen suunnittelu toimintojen suhteen (ns. Matkakeskustoiminnot, huolto- toiminnot, liikenne jne)**

Vuokralainen sitoutuu Kuopion kaupunkia kuullen suunnittelemaan vuokra-alueen siten, että vuokra-alue sopii matkakeskuksen toimintoihin kohdassa 5.2 todettujen yleisten kehittämistavoitteiden mukaisesti.

### **5.3.4 Rakentamisen ja toiminnan yhteensovittaminen muuhun matkakeskusalueen rakentamiseen**

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

Vuokralainen sitoutuu suunnittelemaan, rakentamaan ja ylläpitämään vuokra-alueen ja vastuulleen tulevat kulkuyhteydet siten, että ne ovat pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen käytettävissä ja muutoinkin turvalliset.

Rakentamisen vaiheistukseen ja Matkakeskusalueen käytettävyyteen rakentamisen aikana kiinnitetään erityistä huomiota. Julkisen liikenteen toimintojen on pysyttävä keskeytyksettä käynnissä hankkeen toteuttamisen aikana. 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.

### 5.3.5 Opastuksen järjestäminen

Vuokralainen sitoutuu järjestämään omalla kustannuksellaan juna- ja linja-autoliikenteen matkustajille riittävän, 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.

### 5.3.6 Vanhan rahtiterminaalin purkaminen

Vuokra-alueella ja osittain tonteilla 297-3-42-4 ja 297-3-42-7 sijaitsee purkukuntoinen rahtiterminaal. Rakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan n. 928 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki ja Vuokralainen sopivat rakennuksen osalta seuraavaa:

Rakennus siirtyy korvauksetta Vuokralaisen omistukseen ja hallintaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin. Rakennuksessa voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät Vuokralaisen vastattaviksi rakennuksen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen. Tällöin myös vuokrasopimusten vuokratuotto siirtyy Vuokralaiselle rakennuksen omistusoikeuden siirtymispäivää seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien.

Vuokralainen huolehtii vuokrasopimusten irtisanomisesta, rakennuksen purkamisesta ja siihen tarvittavien viranomaislupien hakemisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki antaa tässä maanvuokrasopimuksessa suostumuksensa tonttien 297-3-42-4 ja 297-3-42-7 osalta rakennuksen purkamiseen eikä kaupunki purkamisen osalta ole muutoin korvausvelvollinen kuin jäljempänä todetulla tavalla.

Vuokranantaja maksaa rakennuksen purkamiskustannukset 100 000 euroon saakka (alv 0%). Sen ylittävältä osalta kustannuksista vastaa Vuokralainen. Hyvitettäviin purkukustannuksiin otetaan huomioon alla sovittavalla tavalla purkusuunnitelman laatimiseen liittyvät kustannukset, purku-urakan kustannukset ja purkujätteen vastaanottopisteen perimät vastaanottomaksut. Muista kustannuksista vastaa Vuokralainen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki ei vastaa purettavan rakennuksen laadusta, purkamisen toteuttamisesta eikä purkamisen hankkeelle aiheuttamista viiveistä (esim. asbestipurkutyöt).

Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa rakennuksen purkamisesta ja hakee tarvittavat viranomaisluvut. Purkamisessa on noudatettava hyvää purkutapaa.

Vuokralainen ja Vuokranantaja laativat yhdessä maankäyttö- ja rakennuslain 139 § 2. momentin mukaisen purkusuunnitelman ja Vuokralainen hakee rakennusten purkamista koskevan viranomaisluvan.

Purkusuunnittelun ja tarjousten pyytämisen yhteydessä on selvitettävä materiaalin uusiokäyttö- ja lajittelumahdollisuudet siten, että purkamiskustannus purkujätteen lajittelu-, kuljetus- ja vastaanottomaksuihin muodostuu mahdollisimman pieneksi.

Sekä Vuokranantaja että Vuokralainen pyytävät tarjoukset rakennuksen purkamisesta. Tarjousasiakirjat toimitetaan tiedoksi kummallekin tämän sopimuksen osapuolelle.

Vuokralainen valitsee itse purkutyön toteuttajan. Vuokralaiselle hyvitettävä purkukustannus lasketaan halvimman tarjouksen mukaisen purku-urakan arvonlisäverottoman hinnan mukaisesti. Vuokralaiselle hyvitettävissä purkukustannuksissa huomioidaan lisäksi rakennusten purkamisesta tulleen purkujätteen vastaanottopisteen perimät purkujätteen vastaanottomaksut, mikäli ne eivät sisälly purkutarjouksen hintaan.

Vuokralaisen on esitettävä Vuokranantajalle aiheutuneista maksuista kirjallinen selvitys tositteineen.

Kaupunki maksaa purkukustannukset (enintään 100 000 euroa alv. 0%) sitten, kun rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla purettu.

## **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 polttoaineenjakeutoimintaa. Kyseinen paikka on kunnostettu huoltoasematoimintaa harjoittaneen maanvuokralaisen toimesta ympäristöviranomaisen määräämään tasoon. Vuokralaiselle 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 297-3-42-8 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 kynnyсарvotason 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 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA ja LPA-14) rakentamisen ja käytön mahdollistavaan puhtaustasoon viranomaisten määräämällä 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 vuokra-alueen edellä mainittua tasoa puhtaammaksi, vastaa vuokralainen itse kaikista perusteellisemmän kunnostustyön aiheuttamista lisäkustannuksista.

Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatko-toimenpiteistä sovitaan. Osapuolilla ei ole toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia mahdollisista pilaantu-misen aiheuttamista viivytyksistä tai välillisistä kustannuksista.

Vuokranantajan tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin, kun kolme (3) vuotta on kulunut tämän sopimuk-sen allekirjoittamisesta tai tätä ajankohtaa aikaisemmin sillä hetkellä, kun vuokra-alue kohdan 5.3.1 mu-kaisen rakentamisen valmistuttua rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytään käyttöön.

### **5.5.2 Maaperässä olevat rakenteet ym.**

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

Vuokra-alueella kulkee ainakin käytöstä poistettu hulevesiviemäri, jonka rakenteet on jätetty maaperään. Vuokralainen on tietoinen hulevesiviemäriin sijainnista ja rakenteista. Osapuolet sopivat, että vuokralai-nen 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.

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 kunnossapidos-ta.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän rakentamiskelpoisuudesta tältä osin.

## **5.6 Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoin-kaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alu-een 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.

## **5.7 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Tämä edelleen luovutusrajoitus ei koske vuok-ra-alueelle toteutettavien autopaikkojen vuokrausta tai myyntiä autopaikoitustarkoituksiin.

## **5.8 Katselmuksset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja nouda-tetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta ilmoitetaan ennalta vuokralai-selle, 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

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on sata (100) euroa (perusvuokra).

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:

Kaupunkirakennelautakunta 22.11.2017 §\_\_

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.

### **6.3 Tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan**

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai 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 viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kahdelta (2) vuodelta.

## **7 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **7.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakenne tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakenne. Rakentaminen on tällöin suoritettava kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Toimet tämän sopimuskohdan tarkoittaman vahinkotapahtuman aiheuttamien vahinkojen korjaamiseksi on Vuokralaisen aloitettava heti vahingon tapahduttua.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **7.2 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.

### **7.3 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 maakaareissa (540/95) on säädetty.



Kaupunkirakennelautakunta 22.11.2017 §\_\_

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 kolmannelle ennen kuin kohdan 5.3.1 tai 7.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 7.10 mukaisen sopimussakon.

#### **7.4 Viivästyskorko**

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

#### **7.5 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 5.3.1 tai 7.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

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

#### **7.6 Lohkomismaksu**

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

#### **7.7 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 edellytettävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

#### **7.8 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 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).

#### **7.9 Vesihuolto**

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

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokrasopimuksen kohteina olevilla kiinteistöillä hulevesien hallinta järjestetään asianmukaisella tavalla eikä hulevesistä aiheudu haittaa tai vaaraa.

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

### **7.10 Sopimussakko**

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdissa 5.3.1 tai 7.2 sovitun rakentamisveloitteen toteuttamisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kymmenkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

Jos vuokralainen muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, eikä vuokralainen viivymättä korjaa laiminlyöntiään tai vuokrasopimuksen ehtojen vastaista menettelyään vuokranantajan siitä kirjallisesti vuokra-laista huomautettuaan, on vuokralainen velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin satatuhatta (100 000) euroa.

### **7.11 Ylijäämämassat**

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

### **7.12 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.

### **7.13 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.

### **7.14 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.

### **7.15 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

### **7.16 Noudatettava lainsäädäntö**

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

### **7.17 Sopimuksen jakelu**

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

## **ALLEKIRJOITTAMINEN**

Osapuolet toteavat, että tämä sopimus noudattaa 10.5.2017 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisia ehtoja.

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Aika ja paikka: Kuopio \_\_\_\_\_ 201\_

KUOPION KAUPUNKI

---

---