

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos 26.1.2018)**297-6-20-3**

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti

1 JOHDANTO**1.1 Sopijapuolet**

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7, jäljempänä "Vuokranantaja".

Vuokralainen: SEB Leasing Oy, y-tunnus 0763414-5, jäljempänä "Vuokralainen".

1.2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungin 6. (Hatsala) kaupunginosan korttelissa 20 sijaitseva tontti Nro 3. Tonttijako on sitova. Kiinteistötunnus on 297-6-20-3.

Tontin pinta-ala on 24 680 m² ja rakennusoikeus 17 000+p16 000 k-m². Tontin kaavamerkintä on YU-2.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO**2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa _____ ja päättyy _____.

2.2 Toiminta vuokrasuhteen päättyessä

Mikäli osapuolten kesken ei kirjallisesti toisin sovita, on Vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, Vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja huolehtia vuokra-alueen kuntoonpanosta.

Mikäli vuokra-alueella oleva Vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huuto-kaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, Vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**3.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontiksi, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena sellaisena kuin se on, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä Vuokranantajan toimesta muita toimenpiteitä, kuin mistä tässä vuokrasopimuksessa on sovittu. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

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

Vuokra-aluetta ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin edellä mainittuun tarkoitukseen. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai tavanomaista suurempaa haittaa.

Vuokra-alueella sijaitsevan jäähallirakennuksen luovuttamisesta Vuokralaiselle tehdään erillinen sopimus.

3.2 Suunnittelu ja rakentaminen

Rakentamisvelvoite:

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia siten, että tontilla käytetty kerrosala on vähintään 16 000 k-m². Lisäksi Vuokralainen rakentaa pysäköintilaitoksen. Vuokralainen peruskorjaa erillisellä sopimuksella ostamansa jäähallirakennuksen. Tästä ns. Kuntolaakso-rakennushankkeesta on laadittu erillinen sopimus tai erilliset sopimukset, joissa rakentamisesta, aikataulusta ja muista rakennushankkeeseen liittyvistä asioista tarkemmin on sovittu.

Suunnittelussa, rakennusluvan hakemisessa ja tontille rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan Vuokranantajan antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita, Vuokranantajan hyväksymiä korttelisuunnitelmia ja viranomaislupien ehtoja.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuis-ta. Vuokranantaja ei vastaa maaperän rakentamiskelpoisuudesta tältä osin.

Kadun ja johtojen siirto:

Vuokra-alueella on vesihuoltoon liittyviä johtoja. Vuokranantaja rakentaa tai rakennuttaa vesihuoltoon liittyvän korvaavan verkoston kustannuksellaan yhteisesti erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti. Osapuolet toteavat, että nykyiset vesihuoltoon liittyvät rakenteet voidaan korvauksetta jättää vuokra-alueen maaperään. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan rakenteiden mahdollisesta hyödyntämisestä. Vuokranantajalla on oikeus perustaa johtoja ja laitteita varten rasitteita kohdassa 3.7 sovittavalla tavalla.

Nykyisen asemakaavan mukainen Hannes Kolehmaisen katu on rakennettava Kuntolaakso-hankkeen toteuttamisen tieltä uudessa asemakaavassa määriteltävään paikkaan. Vuokrananta-ja rakentaa tai rakennuttaa kadun kustannuksellaan yhteisesti erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti.

Vuokranantajalla ei ole korvausvelvollisuutta, jos kadun rakentaminen tai johtojen siirto mahdollisesta johto- tai katusuunnitelmien hyväksymiseen kohdistuvasta muutoksenhausta johtuen viivästyy.

3.3 Kunnossapito ym.

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

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

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

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

3.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokra-alueelta on teetetty kaksi tutkimusta maaperän pilaantuneisuudesta:

- Suokatu 53, LPA-tontti, Kuopio, maaperän pilaantuneisuustutkimus, tutkimusraportti 29.12.2016, Ramboll Finland Oy
- Kuopion kuntolaakso, Suokatu 53, Kuopio, maaperän pilaantuneisuustutkimus, tutkimusraportti 13.10.2017, Pöyry Finland Oy.

Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat tutustuneet raportteihin. Raporteissa todetaan, että vuokra-alueen maaperässä on pilaantuneisuutta. Pöyry Finland Oy:n laatiman raportin mukaan kiinteistöllä 297-6-20-2 tehdyissä maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa maaperässä havaittiin useissa näytepisteissä (Pt1-Pt4 ja Pt8) valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alemmat ja ylemmät ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia metalleja (Cu, Pb, Zn, Sb), PAHyhdisteitä sekä öljyhiilivetyjen keskitisleitä (C10-C21) ja raskaita jakeita (C22-C40). Metallien (Cu, Zn) ja PAHyhdisteiden pitoisuudet ylittivät paikoitellen myös vaarallisen jätteen raja-arvot. Tutkimustulosten perusteella alueen maaperä kohdekiinteistön itäosassa luokitellaan osin voimakkaasti ja osin lievästi pilaantuneeksi. Alueella esiintyy paikoitellen myös lievästi kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia (pitoisuudet yli kynnsarvojen).

Osapuolet toteavat, että Vuokralaisella ei ole vastuuta vuokra-alueen pilaantuneista maa-alueista eikä mahdollisista jätelöydöksistä. Tämä koskee ennen vuokrasopimuksen solmimista tapahtunutta maaperän pilaantumista.

Vastuu ja menettelytapa pilaantuneiden maa-alueiden suhteen on sovittu Kuopion kaupungin ja YIT-Caverion -konsortion välisessä KVR-sopimuksessa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu Kuntolaakso-hankkeen yhteydessä toteutettavien maaperän kunnostustöiden jälkeen. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut yllä tarkoitettujen kunnostustöiden jälkeen, on Vuokralainen velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnostamisesta Kuntolaakso-hankkeen yhteydessä tehtyjen kunnostustöiden suorittamisen jälkeistä tilannetta vastaavaan puhtaustasoon siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue on kuitenkin roskaantunut, vuokramies huolehtii alueen puhdistamisesta kustannuksellaan siten kuin jätelain (1072/93) 4 luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Kaupungilla 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 kohtuullisessa ajassa.

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokranantajalla tai sillä, jolle se on tämän oikeutensa luovuttanut, on korvauksetta oikeus sijoittaa vuokra-alueelle maanalaisia johtoja tarvittavine laitteineen ja rakenteineen asemakaavassa niitä varten varatuille alueille ja suunnittelussa myöhemmin tarkentuvan suunnitteluratkaisun mahdollistamiin paikkoihin. Vuokranantaja tai se, jolle Vuokranantaja on oikeutensa luovuttanut, vastaa johtojen rakentamis- ja ylläpitokustannuksista. Vuokralainen sallii korvauksetta johtojen ja niiden laitteiden ja rakenteiden rakentamis- ja ylläpitotyöt.

Läheisyydessä sijaitsevien keilahallin ja uimahallin vedenjakelu ja jätevesien johtaminen on toteutettu vuokra-alueella sijaitsevien johtojen kautta. Vuokralaisen on osaltaan turvattava niiden toiminta, kunnes molempien (sekä uimahalli että keilahalli) korvaavat järjestelmät on rakennettu ja käyttöön otettu. Vuokralainen vastaa aiheuttamistaan tai Vuokralaisen puolesta toimivan tahon aiheuttamista edellä mainittujen johtojen toimintahäiriöistä ja uimahallille ja keilahallille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja niiden kustannuksista.

Vuokranantajalla tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on korvauksetta oikeus sijoittaa ja ylläpitää yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita asemakaavassa tätä tarkoitusta varten varatulle alueelle (kaavamerkintä et).

Vuokranantajalla tai sillä, jolle se on tämän oikeutensa luovuttanut, on Vuokralaista kuulematta oikeus hakea rasitetoimitusta ja saada edellä mainitut oikeutensa merkityksi kiinteistörekisteriin korvauksetta.

Vuokralainen sallii myös muiden Vuokranantajan 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 Vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuväyläksi tai muiden yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta Vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3.9 Pysäköinti

Vuokralainen sallii korvauksetta vuokra-alueella olevien pysäköintipaikkojen yleisen pysäköintikäytön siihen asti, kunnes Vuokralaisen rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää alueen käyttöönoton rakentamiseen. Vuokranantaja vastaa siihen asti pysäköintipaikkojen kunnossa- ja puhtaanapidosta. Alueen käyttöönotosta ilmoitetaan hyvissä ajoin Vuokranantajalle. Alueen rajaaminen ja tarvittavat liikennemerkkimuutokset tehdään Vuokralaisen toimesta. Alueella voidaan suorittaa kunnallista pysäköinninvalvontaa tarkoituksenmukaisella tavalla.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on 54 477 euroa (perusvuokra).

Perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

uimahalli ja jäähalli oheistiloineen:	$16\,688 \text{ k-m}^2 \cdot 60 \text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 =$	40 051 €
yleinen pysäköintilaitos:	$9\,016 \text{ k-m}^2 \cdot 40 \text{ €/k-m} \cdot 0,04 =$	14 426 €
yhteensä:		54 477 €.

Vuokra on maksettava viimeistään elokuun 15. päivänä Kaupungin maksupisteeseen tai Kaupungin hyväksymään rahalaitokseen.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäivää.

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 perusindeksin luku, vuokraa korotetaan kunkin kalenterivuoden alusta niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2012 joulukuun indeksiluku, joka on 1871. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi

jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakentamisen tai käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus vuokraan

Kohdassa 4.1 määritelty perusvuokra on määritetty käyttäen eräänä perusteena yhteenlaskettua rakennusluvan mukaista kerrosalaa ja pysäköintilaitoksen bruttoalaa 25 704 k-m². Mikäli vuokralainen haluaa rakentaa tontille lisää kerrosalaa, korotetaan perusvuokraa lisäkerrosalan mukaisesti käyttötarkoituksittain alla olevan taulukon mukaisia yksikkövuokria käyttäen. Yksikkövuokrat sidotaan sopimuskohdassa 4.2 mainitulla tavalla elinkustannusindeksin pistelukuun 1871. Vuokralainen on vuokran tarkistamista varten velvollinen etukäteen ilmoittamaan Vuokranantajalle lisärakennushankkeestaan. Tarkistettua vuokraa aletaan periä heti lisärakentamista varten tarvittavan rakennusluvan saatua lainvoiman.

Käyttötarkoitus	e/k-m ²	yksikkövuokra e/k-m ² /vuosi
Uimahalli ja jäähalli oheistiloineen sekä muut liikuntatilat	60	2,40
yleinen pysäköintilaitos	40	1,6

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

4.4 Muut maksut

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös muut mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvät 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. Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä vuokra-alueeseen ei kohdistu maksamattomia vuokria.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 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.

5.2 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 ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

5.3 Viivästyskorko

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

5.4 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.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 2.2 on sovittu.

5.5 Ylijäämämassat

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

5.6 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava Vuokranantajalle vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen kiinteistötoimitusmaksu 1230 euroa.

5.7 Vuokra-alueen puusto

Tontilla oleva puusto siirtyy korvauksetta Vuokralaisen omaisuudeksi. Mahdollista puiden kaatoa varten edellytettävät viranomaisluvut hakee vuokralainen kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

5.8 Hulevedet

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

5.9 Vesihuolto

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

5.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

5.11 Noudatettava lainsäädäntö

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

5.12 Sopimuksen jakelu

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

5.13 Purkava ehto

Tämä sopimus purkautuu, mikäli vuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva Kaupungin päätös ei saa lainvoimaa.

Mikäli sopimus purkautuu edellä todetusta syystä, ei osapuolilla ole mitään vaatimuksia puolin tai toisin.

6 ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Aika ja paikka:

KUOPION KAUPUNKI

SEB LEASING OY