

MAANVUOKRASOPIMUS

JOHDANTO

Sopijapuolet:	Vuokranantaja:	Kuopion kaupunki, (0171450-7) Tulliportinkatu 31, 70110 Kuopio
	Vuokralainen:	Savonka Oy, (1097814-1) Maaherrankatu 35, 70100 Kuopio

(onko perustettavan yhtiön lukuun?)

Vuokra-alue: Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Kuopion kaupungissa sijaitseviin kiinteistöihin 297-499-17-4, 297-499-17-2, 297-499-14-105 ja 297-499-13-43 kuuluva alue (Karttaliite).

Alue tarkentuu asemakaavoituksen edetessä.

VUOKRAEHDOT

1 §

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi matkailua palvelevaan yritystoimintaan siten kuin asemakaavassa on määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

2 §

Vuokra-aika alkaa x.x.201x ja päättyy 31.12.20xx.

3 §

Vuotuinen vuokramaksu, joka on vuosittain suoritettava ennen 15.8. kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on x euroa.

(Vuokran suuruus määräytyy asemakaavassa määritellyn käyttötarkoituksen ja sen perusteella hankitun ulkopuolisen kiinteistöarviolausun perusteella.)

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on x euroa vuodessa ja perusindeksinä 1958 (joulukuu 2018), sekä että vuokraa kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on

perusindeksiä suurempi tai pienempi. (Indeksi päivitetään lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdan mukaan)

Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaan.

4 §

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

5 §

Vuokralainen on 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 vuokranantajilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

6 §

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty (alivuokraus).

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokranantajia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokralaisen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä vuokranantajille. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös saantokirjasta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 2 vuotta.

7 §

Savonka sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan Panorama Sky -rakennushankkeen ensimmäisen vaiheen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentaminen on käynnistettävä vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakennushanke eli vuokra-alueiden rakentaminen on saatettava valmiiksi seitsemän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Valmista rakennusta ei saa vuokranantajan luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus. Jos rakennuksen rakentaminen purkamisen tapahtuessa on aloitettu, kiinnityksenhaltijalla on oikeus 1 momentissa mainitussa tapauksessa saada vuokra-alue vuokralle jäljellä olevaksi vuokrakaudeksi samoilla ehdoilla kuin vuokra-alue on ollut vuokrattuna vuokralaiselle. Milloin kiinnityksenhaltija haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen siitä ilmoitettava vuokranantajille kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen purkamisesta tiedon saatuaan.

8 §

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

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushanketta varten tarvittavasta puiden poistamisesta vuokra-alueelta. Vuokralainen tilittää poistettavien puiden kantohintatuloa vastaavan summan kaupungille.

Vuokra-alueelle jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omistukseen. Vuokralainen vastaa puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista kustannuksellaan.

9 §

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan rakennushankkeen kustannuksellaan asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan ehtojen mukaisesti. Rakennushankkeen edellyttämien kulkuyhteyksien sekä vesi- ja viemäriverkostoiden kustannuksista vastaa vuokralainen.

10 §

Vuokranantajalla tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokralaiselle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva välitön vahinko.

11 §

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuväyläksi, yleisen rakennuksen tontiksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

12 §

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen tai kolmannen toimesta roskaannu eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain vastaisesti roskaantunut tai ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen siivoamisesta ja puhdistamisesta siten kuin lainsäädäntö ja viranomaiset edellyttävät.

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

13 §

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritellyyn paikkaan kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurille tai ympäristölle.

14 §

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä sekä lainsäädännön velvoitteita ja lupamääräyksiä muutoin noudatettu.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15 §

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja muista lainsäädännön kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

16 §

Milloin 3 §:ssä tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen pinta-alaa, vuokraa korotetaan lisärakentamisen johdosta vastaavassa suhteessa.

Milloin 3 §:ssä tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteenä käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (tontin kerrosalaa), vuokraa korotetaan asemakaavan muutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan 3. pykälässä tarkoitetun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

17 §

Vuokra-alueelle suunnitellun rakentamisen osalta on noudatettava asemakaavaa, myönnetyn rakennusluvan ehtoja, hyväksytyjä korttelisuunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.

18 §

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen vuokranantajille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän.

19 §

Vuokralaisella on velvollisuus kustannuksellaan kirjauttaa maanvuokrasopimus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

20 §

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään ensisijaisesti osapuolten välissä neuvotteluissa ja toissijaisesti riita-asiana Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

21 §

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

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Paikka ja aika: Kuopiossa

KUOPION KAUPUNKI

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.
Paikka ja aika edellä mainitut.

SAVONKA OY
