

Kiinteistötunnus

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos 16.9.2019)

JOHDANTO

Sopijapuolet: Vuokranantaja: Kuopion kaupunki (0171450-7)
Vuokralainen: Kiinteistöyhtiö Kuuma Kuopio Oy (3010129-1)
jäljempänä ”vuokralainen”

Vuokra-alue: Tämä sopimus koskee seuraavia alueita:

Vuokra-alue A: n. 2900 m²:n suuruinen alue osasta kiinteistöjä 297-3-9906-1 ja 297-407-2-0.

Vuokra-alue B: n. 450 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 297-3-9906-1.

Vuokra-alueet on tarkemmin osoitettu liitekartassa 1.

Tämä sopimus raukeaa vuokra-alueen B osalta, mikäli vuokralainen ei ole aloittanut vuokra-alueelle B tulevan 6 §:ssä tarkoitetun rakennuksen rakennustöitä maankäyttö- ja rakennuslain 149 c § 2. momentissa tarkoitettulla tavalla 30.10.2021 mennessä. Tällöin tämä sopimus kohdistuu vain vuokra-alueeseen A ja vuokra-alue B palautuu kaupungin hallintaan. Kaupungin on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti vuokrasopimuksen raukeamisesta vuokra-alueen B osalta.

Alueet on asemakaavassa osoitettu venesatama/ venevalkama alueeksi (LV-2).

Vuokra-alueelle A vuokralaisella on tarkoituksena rakentaa ns. saunamaailma sauna-, pesu-, puku-, kahvila- ja ravintolatiloineen sekä ulkoal-
taineen

Vuokra-alueelle B vuokralaisella on tarkoituksena rakentaa noin 100 k-
m²:n suuruinen kappeli.

Kaupunki rakentaa Kauppakadun jatkeen aallonmurtajan sekä vesijohdon ja paineviemärin alueelle siten, että vuokra-alueille rakennettavat rakennukset ovat vuokralaisen kustannuksella kytkettävissä niihin. Kaupunki on maarakentanut alueen vuokra-alueiden A ja B kohdalta louhetäytölle. Vuokra-alueen B kohdalta alue maarakennetaan kaupungin toimesta kivituhkapintaiseksi laaditun suunnitelman mukaisesti. Vesihuolto rakennetaan 15.6.2018 2018 päivätysssä suunnitelmassa VIH 2410-10 esitettyyn paikkaan, josta vuokralainen on tietoinen. Vuokralainen on tutustunut suunnitelmaan. Kaupunki osoittaa vuokra-alueiden rajojen lä-

heisyydestä vesihuollon liitospisteet, joihin vuokralainen kustannuksellaan liittyy.

Tämän sopimuksen mukaan kaupungin vastuulla olevien yllä todettujen vielä tekemättä olevien maarakennustöiden aikataulu yhteen sovitetaan vuokralaisen rakennushankkeen aikataulun kanssa.

VUOKRAEHDOT

1 § Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi liiketarkoituksiin ns. saunamaailman palveluita ja siihen liittyviä toimintoja varten.

Tarvittaessa osapuolet neuvottelevat vuokra-alueeseen B sen itäpuolella rajoittuvan vesialueen käytämisestä välinevuokraukseen ja tarvittaessa laiturin sijoittamisesta ko. vesialueelle.

Vuokra-alueella ja pohjoisella aallonmurtajalla ei sallita muuta pysäköintiä kuin rakennusluvan mukaiset invapaikat ja henkilökunnan pysäköintipaikat.

Vuokralainen on huolellisesti tutustunut vuokra-alueisiin maastossa. Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan alueen sellaisessa kunnossa kuin se on sopimuksen allekirjoitushetkellä, mikäli vuokra-alue on kaupungin toimesta rakennettu tämän sopimuksen mukaisesti ja vuokralainen sitoutuu olemaan tekemättä kaupunkia kohtaan mitään vaatimuksia vuokra-alueen kuntoon tai sen rakennettavuuteen liittyen.

Kaupunki on pudotustiivistänyt 28.2.2017 päivätyssä suunnitelmassa VIH 2363-17 esitetyt alueet. Näistä ylimääräisistä kustannuksista vastaa vuokralainen. Vuokralainen maksaa kaupungille erillistä laskua vastaan pudotustiivistyksen kustannuksia seuraavasti:

- Vuokra-alueen A osalta 138 600 euroa
- Vuokra-alueen B osalta 49 600 euroa.

Vuokralaisen maksamiin kustannuksiin lisätään voimassa oleva arvonnäisävero.

Yllä sovitusta pudotustiivistyksen kustannuksista ensimmäinen erä, eli puolet yllä mainituista kustannuksista, on maksettava kaupungille kahden viikon kuluessa siitä päivästä, kun vuokra-alue A koskeva rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman. Kaupunki lähettää maksua varten erillisen laskun.

Loput pudotustiivistyksen kustannuksista on maksettava ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy vuokra-alueelle A rakennettavan rakennuksen käyttöön otettavaksi (ns. käyttöönottokatselmus). Vuokralaisen on etukäteen ilmoitettava vuokranantajalle (tonttipalveluihin) katselmuksen päivämäärä, jotta kaupunki voi lähettää loppukorvauksen maksamista varten laskun. Loput korvauksesta on kuitenkin maksettava viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä päivästä, kun rakennusta on 6 §:n mukaisesti alettu rakentamaan.

Mikäli maksuerän maksaminen viivästyy määräajasta, lisätään vuokralaisen maksettavaksi tuleviin kustannuksiin korkolain 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä aina maksupäivään asti.

Kaupunki maksaa vuokra-alueen B osalta maksetun korvauksen takaisin vuokralaiselle korotta, jos tämä vuokrasopimus kohdassa ”vuokra-alue” tarkoitetulla tavalla raukeaa vuokra-alueen B osalta.

Jos vuokralainen ei maksa yllä edellä sovittujen pudotustiivistyksen kustannusten ensimmäistä maksuerää määräaikaan mennessä, on kaupungilla oikeus purkaa vuokrasopimus ilman kaupungin korvausvelvollisuutta.

Ennen rakennusten rakentamisen aloittamista vuokralainen toimittaa kaupungin haltuun pudotustiivistyksen kustannusten toisen maksuerän maksamisen vakuudeksi vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle kiinnitetyn 140 000 euron suuruisen panttikirjan ja tekee panttaussitoumuksen kaupungin kanssa. Mikäli vuokralainen ei toimita panttikirjaa ja tee panttaussitoumusta kahden kuukauden kuluessa kohdassa 2 § sovitun vuokra-ajan alkamisesta lukien, on kaupungilla oikeus purkaa vuokrasopimus ilman kaupungin korvausvelvollisuutta.

Kaupunki luovuttaa panttikirjan takaisin vuokralaiselle tai vuokralaisen määräämälle taholle sitten, kun pudotustiivistyksen kustannusten toinen maksuerä mahdollisine viivästyskorkeineen ja perintäkuluineen on kokonaan maksettu.

Jos vuokralainen ei maksa edellä sovittujen pudotustiivistyksen kustannusten toista maksuerää määräaikaan mennessä, on kaupungilla oikeus purkaa vuokrasopimus ilman kaupungin korvausvelvollisuutta tai saada kustannukset korkolain 4 §:n mukaisine viivästyskorkeineen ja kaikkine perintäkuluneen perityksi vuokralaisen antamasta vakuudesta vuokralaista kuulematta.

Syvätiivistyksen laatudokumentit (mittauspöytäkirja sekä tulokset pda-mittauksista ja porakonekairauksista), joihin vuokralainen on tutustunut, ovat lähtötietona vuokralaisen perustussuunnittelulle sekä perustusrakenteiden toteutukselle.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushankkeidensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä rakenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta, siihen liittyvine töineen sekä perustusrakenteiden sa yllä- ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakentamisessaan ja 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 olennaista haittaa.

2 § Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa ja vuokralainen saa vuokra-alueet hallintaansa sitten, kun vuokra-alueelle haettava rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman ja kohdassa 1 § sovittu pudotustiivistyksen kustannusten ensimmäinen maksuerä on maksettu kaupungille. Mikäli rakennusluvan lainvoimaistuminen ja pudotustiivistyksen kustannusten maksuerän maksaminen tapahtuvat eri päivinä, alkaa vuokra-aika jälkimmäisestä päivästä lukien. Kaupunki ilmoittaa päivän, milloin vuokra-aika alkaa. Vuokra-aika päättyy 31.12.2059.

Vuokralaisella on etuoikeus edellä mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- b) alue on muutoinkin tarkoitus antaa vuokralle vastaavaan käyttötarkoitukseen ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden 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.

3 § Vuokran määrä ja maksuehdot

Vuotuinen vuokramaksu, joka on vuosittain suoritettava ennen 15.8. kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on vuokra-alueen A osalta **7000** (€) euroa ja vuokra-alueen B osalta **1000** euroa. Vuotuinen vuokramaksu on siten yhteensä **8000** euroa. Mikäli vuokrasopimus edellä sopimuksen kohdassa ”vuokra-alue” sovitun mukaisesti raukeaa vuokra-alueen B osalta, vähennetään raukeamisajankohdasta lukien vuotuisesta vuokramaksusta edellä mainittu vuokra-alueen B osuus.

Vuokramäärät perustuvat vuokralaisen rakennushankkeiden pinta-aloihin (vuokra-alue A 350 k-m² ja vuokra-alue B 100 k-m²).

Vuokralaisen vuokramaksuvelvollisuus alkaa sinä päivänä, kun vuokralainen saa vuokra-alueet hallintaansa edellä kohdassa 2 § sovitulla tavalla.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokramaksun määräpäiviä.

Maksettaessa maanvuokra kahdessa erässä peritään kaupungin käyttämän pienlaskutuslisän suuruisen maksutapalisä / lasku.

Vuosivuokraan lisätään arvonlisäverolain (1501/1993) mukainen vero (sopimuksen allekirjoitushetkellä 24 %).

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on euroa vuodessa ja perusindeksinä 1935 (joulukuu 2017), sekä että vuokraa kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

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

4 § Toiminta vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen rautessa, purkautuessa tai 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 huolehtia vuokra-alueiden kuntoonpanosta vuokralaisen kustannuksella.

5 § Alivuokraus ja vuokraoikeuden siirto

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

Vuokralaisella 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 vuokralaisen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä kaupungille. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös saantokirjasta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa 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.

Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle ennen kuin kohdan 6 § mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan 6 § mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja kaupungilla on tällöin oikeus purkaa vuokrasopimus ilman kaupungin korvausvelvollisuutta. Vuokralainen on tällöin velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa 200 000 euroa heti kaupungin vaatiessa.

6 § Rakentamisvelvoite

Vuokralaisella on tähän sopimukseen perustuen oikeus hakea vuokra-alueille tulevia rakennuksia koskevaa rakennuslupaa ja saada hakemuksensa ratkaistuksi.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan vuokra-alueelle A kerrosalaltaan vähintään 350 k-m²:n suuruiset ns. saunamaailman rakennukset. Vuokra-alueelle B vuokralainen saa rakentaa ainoastaan kerrosalaltaan noin 100 k-m²:n suuruisen kappelirakennuksen.

Vuokralaisen on kustannuksellaan haettava vuokra-alueille rakennuslupa riittävän ajoissa siten, että vuokralainen voi aloittaa rakentamisen viimeistään alla sovittavaan määräaikaan mennessä.

Vuokra-alue B:n reunalla aallonmurtajalla tulee olla 3 metriä leveä väylä vapaata tilaa kevyen liikenteen kulkua varten. Väylä tulee olla ympärivuoden avoin ja sitä ei saa käyttää

Rakennusten rakentaminen on aloitettava 31.12.2020 mennessä. Rakentaminen saatettava kahden vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on pitänyt rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Suunnittelussa, rakennusluvan hakemisessa ja rakentamisessa on noudatettava kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä rakennusvalvontaviranomaisen ohjeita ja lupamääräyksiä.

Paineviemärin purkukaivolla mahdollisesti esiintyvien hajuhaittojen ehkäisemiseksi vuokra-alueen A rakennuksen jätevesipumppaamo tulee varustaa kemikaaliensyöttömahdollisuudella.

Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Tämä ei koske sopimuksen 4 §:ssä tarkoitettua purkamista. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja. Rakennusaikaa pidennetään, jos rakentaminen viivästyy vuokralaisesta riippumattomasta painavasta syystä (esim. rakennusaikainen vahinko, josta aiheutuu rakennukselle vakavia vaurioita, rakennusurakoitsijan konkurssi tai muu vastaava syy). Mikäli vuokrauspäätöksestä tai rakennusluvasta valitetaan ja rakentamisen aloitus viivästyy valitusten vuoksi, siirretään rakentamisvelvoitteen määräaikoja valitusten käsittelyyn kuuluvaa aikaa vastaavasti eteenpäin siten, että rakentaminen aloitetaan viimeistään päätösten lainvoimaiseksi tulosta seuraavan lokakuun loppuun mennessä.

Jos vuokralainen laiminlyö ylläsovitun rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus purkaa sopimus ilman mitään kaupungin korvausvelvollisuutta.

Kaupunki rakentaa pohjoisen aallonmurtajan itäisen osan kivituhkapinnalle. Mikäli vuokralainen haluaa alueen parempaan tasoon, vastaa vuokralainen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista. Suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupungin kanssa.

7 § Kunnossapito ja vuokra-alueen parannukset

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

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueisiin 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.

8 § Venepaikkojen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus laiturin valmistuessa varata 6 venepaikkaa saunarakennuksen pohjoispuolelta. Venepaikkojen vuokraus jatkuu tämän jälkeen vuoden kerrallaan edellyttäen, että vuokralainen maksaa venepaikkojen käyttämisestä kaupungin vuosittain lähettämän laskun tai huolehtii venepaikkojen vuokrauksen säilyvyydestä muun kulloinkin voimassa olevan kaupungin toimintamallin mukaan. Venepaikkojen vuokraus tehdään kulloinkin voimassa olevan taksan ja sääntöjen mukaisesti, joita kaupungilla on oikeus yksipuolisesti muuttaa. Vuokraamatta jätetyt venepaikat voi kaupunki edelleen tarjota vuokrattavaksi muille veneilijöille.

9 § Johtojen ym. sijoittaminen vuokra-alueelle

Kaupungilla 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.

10 § Kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen osalle tulevan kulkuyhteyden kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten laissa on säädetty.

Kaupungin talvikunnossapitoalueen raja on vuokra-alueen länsirajalle saakka (liite 1), Vuokralainen vastaa kulkuyhteyden talvikunnossapidosta vuokra-alueille A ja B saunamaailmaan ja kappelille kustannuksellaan kunnossapitorajasta eteenpäin.

Mikäli vuokralainen ei ota alue B:tä tai alueen B vuokraus raukeaa, voi kaupunki luovuttaa alueen hallintaoikeuden kolmannelle osapuolelle. Mikäli tuleva toiminta on ympärivuotista, talvikunnossapitokustannukset jakaantuvat käytettyjen rakennusoikeuksien suhteessa. Mikäli kaupunki ei luovuta vuokra-aluetta B kenellekään, vastaa vuokralainen yksin kulkuyhteyden talvikunnossapidosta kustannuksineen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan kevyen liikenteen kulkuyhteyden ja istutusalueiden puhtaan- ja kunnossapidosta.

Milloin vuokra-alueen 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 katujen osalta on säädetty, jollei toisin ole sovittu.

11 § Autopaikat

Rakennusluvan vaatimista autopaikoista vuokralainen maksaa 3568 euroa / autopaikka (alv. 0 %). Hintaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Tarvittava määrä selviää suunnittelun edetessä. Autopaikat jäävät yleiseen käyttöön eikä niitä nimetä vuokralaiselle. Autopaikkoja koskeva sopimus tehdään erikseen.

Kaupunki suunnittelee, rakentaa ja kunnossa- ja puhtaanapitää autopaikat. Tarvittavien autopaikkojen kunnossapitokustannuksista sovitaan autopaikkoja koskevassa sopimuksessa.

12 § Luovutusvelvoite

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

13 § Aitaaminen

Mikäli vuokra-alue tai vuokra-alueet on viranomaisen määräyksestä kokonaan tai osittain aidattava, vastaa vuokralainen aitaamisesta ja aidan kunnossapidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

14 § Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

15 § Vuokra-alueen roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue tai sen ympäristö ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai sen ympäristö on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

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

16 § Hulevedet

Hulevesien käsittely rakennusluvassa määritellyllä tavalla kuuluu vuokralaiselle kustannuksineen. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa ympäröivälle alueelle.

17 § Katselmukset vuokra-alueella

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluu-
detta 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 muutoin noudatettu.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

18 § Vesihuolto

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

19 § Vuokran tarkistaminen

3 §:ssä tarkoitettua vuokraa määrittäessä on eräänä perusteena käytetty vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen suunniteltua kerrosalaa. Vuokraa korotetaan mahdollisen lisärakentamisen johdosta vastaavassa suhteessa.

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

20 § Lohkomiskustannukset

Mikäli alueen asemakaavaa muutetaan ja vuokra-alue muuttuu korttelialueeksi, vastaa vuokralainen tontin lohkomiskustannuksista.

21 § Vuokra-alueelle kulkemisen vaikeutuminen

Kaupunki ei ole miltään osin korvausvelvollinen, mikäli satamatorilla tai matkustajasataman alueella järjestetään tapahtumia ja kulku alueelle vaikeutuu. Kulku alueelle kuitenkin yritetään järjestää mahdollisuuksien mukaan.

22 § Anniskelu

Vuokra-alueelle B kaupunki myöntää maanomistajan suostumuksen anniskeluun vain tapahtumien ajaksi.

23 § Suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet

Vuokra-alueelle rakennettaessa on noudatettava kaupungin antamia alueen suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.

24 § Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Vuokraoikeuden siirtämisestä ennen 6 §:ssä määritellyn rakentamisvelvoitteen toteuttamista on määriteltä sopimussakon määrä kohdassa 5 §. Jos vuokralainen muutoin olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän.

Olennaisena sopimusrikkomuksena pidetään muun muassa viranomaisheitojen tai vuokranmaksun laiminlyöntiä tai lähiympäristölle aiheutuvaa jatkuvaa häiriötä tai haittaa, jonka voidaan katsoa liittyvän vuokralaisen toimintaan, tai muuta keskeisten sopimusehtojen (joita ovat ainakin 1 §, 5 § ja 6 §) rikkomista.

25 § Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisella on velvollisuus kirjauttaa vuokraoikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

26 § Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6 luvun 78 §:ssä on säädetty.

27 § Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun vuokraa koskevia säännöksiä.

28 § Vuokrauspäätös

Päätösvalta tontin vuokraamisesta on kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön 12 §:n mukaisesti kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

29 § Liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

Liite 1: Kartta vuokra-alueista

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

Kuopio _____ 2019

Kuopion kaupungin puolesta:

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