

Kaupunkirakennelautakunta

Kiinteistötunnus 297-9-22-42

MAANVUOKRASOPIMUS (LUONNOS)

JOHDANTO

Sopijapuolet:	Vuokranantaja:	Kuopion kaupunki
	Vuokralainen:	JELD-WEN Suomi Oy (0809955-1)
Vuokra-alue:	Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on tontti 297-9-22-42, jonka pinta-ala on 60 925 m ² ja rakennusoikeus 48 740 k-m ² .	
	Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).	

TAUSTAA

Vuokralaisella on ollut tontti hallinnassaan 17.6.1974 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella. Tämä uusi sopimus on jatkoa aiemmalle vuokraoikeudelle.

VUOKRAEHDOT

1 §

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi teollisuustoimintaan.

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 ja päättyy 31.12.2045.

3 §

Vuotuinen vuokramaksu, joka on vuosittain suoritettava ennen 15.8./ josta vuosittain on suoritettava puolet ennen 30.4. ja toinen puoli ennen 30.10. kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 68 166 euroa.

Perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

$$60925 \text{ m}^2 * 1,12 \text{ €/m}^2 = 68\,166 \text{ €}.$$

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

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

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on 68 166 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.

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

4 §

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 kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokralaisen kustannuksella.

5 §

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 maanmittaustoimistolla 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.

6 §

Valmista rakennusta ei saa kokonaan eikä osittain purkaa ilmoittamatta siitä ensin kirjallisesti kaupungille. Jos rakennus puretaan kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava, ellei kaupungin kanssa kirjallisesti toisin sovita.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö ylläsovitun rakennusvelvollisuuden täyttämisen tai vuokralainen ei halua rakentaa rakennusta puretun tai muutoin vuokralaisesta johtumattomasta syystä tuhoutuneen tilalle, on kaupungilla ja vuokralaisella oikeus purkaa sopimus ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle osapuolelle. Silloin noudatetaan tontin kuntoonpanon suhteen 4 §:ssä sovittuja ehtoja

7 §

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä kolmannelle vuokra-aluetta vuokrakauden kuluessa.

8 §

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.

9 §

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunosan puhtaana- ja kunnossapidosta.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katurajaa ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katurajojen osalta on säädetty, jollei toisin ole sovittu.

10 §

Jos kaupunki 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, mikäli se ei estä taikka olennaisesti vaikeuta vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamaa toimintaa taikka vuokralaisen toiminnan kannalta tärkeiden ajoneuvojen vuokra-alueelle pääsyä. Vuokranantaja sitoutuu alueiden käyttöönotossa ottamaan huomioon vuokralaisen toiminnan ja siihen liittyvän vuokra-alueen käyttötarpeen siten, että vuokralaisen nykyisen liiketoiminnan jatkuminen pystytään katkeamattomasti turvaamaan. Vuokralaiselle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva välitön vahinko ja maanvuokraa alennetaan vuokra-alueen pinta-alan muutosta vastaavassa suhteessa.

Vuokralainen on tietoinen, että Kuopion kaupunki on laatimassa alueelle osayleiskaavan muutosta. Osayleiskaavaluonnoksen (nähtävillä 2.10.-1.11.2019) mukaan tontin edustalle rannan puoleiselle alueelle on tarkoitus mm. tehdä vesistöäyttyjä ja osoittaa uusia rakennuskortteleita varten. Lisäksi mainitulle tontinosalle on osayleiskaavaluonnoksen mukaan tarkoitus tehdä osoittaa virkistysaluetta ja kevyen liikenteen väyliä. Vuokralainen sitoutuu siihen, että vuokranantajalla on oikeus tehdä tarvittavat vesistöäyttyt ilman korvausvelvollisuutta. Tältä osin on otettava huomioon, ettei vuokralaisen toiminnalle aiheuteta kohtuutonta haittaa tai vahinkoa.

Tämän vuoksi osapuolet sopivat, että nyt tehtävää vuokrasopimusta muutetaan siten, että kaupungilla on yksipuolinen oikeus rajata vuokra-alueen ulkopuolisiksi alueiksi lainvoimaisella asemakaavoituksella osoitetut tontin rannanpuoleiset alueet. Näin ollen vuokralainen sitoutuu tällä sopimuksella muuttamaan nyt sovittua vuokrasopimusta ja luovuttamaan ilman kaupungin korvausvelvollisuutta vuokranantajan käyttöön asemakaavoituksella muutettavat alueet. Tällöin maanvuokraa muutetaan tontin maapinta-alan muutoksen suhteessa.

11 §

Vuokralaisen tulee, vuokranantajan tai viranomaisten niin vaatiessa, aidata vuokra-alue rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä aidalla.

Kohdassa 10 §:ssä viitatus kaavamuutoksen johdosta tehtävien tai jo tehtyjen rakennustoimenpiteiden ja aluemuutosten vaatimat tarvittaessa tehtävät aitaamiset vuokra-alueen etelärajalle on kaupungin tehtävä kustannuksellaan. Aitojen kunnossapidosta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen aitoineen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä. Kaupungilla ei ole velvollisuutta osallistua tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon sellaisen tontin puolesta, joka vielä on rakentamattomana kaupungin hallinnassa eikä sellaisen aidan puolesta, joka on yleisen alueen rajalla.

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.

12 §

Tontilla oleva puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. 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.

13 §

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

14 §

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

15 §

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

16 §

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, kaupunki tarkistaa 3 §:ssä tarkoitetun vuokran vastaamaan sen hetkistä muutetun käyttötarkoituksen mukaista käyvän markkinavuokran tasoa.

17 §

Vuokra-alueelle rakennettaessa on noudatettava hyväksyttyjä korttelisuunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.

18 §

Jos vuokralainen aiheuttaa toiminnallaan tai laiminlyönneillään vahinkoa vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle, vuokralainen on velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon täysimääräisesti.

Jos vuokralainen rikkoo olennaisesti keskeisiä sopimusehtoja, tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille, sopimussakkoa kulloinkin vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän. Keskeisiä sopimusehtoja ovat esimerkiksi:

- tontin käyttö muuhun kuin teollisuustoimintaan (1§)
- vuokramaksun laiminlyönti (3§)
- vuokralaisen velvollisuudet vuokrasuhteen päättyessä (4§)
- vuokra-alueen tai sen osan hallinnan kielletty luovuttaminen (5§)
- vuokra-alueen pilaantuminen (11§).

19 §

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

20 §

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

21 §

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29 päivänä huhtikuuta 1966

annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun vuokraa koskevia säännöksiä.

22 §

Päätösvalta tontin vuokraamisesta on Kuopion kaupungin hallintosäännön 5 luvun 36 §:n kohdan 1 mukaisesti kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

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

Kuopiossa _____ 20

Kuopion kaupungin puolesta:

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