

ESISOPIMUS MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMISESTA (LUONNOS 11.5.2020)

1 Sopimuksen osapuolet

- a) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31
70110 Kuopio
- Tonttien 297-20-10-5 ja 297-20-10-6 omistajana
- jäljempänä ”kaupunki”
- b) Kiinteistö Oy M2- Kodit, Y-tunnus 1839043-0
c/o Y-Säätiö
PL 322, 00531 Helsinki
- Tonttien 297-20-10-5 ja 297-20-10-6 vuokraoikeuden haltijana ja rakennusten omistajana
- jäljempänä ”yhtiö”

2 Sopimuksen kohde

Kuopion kaupungissa sijaitsevat tontit:

- a) **297-20-10-5**, osoite Metsäkummuntie 18
Pinta-ala: 5 648 m²
Rakennusoikeus: 1 440 k-m²
- b) **297-20-10-6**, osoite Metsäkummuntie 20
Pinta-ala: 879 m²
Rakennusoikeus 250 k-m²
- jäljempänä ”vuokra-alue”

3 Sopimuksen lähtökohdat ja sopimuksen tarkoitus

Vuokra-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Sopimusalueen pinta-ala on 6 527 m² ja rakennusoikeus 1 690 k-m².

Vuokralainen aikoo purkaa vuokra-alueella olevat rakennukset asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen ja rakentaa tilalle uusia vuokra-asuntoja käyttäen rahoituskeinona mm. asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) myöntämää korkotukilainaa.

Kuopion kaupunki on laatinut vuokra-aluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 2.3.2020 – 3.4.2020.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan vuokra-alue osoitettaisiin asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Vuokra-alueesta muodostuisi asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontti 297-20-10-7, jonka rakennusoikeus olisi 2 700 k-m². Vuokra-alueen rakennusoikeus kasvaisi näin ollen voimassa olevasta 1 690 k-m²:stä asemakaavan muutosehdotuksen mukaiseen 2 700 k-m²:iin. Asemakaavan muutosehdotus on tämän sopimuksen liitteenä 1.

Vuokra-alueen käyttötarkoituksen muuttuessa ja rakennusoikeuden kasvaessa on tarpeen uusia maanvuokrasopimus. Tämän esisopimuksen tarkoituksena on ennen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä sitovasti sopia kaupungin ja vuokra-alueen nykyisen vuokraoikeuden haltijan kesken asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen tapahtuvasta vuokrasopimuksen uusimisesta, edellyttäen, että asemakaavan muutos tulee voimaan.

4 Vuokrasopimuksen uudistaminen asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen

Osapuolet sitoutuvat päättämään 27.5.1996 ja 6.10.1986 allekirjoitetut vuokra-aluetta koskevat maanvuokrasopimukset ja tekemään asemakaavan muutosehdotuksen mukaista muodostuvaa tonttia 297-20-10-7 koskevan uuden vuokrasopimuksen kahden kuukauden kuluessa tontin merkitsemisestä kiinteistörekisteriin.

Osapuolet sitoutuvat tekemään muodostuvaa tonttia 297-20-10-7 koskevan uuden vuokrasopimuksen liitteenä 2 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

5 Vuokraoikeuden siirtokielto

Kiinteistö Oy M2- Kodit sitoutuu siihen, ettei siirrä tämän sopimuksen kohdan 4 mukaista tontin 297-20-10-7 vuokraoikeutta edelleen ennen vuokrasopimuksessa sovittavan rakentamisveloitteen täyttymistä. Mikäli Kiinteistö Oy M2- Kodit rikkoo näitä ehtoja, on se velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 500 000 euroa.

6 Kiinteistönmuodostaminen

Kuopion kaupunki hakee omasta aloitteestaan tonttijaon laatimista ja lohkomista asemakaavaehdotuksen ja tonttijaon mukaisen tontin 297-20-10-7 muodostamiseksi viipymättä sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Tontin vuokralainen vastaa kustannuksellaan lohkomisista ja tonttijaosta aiheutuvasta kiinteistönmuodostamiskustannuksista.

7 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti sopimuksen allekirjoituksin. Tämä sopimus purkautuu, jos kohdassa 3 selostettu asemakaavan muutos tai tätä esisopimusta koskeva kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.xxxx ei saa lainvoimaa.

Mikäli tämä sopimus edellä todetusta syystä purkautuu, ei osapuolilla ole mitään korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan.

Jos asemakaava tulee voimaan sisällöltään liitteenä olevasta kaavaehdotuksesta toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta, muuttamisesta tai purkamisesta.

8 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

9 Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

1. Asemakaavan muutosehdotuksen kartta
2. Muodostettavan tontin 297-20-10-7 vuokrasopimusluonnos

10 Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

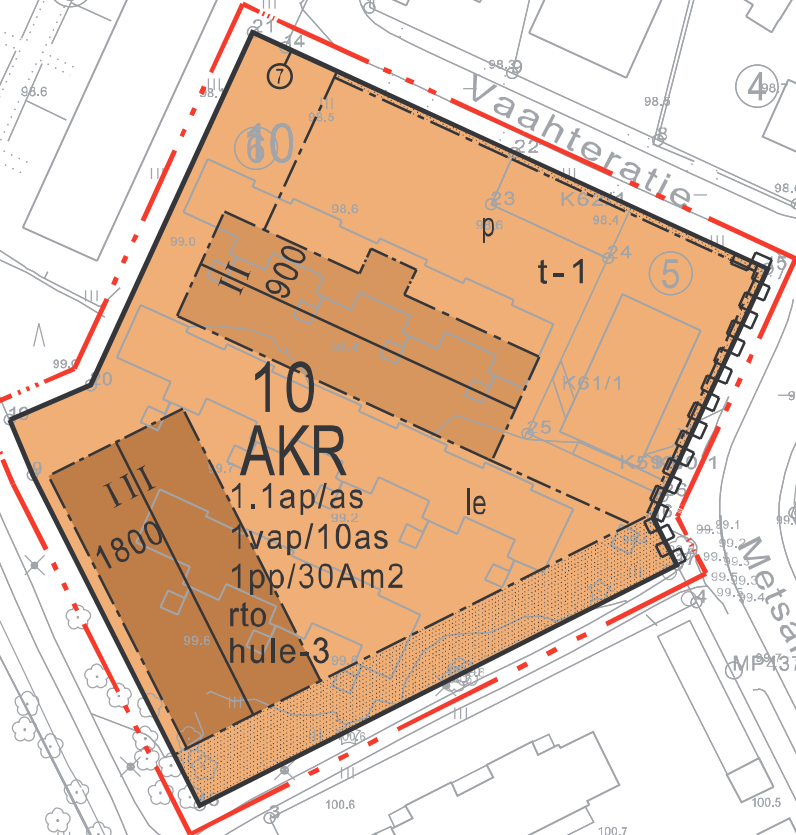
Kuopiossa . päivänä _____kuuta 2020.

KUOPION KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY M2-KODIT

PÄIVÄRANTA

20








6981398

27533167



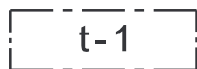
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0020050 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850001 Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	0880001 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
20	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
PÄI	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
10	0930000 Korttelin numero.
900	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
hule-3	1030020 Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella viivytyispainanteiden, -altaiden tai muiden vastaavien rakenteiden avulla.
rto	1060027 Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakentamistapaohje.

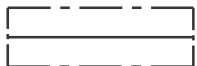
LIITE 2/2



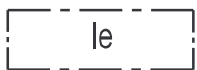
1130000
Rakennusala.



1170012
Rakennusala, jolle saa sijoittaa pohja-alaltaan enintään 50 m² suuruisen talousrakennuksen.



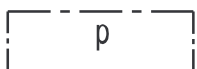
1260000
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



1330000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1340000
Istutettava alueen osa.



1510000
Pysäköimispaikka.



1590007
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1pp/30Am²

1630036
Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

1.1ap/as

1640000
Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

1vap/10as

1640010
Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa kohti on rakennettava yksi vierasautopaikka asunnoille muuten vaadittavien autopaikkojen lisäksi.

KUOPIO

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
 Kuopion kaupungin
 20. kaupunginosan (Päiväranta)
 korttelin 10 tontteja 5 ja 6.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
 Kuopion kaupungin
 20. kaupunginosan (Päiväranta)
 korttelin 10 tontti 7.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:
 Kuopion kaupungin
 20. kaupunginosan (Päiväranta)
 korttelin 10 tontti 7.

METSÄKUMMUNTIE 18

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Asemakaavan voimaantulo		
Hyväksytty kaupungin		
hallintojohtaja		
Kuopion kaupunki Kaupunkisuunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	va. Pauli Sonninen Asemakaavapäällikkö	8.4.2020 Suunn RR Piirt MS
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.		Mk 1:1000 Asianro 10044/2017
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000	Tuija Helminen Kiinteistöinsinööri	N:O 867

MAANVUOKRASOPIMUSMALLI (luonnos 27.4.2020)

asuntotontti 297-20-10-7
kaupunkirakennelautakunta
asianro

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7

Vuokralainen: Kiinteistö Oy M2-Kodit , Y-tunnus 1839043-0

1.2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 10 sijaitseva tontti Nro 7. Kiinteistötunnus 297-20-10-7.

Tontin pinta-ala on 6 527 m² ja rakennusoikeus 2 700 k-m². Tontin kaavamerkintä on AKR (Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue).

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa __.__.2020 ja päättyy 31.12.2070.

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata 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 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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 ja tuntee vuokra-alueen hallittuaan sitä vuokraoikeuden nojalla jo aiemmin.

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

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tulee käytettyä.

Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tontille.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokra-alueelle rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaupungin antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita sekä kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia.

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

Ennen uudisrakentamista vuokralainen purkaa vuokra-alueella olevat vanhat rakennukset perustuksineen kustannuksellaan ja siistii niiden paikat. Rakennusten purkamisessa on noudatettava hyvää purkutapaa.

3.3 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.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisten maaperästä löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten ja jätteiden aiheuttamien kunnostustöiden suorittamisesta viranomaisten määräämällä tavalla.

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, vuokranantajalla 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 Katselmuksset

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 ajassa.

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin 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 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.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka **12 628** euroa (perusvuokra).

Perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

$$2\,700 \text{ k-m}^2 \cdot 93,54 \text{ €/k-m}^2 \cdot 0,05 = 12\,628 \text{ €}.$$

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.

Kun vuokralainen maksaa vuotuisen vuokran kahdessa erässä, jaetaan vuokra kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 30. 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.

Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.

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 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:

Perusindeksinä on vuoden 2019 joulukuun indeksiluku, joka on 1976. Tarkistusindeksi on laskutusvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakennusoikeuden tai tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan

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

Jos vuokra-alueen rakennusoikeus vähenee vuokralaisesta riippumattomasta syystä, on vuokralaisella oikeus saada vuokranmaksu tarkistetuksi rakennusoikeuden muutosta vastaavalla tavalla siten kuin maanvuokralaissa (258/66) säädetään.

4.4 Muut maksut

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

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia
- 3) ilmeisiä yleisyyslaitteita
- 4) puita ja pensaita; eikä
- 5) rakennusten tuottoa.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Vuokranantaja maksaa lunastushinnasta panttioikeuden haltijalle hänen saatavansa asianmukaisen etuoikeuden mukaan enintään panttikirjan osoittamaan määrään asti panttioikeuden tällöin rautessa, mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja siihen on perustettu panttioikeus. Asian on oltava riidaton ja panttioikeuden haltijan on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaadittava saamistaan lunastushinnasta. Ylijäämä lunastushinnasta maksetaan vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-alueen uudelleenvuokraukseen vähintään 10 vuodeksi sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohdaksi, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistimään vuokra-alueen. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen 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.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta 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.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennus on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 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.

6.3 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 maakaassa (540/95) on säädetty.

Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle ennen kuin kohdan 3.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan 3.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 6.10 mukaisen sopimussakon.

6.4 Viivästyskorko

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

6.5 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 3.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on sovittu.

Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.

6.6 Lohkomismaksu

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

6.7 Vuokra-alueen puusto

Tontilla oleva puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

6.8 Hulevedet

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

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueen hulevesien hallinnan kaupungin ja rakennusvalvontaviranomaisen antamien ohjeiden mukaisesti.

6.9 Vesihuolto

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

6.10 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuosivuokran viisikymmenkertaisen määrän.

6.11 Ylijäämämassat

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

6.12 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.13 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

6.14 Vanhojen maanvuokrasopimusten purkautuminen

Tämän sopimuksen allekirjoituksin päättyy 6.10.1986 allekirjoitettu tonttia 297-20-10-5 koskeva sekä 27.5.1996 allekirjoitettu tonttia 297-20-10-6 koskeva maanvuokrasopimus korvauksetta.

6.15 Sopimuksen jakelu

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

6.16 Vuokrauspäätös

Päätösvalta kiinteistön vuokraamisesta on Kuopion kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Paikka ja aika: Kuopio __.__.2020

KUOPION KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY M2- KODIT
