

Kaupunkirakennelautakunta  
Asianro

Vuokra-alueennus **297-8-65-37-1600**

## **MAANVUOKRASOPIMUS (LUONNOS 13.5.2020)**

### **JOHDANTO**

Sopijapuolet: Vuokranantaja: Kuopion kaupunki  
Vuokralainen: St1 Oy (0201124-8)

Vuokra-alue: Sopimuksen tarkoittamana on noin 2430 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue kiinteistöstä 297-8-65-37.

Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu Liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (KLH).

### **SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Tällä sopimuksella on tarkoituksena sopia 1250 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen vuokraamisesta tontista 297-8-65-37 ja vuokrauksen ehdoista. Alueelle rakennetaan autoilijoita ja veneilijöitä palveleva kylmäasema sekä veneilijöitä palveleva septityhjennyspiste

### **VUOKRAEHDOT**

#### **1 §**

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi henkilöautojen ja veneiden polttoaineen jakeluun kylmäasema-alueena.

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan alueelle polttoaineiden jakeluaseman, joka sisältää autojen polttoaineiden jakelulaitteiden lisäksi veneilijöiden polttoaineen jakelupisteen ja septisäiliöiden tyhjennyspisteen. Vuokralainen vastaa jakeluaseman toimivuudesta ja ylläpidosta kustannuksellaan. Polttoaineiden jakelun ja septityhjennyspisteen on oltava veneilijöiden käytettävissä veneilykausien aikana.

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.

Mikäli loppuosa tontista 297-8-65-37 luovutetaan asemakaavan mukaiseen rakentamiseen, sitoutuu vuokralainen maksamaan puolet tonttijaon muutoskustannuksista ja omalta osaltaan lohkomiskustannukset. Vuokralainen ei saa toiminnallaan eikä muutoinkaan estää mahdollisen tontin rakentamista asemakaavan mukaiseksi.

#### **2 §**

Vuokra-aika alkaa 1.8.2020 ja päättyy 31.7.2035.

#### **3 §**

Vuotuinen vuokramaksu, joka on vuosittain suoritettava ennen 15.8. kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 10 000 € euroa.

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 10 000 euroa vuodessa ja perusindeksinä 1976 (joulukuu 2019), 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 §

Vuokralainen on kustannuksellaan 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, 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 vuokraerat viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 2 vuotta.

#### 6 §

Vuokralaisen on aloitettava rakentamaan 1 §:ssä tarkoitettua polttoaineiden jakeluasemaansa vuoden kuluessa ja saatava se valmiiksi kahden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta.

Valmista jakeluasemaa ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos jakeluasema kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö ylläsovitun rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus purkaa sopimus.

#### 7 §

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia katujen, vesi- ja viemärijohtojen yms. tekemistä ennen kuin kaupunki katsoo voivansa tehdä ne.

#### 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 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 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.

#### 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.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

#### 11 §

Vuokralaisen tulee, vuokranantajan tai rakennusvalvontaviranomaisen niin vaatiessa, aidata vuokra-alue rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä aidalla. 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 tai alueen puolesta, joka vielä on rakentamattomana kaupungin hallinnassa.

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 tarkoitettun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen on teettänyt alueella maaperätutkimuksen vuonna 2015 (Geopalvelu Oy 13.8.2015). Alueelta on löytynyt pilaantuneita maita. Vuokralainen teettää kustannuksellaan alueelle tarvittavan riskinarvion sekä kunnostussuunnitelman sekä teettää tarvittavat maaperän kunnostustoimet kustannuksellaan. Kaupunki vastaa pilaantuneiden maiden vastaanottopisteen perimistä vastaanottokustannuksista 100 000 euroon (+ 24 % alv) saakka. Vuokralainen vastaa muista kustannuksista. Kunnostaminen on tehtävä viranomaisten määräämällä tavalla siten, että kaupungin vastuulle tulevat kustannukset muodostuvat mahdollisimman pieniksi. Kaupungin kanssa on neuvoteltava kunnostustöiden suorittamisesta ennen töiden aloittamista.

Rakentamisen jälkeen tapahtuvasta mahdollisesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista kunnostuskustannuksista vastaa vuokralainen.

#### 12 §

Vuokralainen saa kaataa vuokra-alueelta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

## 13 §

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritellyn paikkaan kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurikiinteistöille. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen hulevesien hallinnasta ja käsittelystä kustannuksellaan.

## 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, rakennelmat ja laitteet 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, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan 3:ssä tarkoitettun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

## 17 §

Vuokra-alueelle rakennettaessa on noudatettava kaupungin antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita sekä rakennusvalvontaviranomaisen ohjeita ja lupaehtoja.

## 18 §

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

## 19 §

Vuokralaisella on velvollisuus kirjauttaa tämä vuokrasopimus niin kuin maakaarella säädetään.

## 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 muuta maanvuokraa 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 \_\_\_\_\_ 2020

Kuopion kaupungin puolesta:

Kiinteistöasiamies

Pirkko Laaksonen

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

---

