

Vuokra-alue 297-xx-xxx-xxx-xxx

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos)**JOHDANTO**

Sopijapuolet: Vuokranantaja: Kuopion kaupunki (y-tunnus 0171450-7)

Vuokralainen: Kuopion Vesi Oy (y-tunnus 3095280-3)

Vuokra-alue: Kiinteistöllä 297-xxx-xx-xx sijaitseva noin xx m²:n suuruinen alue. Vuokra-alue on osoitettu tarkemmin liitteenä olevassa kartassa. Alue on yleiskaavan/asemakaavan mukaista _____ aluetta.

/

Noin xx m²:n suuruinen kiinteistö 297-xx-xx-xx-x. Vuokra-alue on osoitettu tarkemmin liitteenä olevassa kartassa. Alue on yleiskaavan/asemakaavan mukaista _____ aluetta.

VUOKRAEHDOT**1 § Vuokra-alueen käyttö**

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi **vedenotto-moa / jätevedenpuhdistamoa** varten.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakentamisessaan ja toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten 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 1.1.2020 ja päättyy 31.12.2040.

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

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- 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 § Vuokran määrä ja maksuehdot

Vuotuinen vuokramaksu, joka on vuosittain suoritettava viimeistään 15.8. vuokranantajan maksupisteesseen tai vuokranantajan hyväksymään rahalaitokseen, on (€) euroa.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokramaksun määräpäiviä.

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

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on _____ euroa vuodessa ja perusindeksinä 1976, 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.

Jos vuokra-alueen pinta-ala muuttuu, muutetaan vuokraa vuokra-alueen pinta-alan muutoksen suhteessa.

4 § Kiinteistötoimitusmaksu

Mikäli vuokra-alue muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi, maksaa vuokralainen kiinteistönmuodostuskustannukset.

5 § Toiminta vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

6 § Alivuokrauskielto ja vuokraoikeuden siirtokielto

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan (alivuokraus) on kielletty ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta edelleen kolmannelle edes osittain.

7 § Rakentaminen ja vuokra-alueen maaperä

Vuokra-alueelle rakennettaessa on noudatettava vuokranantajan mahdollisesti antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita sekä rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita ja lupapäätöksiä ehtoineen.

Vuokralainen vastaa mahdollisen rakennushankkeensa suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista. Vuokranantaja ei vastaa maaperän rakentamiskelpoisuudesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään. Vuokralainen on myös velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen, jos vuokra-alue roskaantuu tai maaperästä löytyy jätteitä. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun

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

8 § Johtojen ja rakenteiden sijoittaminen vuokra-alueelle

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 erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

9 § Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta lainsäädännön ja viranomaisten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen osalle tulevan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten laissa on säädetty. *[Tämä ehto tulee vain sellaisille alueille, joilla on asemakaava tai sellainen voi kohtuullisessa aikataulussa tulla.]*

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunosan puhtaan- ja kunnossapidosta. *[Tämä ehto tulee vain sellaisille alueille, joilla on asemakaava tai sellainen voi kohtuullisessa aikataulussa tulla.]*

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. *[Tämä ehto tulee vain sellaisille alueille, joilla on asemakaava tai sellainen voi kohtuullisessa aikataulussa tulla.]*

Jos vuokra-alue on yksityistielain 7 §:n tarkoittamalla tavalla yksityistien vaikutusalueella, on Vuokralainen velvollinen liittymään yksityistien osakkaaksi ja maksamaan kaikki vuokra-alueen osalta perittävät yksityistien maksut. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen osalta kuivatuskustannuksista.

10 § Alueen luovutusvelvollisuus

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.

[Nämä ehdot tulee vain sellaisille alueille, joilla on asemakaava tai sellainen voi kohtuullisessa aikataulussa tulla.]

11 § Aitaaminen

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. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osallistua tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon sellaisen tontin tai muun maa-alueen puolesta, joka vielä on rakentamattomana vuokranantajan hallinnassa.

12 § Puusto

Vuokra-alueella oleva puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen vastaa puuston mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

13 § Hulevedet

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

14 § Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen, jos ilmoittaminen voi tapahtua ilman hankaluuksia.

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 vuokranantajan määräämässä ajassa.

15 § Liittymismaksut ja velvoitteet

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja muista kiinteistön omistajalle tai haltijalle asetetuista velvoitteista.

16 § Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle korvauksen aiheutuneesta vahingosta sekä sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän.

17 § Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluissa ei saavuteta sovintoa, niin sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Pohjois-Savon kärjäoikeudessa.

18 § Sovellettava laki

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

19 § Vuokrauspäätös

Päätösvalta vuokraamisesta on _____llä, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

20 § Liitteet

Liitteenä on kartta vuokra-alueesta.

Sopimuksen hyväksyminen:

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

Kuopiossa _____ 2020

Kuopion kaupungin puolesta:

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

Kuopion Vesi Oy:n puolesta:
