

Liite 6: säilytettävän rakennuksen tontin maanvuokrasopimusmalli (luonnos 3.5.2021)

MAANVUOKRASOPIMUS
varastorakennuksen tontti
asianro

297-6-22-5

1 JOHDANTO**1.1 Sopijapuolet**

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

Vuokralainen: Asunto-osakeyhtiö _____

(kaupparekisterinumero/ Y-tunnus)
(yhteystiedot)

1.2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-6-22-5. Tonttijako on sitova.

Tontin pinta-ala on _____ m² ja rakennusoikeus asemakaavan mukaan 560 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä ALP-7). Tontti on asemakaavassa osoitettu pääasiassa rakennusalaksi, jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia (asemakaavamerkintä k).

Vuokra-alueella sijaitsee viimeksi varastokäytössä ollut rakennus, joka asemakaavassa on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja jota asemakaavan mukaan ei saa purkaa (asemakaavamerkintä sr-44). Osapuolet ovat tehneet rakennuksesta kaupunkikirjan yhtä aikaa tämän vuokrasopimuksen kanssa.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO**2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa _____._____._____ ja päättyy _____._____._____.

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.

2.3 Toiminta vuokrasuhteen päättyessä

2.3.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan asemakaavassa säilytettäväksi määrätyn rakennuksen. Nyt voimassa olevan asemakaavamerkinnän sr-7 mukaan rakennusta ei ilman pakottavaa syytä saa hävittää, joten se on säilytettäväksi merkitty.

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) vuokra-alueella sijaitsevia muita rakennuksia kuin yllä mainittua rakennusta
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita
- 4) puita ja pensaita; eikä
- 5) rakennuksen tuottoa.

2.3.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdassa 2.3.1 tarkoitetun lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

2.3.3 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.

2.3.4 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 edellä 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 ajankohtana, 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.

2.3.5 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.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla liike-, toimisto- ja varastokäyttöön, 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.

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 liike-, toimisto- tai varastokäyttöön. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokra-alue on osa Kotikatu365-asumiskonseptin mukaista asuinalueita. Tämä tarkoittaa sitä, että asuinrakennusten yhteistilat järjestetään keskitetysti ja yhteistilojen läheisyydessä on saatavilla asumiseen ja hyvinvointiin liittyviä palveluita, joita tuottavat yksityiset yritykset. Kaupunki ei vastaa kyseisten palveluiden tuottamisesta.

Yhteistilojen ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Vuokralaisen on sitouduttava alueen Kotikatu365-palvelusopimukseen ja maksettava siitä aiheutuvat kustannukset ja vastikkeet. Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään tällaiset ehdot yhtiöjärjestykseensä.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistukseen kauppakirjan mukaan siirtyvä asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi määritelty rakennus. Asemakaavamerkinnän sr-41 mukaan rakennusta ei saa purkaa.

Vuokralaisella on velvollisuus korjata vuokra-alueella oleva rakennus ja pitää se sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä se aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Vuokralaisen on saatettava korjausrakentaminen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokra-alueelle rakentamisessa ja korjausrakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokranantajan sekä toimivaltaisten viranomaisten antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen toteuttamisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kaksinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

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

Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

3.3 Kunnossapito ym.

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

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

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä tapahtunut maaperän pilaantuminen:

Jos vuokra-alueelta löytyy sellaisia ennen tämän sopimuksen tekemistä pilaantuneita maita, joiden osalta viranomaiset edellyttävät riskienhallinta- tai puhdistustoimenpiteitä, toimitaan niin kuin tässä sopimuskohdassa sovitaan. Mikäli pilaantuneita maa-aineksia löytyy, niin Vuokralaisen on viivytyksettä järjestettävä asiasta neuvottelu Kaupungin kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista alueella tehtävän maarakentamisen ja sen yhteydessä toteutettavan maaperän kunnostuksen edellyttämistä maarakennusurakan järjestelyistä (urakan kaupallisten ja teknisten asiakirjojen laatiminen, urakan kilpailutus, alihankintasopimukset, urakan rakennuttaminen, työturvallisuus ja rakennuttajavalvonta jne.).

Kaupunki vastaa maaperän kunnostamiseen tarvittavien lupien hakemisen tai PIMA-ilmoituksen tekemisen aiheuttamista ylimääräisistä välittömistä kustannuksista.

Vuokralainen ja kaupunki päättävät yhteistyössä kustannustehokkaimman sijoituskohteen kohteesta syntyville pilaantuneille maa-aineksille ja jätejakeille.

Pilaantuneen maaperän kunnostamista sekä jätteensekaisen maa-aineksen poistoa koskevat urakka-asiakirjat tai urakka-asiakirjojen osat, urakkaohjelman sisältö ja maanrakennusurakan valittu urakkamuoto sekä saadut urakkatarjoukset tulee tarkastuttaa ja hyväksyttää vuokranantajalla ennen niiden hyväksyntää.

Kustannukset pyritään minimoimaan eli mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden käsittelyn halvin toteutustapa selvitetään riskienarvioinnin ja sitä kautta selvitettävien riskienhallintatoimenpiteiden kautta viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kaupungin kustannusvastuu pilaantuneiden maa-aineserien osalta:

- pilaantuneen maa-ainesjätteen kuljetuskustannukset loppusijoitukseen siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kuljetuskustannukset sijoituskohteeseen (Kuopion kaupungin maankaatopaikka)
- pilaantuneen maa-ainesjätteen loppusijoittamisesta syntyvä kustannus
- pilaantuneen maa-ainesjätteen kaivu- ja lastauskustannus siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kaivu- ja lastauskustannukset
- Korvattavista kuluista, yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittava etukäteen myyjän/vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä on esitetty ne kustannuserät, jotka voivat tulla vuokranantajan korvattavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei vastaa mistään muista pilaantuneiden maa-ainesten aiheuttamista kustannuksista, kuten esimerkiksi mahdollisista aikataulumuutoksista, viivästyksistä tai täyttömateriaaleista. Myyjä/vuokranantaja ei myöskään vastaa pilaantumattomista maa-aineksista aiheutuvista kustannuksista. Ostajan/vuokraajan on huolehdittava siitä, että maa-aines, jonka haitta-ainepitoisuudet ovat VNa 214/2007 kynnyksarvojen ja alempien ohjearvojen välissä (pilaantumaton maa, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia) tulee käsiteltyä (mahdollinen hyötykäyttö tai loppusijoittaminen) asianmukaisesti lainsäädäntö sekä muut mahdolliset rajoitukset ja määräykset huomioiden.

Alueen tonttien vuokraamista koskevassa esisopimuksessa (allekirjoitettu __. __. 2020) on sovittu, että kyseisen sopimuksen kohteena olevien tonttien vuokralaisilla on yhteinen 50 000 euron (alv 0%) omavastuu edellä kaupungin vastuulle tarkoitetuista kustannuksista. Vuokralainen on tietoinen esisopimuksen sisällöstä. Kaupungin kustannusvastuu alkaa siten vasta sitten, kun vuokralaisten 50 000 euron (alv 0%) omavastuu on tullut täyteen. Kyseisen rajan ylittävistä kustannuksista vastaa kaupunki. Kaupungilla on oikeus osallistua kustannusten määrääntymiseen vaikuttavaan päätöksentekoon ja saada korvauksetta käyttöönsä asiaan liittyvät tutkimukset, raportit ja kustannustositteet.

Kaupunki ei vastaa mistään välillisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi rakennustöille aiheutuvista viivästyksistä aiheutuvista kustannuksista.

Maaperästä mahdollisesti löytyviin jätteisiin sovelletaan samoja ehtoja kuin pilaantuneisiin maa-aineksiin.

Kaupungin tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin, kun vuokra-alueelle rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, mutta kuitenkin viimeistään sitten, kun kolme vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokra-aikana tapahtuva 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, 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 Katselmukset

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 on 1250 euroa (perusvuokra).

Vuosittainen vuokra maksetaan etukäteen joko yhdessä, kahdessa tai neljässä erässä.

Kun vuokralainen maksaa vuosittaisen vuokran yhdessä erässä, on vuokra maksettava viimeistään 15. elokuuta.

Kun vuokralainen maksaa vuotuisen vuokran kahdessa erässä, jaetaan vuokra kahteen erään, jolloin maksuerien eräpäivät ovat 30. huhtikuuta ja 30. lokakuuta.

Kun vuokralainen maksaa vuotuisen vuokran neljässä erässä, jaetaan vuokra neljään erään, jolloin maksuerien eräpäivät ovat 30. maaliskuuta, 30. kesäkuuta, 30. syyskuuta ja 30. joulukuuta.

Maksuerät on maksettava kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen.

Maksettaessa maanvuokra useammassa kuin yhdessä erässä peritään kunkin maksuerän yhteydessä kaupungin käyttämän pienlaskutuslisän suuruinen maksutapalisä.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

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 2020 joulukuun indeksiluku, joka on 1980. Tarkistusindeksi on kunkin 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 muut vuokra-alueen kohdalta määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat maksut.

4.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kahdelta (2) vuodelta.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama asemakaavassa säilytettäväksi määrätty rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, tämä sopimus päätetään, jos rakennus on vaurioitunut niin pahoin, ettei sitä voi tai kannata korjata. Tarvittaessa tällöin neuvotellaan uusi maanvuokrasopimus. Mikäli rakennus on vahinkotapahtuman jälkeen korjauskelpoinen, on vuokralaisen kustannuksellaan korjattava se tämän sopimuksen kohdan 3.2 mukaiseen kuntoon kahden vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta.

5.2 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.

5.3 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 rakentamisvelvollisuus 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 5.10 mukaisen sopimussakon.

5.4 Viivästyskorko

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

5.5 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 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 2.3.5 on sovittu.

5.6 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen tonttijaon muutos- ja kiinteistötoimitusmaksu.

5.7 Vuokra-alueen puusto

Tontilla oleva puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellytettävistä luvista vastaa vuokralainen. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

5.8 Hulevedet

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

Hulevedet on käsiteltävä viranomaisten määräämällä tavalla.

5.9 Vesihuolto

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

5.10 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.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu kohdassa 3.2.

5.11 Ylijäämämassat

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

5.12 Rasitteet

Vuokralainen sitoutuu sopimaan korttelissa olevien tonttien kanssa kiinteistöjen yhteisistä järjestelyistä korttelin muiden tonttien haltijoiden kanssa joko rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan näistä sopimuksista vuokrasopimuksen kohteena olevan tontin vastuulle tulevista vastuista ja kustannuksista.

Mikäli esimerkiksi tonttijaon muuttamisen takia Kuopion kaupungille tulee tarve sijoittaa tontille johtoja, esimerkiksi hulevesiviemäri, on Kuopion kaupungilla korvauksetta oikeus saada rasiteoikeus johdon sijoittamista ja ylläpitoa varten. Tällöin rasitteesta tehdään erillinen sopimus, jossa Kuopion kaupunki saa oikeuden tarvittavan johdon sijoittamiseen ja ylläpitämiseen ilman kaupungin korvausvelvollisuutta.

5.13 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.14 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

5.15 Sopimuksen jakelu

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

5.16 Vuokrauspäätös

Tämä vuokrasopimus perustuu Kuopion kaupungin _____:n päätökseen __.__.202_ § __, joka on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Aika ja paikka: Kuopio _____ 202_

KUOPION KAUPUNKI
