

ESISOPIMUS TONTTIEN VUOKRAAMISESTA

1 Osapuolet

- a) Kuopion kaupunki, y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä "Kaupunki"

- b) Savonka Oy, y-tunnus 1097814-1
osoite Maaherrankatu 35, 70100 Kuopio
perustettavan yhtiön lukuun

jäljempänä "Savonka"

- c) Huippupaikat Oy, y-tunnus 0629797-6
Ilkantie 8, 88610 Vuokatti

jäljempänä "Huippupaikat"

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osapuolet ovat 29.5.2019 allekirjoittaneet esisopimuksen, jossa on sovittu pääpiirteittäin Savonkalle asemakaavan voimaantulon jälkeen vuokrattavista maa-alueista sekä Huippupaikkojen nykyisten vuokra-alueiden supistamisesta. Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sitovasti sopia ja täydentää 29.5.2019 allekirjoitettua esisopimusta maanvuokran, vuokra-alueen ja vuokrauksen vaiheistuksen osalta. Tämä sopimus korvaa 29.5.2019 allekirjoitetun sopimuksen.

Kaupunki on laatinut Tahkovuoren laskettelurinteen lakialueelle sijoittuvan Panorama Sky asemakaavaehdotuksen no 871, jonka kartta on tämän sopimuksen liitteenä 1. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.1. - 5.2.2021.

Asemakaavaehdotuksen mukaan Savonkalle vuokrattavat alueet muodostavat asemakaavan voimaantulon jälkeen tontin 297-51-334-2, joka on osoitettu merkinnällä RM-3 (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Tontin rakennusoikeus tulisi asemakaavaehdotuksen mukaan olemaan 3 000 k-m².

Tämän esisopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu liitteenä 2 olevassa kartassa.

3 Tontin vuokraaminen ja vuokraamisen vaiheistus

Lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytyksenä on, että liitteen 1 mukainen asemakaava on tullut voimaan ja ensimmäisen rakennusvaiheen tontti on lohkottu sekä merkitty kiinteistörekisteriin. Vuokra-alueena on asemakaavaehdotuksen mukainen muodostuva kiinteistö 297-51-334-2, joka jaetaan asemakaavan voimaantulon jälkeen Savonkan aloitteesta kahdeksi tontiksi rakentamisen vaiheistuksen toteuttamiseksi. Tonttijaosta

ja lohkomisesta sovitaan erikseen ja lohkomista ja rekisteröintiä koskevat päätökset tekee kiinteistönmuodostusviranomaisena. Savonka maksaa tonttijaosta ja kiinteistönmuodostamisesta aiheutuvat kustannukset.

Rakentaminen tontille toteutetaan kahdessa vaiheessa. Savonka sitoutuu toteuttamaan ensimmäisen vaiheen rakentamisen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomaisena voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Osapuolet tekevät ensimmäisen vaiheen tonttia koskevan lopullisen maanvuokrasopimuksen sekä Huippupaikkojen vuokra-alueita koskevan muutossopimuksen kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta lukien. Maanvuokrasopimus tehdään tämän sopimuksen liitteenä olevaa maanvuokrasopimusmallia noudattaen. Yhtiö, jonka nimiin vuokrasopimus tehdään, on oltava rekisteröitynä vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä.

Toisen vaiheen tonttia koskeva lopullinen maanvuokrasopimus tehdään liitteenä 3 olevaa mallia noudattaen, kun toisen vaiheen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi. Toinen vaihe on kuitenkin toteutettava siten, että rakentaminen toisen vaiheen tontilla on saatettava valmiiksi seitsemän vuoden kuluessa ensimmäisen vaiheen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Huippupaikkojen nykyinen maanvuokrasopimus toisen vaiheen tontin alueella on voimassa siihen saakka, kunnes toisen vaiheen vuokrasopimuksen yhteydessä tehtävä vuokra-alueita koskeva muutossopimus tehdään.

Toisen vaiheen tontin osalta tämä esisopimus raukeaa korvauksetta, jos Savonka ei tee toisen vaiheen tontista lopullista maanvuokrasopimusta neljän vuoden kuluessa ensimmäisen tontin vuokra-ajan alkamisesta lukien. Tällaisessa tilanteessa Huippupaikat sitoutuu kuitenkin tekemään Kaupungin kanssa vuokra-alueensa supistamista koskevan sopimuksen, jos toisen vaiheen tontille löytyy uusi toteuttajataho.

Aina Kaupungin ja Savonkan välille tehtävien maanvuokrasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä Huippupaikat ja Kaupunki allekirjoittavat sopimukset, joilla kaupungin Huippupaikoille vuokraamaa maa-alueita supistetaan Savonkalle vuokrattavalla maa-alueella. Tällöin Huippupaikkojen ja Kaupungin välisissä maanvuokrasopimusten muutossopimuksissa vuokran määrää pienennetään vuokra-alueen pinta-alan pienemisen mukaisessa suhteessa ja Huippupaikkojen maanvuokraoikeus kohdistetaan jäljelle jäävään kiinteistöön/maa-alueeseen.

Huippupaikat sitoutuu kustannuksellaan kirjauttamaan maanvuokrasopimusten muutossopimusten mukaiset maanvuokrasopimustensa muutokset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viivytystä sopimusten tultua allekirjoitetuiksi.

4 Vuokran määrä

Savonkalle vuokrattavien tonttien maanvuokra määräytyy muodostettavien tonttien mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Yksikkövuokra ensimmäisessä vaiheessa vuokrattavan tontin osalta on 12,7 euroa / k-m² / vuosi. Tonttien kokonaisvuokra lopullisessa maanvuokrasopimuksessa määräytyy tontille tulevan rakennusoikeuden mukaan koko lopullisen vuokra-alueen rakennusoikeuden perusteella asemakaavaehdotuksen mukaisen kokonaisrakennusoikeuden ollessa 3 000 k-m².

Yllä oleva yksikkövuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, jossa perusindeksinä on vuoden 2020 joulukuun indeksiluku 1980. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu yksikkövuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja yllä oleva yksikkövuokra kerrotaan saadulla osamäärällä.

Toisessa vaiheessa vuokrattavan tontin vuokran määrä määritellään erikseen vuokrausajankohdan markkinaperusteista vuokratasoa vastaavaksi. Kaupunki hankkii maanvuokran suuruudesta tarpeelliseksi katsomansa määrän puolueettomia arviolausuntoja.

5 Rasitesopimukset

Ensimmäisen vaiheen maanvuokrasopimuksen yhteydessä allekirjoitetaan rasitesopimus Savonkan ja Huippupaikkojen hallinnoimia kiinteistöjä varten perustettavista rasitteista. Rasitesopimuksessa sovitaan muun muassa tieoikeuksien perustamisesta Tahkomäentieltä Savonkan ja Huippupaikkojen vuokra-alueille johtavaan tiehen, joka on liitteenä olevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaavamerkinnällä ajo, sekä autopaikkorasitteiden perustamisesta asemakaavassa osoitettuihin pysäköintialueisiin (kaavamerkintä p).

Pysäköintialueet ja rasitetie on osoitettu liitteenä 2 olevassa kartassa.

Rasitesopimukset laaditaan siten, etteivät rasitteet häiritse Huippupaikkojen hiihtokeskustoimintaa, eli rinnealuetta ei käytetä muuhun toimintaan ja kulkuyhteyksiä käytetään talvikaan vain sellaisilla kulkuneuvoilla, jotka eivät vaurioita rinteitä.

Osapuolet eivät vaadi toisiltaan korvauksia rasitesopimuksessa sovittavien rasitteiden perustamisesta. Rasitteiden rekisteröinnin kustannuksista vastaa Savonka.

Tahkomäentieltä Savonkan ja Huippupaikkojen vuokra-alueille johtavan rasitetien rakentamisen kustannuksista vastaavat Savonka 75 %:n osuudella ja Huippupaikat 25 %:n osuudella. Kunnossa- ja puhtaanapidon kustannuksista vastaa Savonka. Kaupungilla on oikeus käyttää tietä omiin tarpeisiinsa korvauksetta.

Asemakaavaehdotuksen mukaisten RM-3 -tonttien autopaikoitus on tarkoitus sijoittaa kaavamerkinnällä p osoitetuille alueille. Savonka ja Huippupaikat vastaavat autopaikkojen rakentamiskustannuksista sekä kunnossa- ja puhtaanapitokustannuksista lopullisessa rasitesopimuksessa sovittavien autopaikkamääriensä mukaisessa suhteessa. Osapuolet sallivat korvauksetta osan autopaikoista myös käytettäväksi yleiseen pysäköintiin virkistyskäyttöä varten.

Rasitesopimuksessa sovitaan myös muista Savonkan ja Huippupaikkojen toiminnan edellyttämistä rasitteista.

Rasitesopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa kohdan 3 mukaisen ensimmäisen vaiheen tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Savonka ja Huippupaikat vastaavat omalta osaltaan omien sähkö- ja vesihuoltoliittymien hankinta- ja käyttökustannuksista ja tekevät tarvittavat liittymissopimukset sähköverkon haltijan ja vesihuollon toteuttajan kanssa. Kaupunki ei vastaa liittymien hankinta- tai käyttökustannuksista eikä verkostojen rakentamiskustannuksista. Osapuolet sallivat erillisellä sopimuksella verkostojen rakentamisen hallitsemilleen alueille asemakaavaehdotuksessa osoitettavien aluevarausmerkintöjen mukaisesti.

6 Sopimusten voimaantulon edellytykset

Tämän esisopimuksen mukaiset sopimukset allekirjoitetaan ja pannaan täytäntöön, mikäli seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Savonkan ja Kaupungin välisten maanvuokrasopimusten ja liitteen 1 mukainen Panorama Sky -hankkeen mahdollistava kaavamuutos tulee lainvoimaiseksi.
- Savonka saa ELY-keskukselta Panorama Skyn toteuttamisen kannalta tarpeellisen rahoituksen ja rahoituspäätös tulee lainvoimaiseksi ja Savonkalla on myös muu Panorama Skyn toteuttamisen edellyttämä rahoitus.
- Kaupungin päätökset Savonkan ja kaupungin välisestä liitteestä 1 ilmenevien maa-alueiden vuokrasopimuksesta sekä Huippupaikkojen ja kaupungin välisestä maanvuokrasopimuksen muutossopimuksesta tulevat lainvoimaiseksi.

Mikäli edellytykset eivät ole täyttyneet 31.12.2023 mennessä, tämä esisopimus raukeaa, ellei sen jatkamisesta sovita kirjallisesti sopijapuolten välillä.

7 Sopimuksen liitteet

Tämän esisopimuksen liitteitä ovat:

1. Asemakaavan muutosehdotuksen kartta merkintöineen.
2. Kartta vuokra-alueista
3. Maanvuokrasopimusmalli

8 Riitojen ratkaisu

Tästä esisopimuksesta aiheutuvat riidat, joita ei saada neuvottelemalla selvitettyiksi, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

9 Allekirjoitukset

Tätä esisopimusta on tehty kolme samanlaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

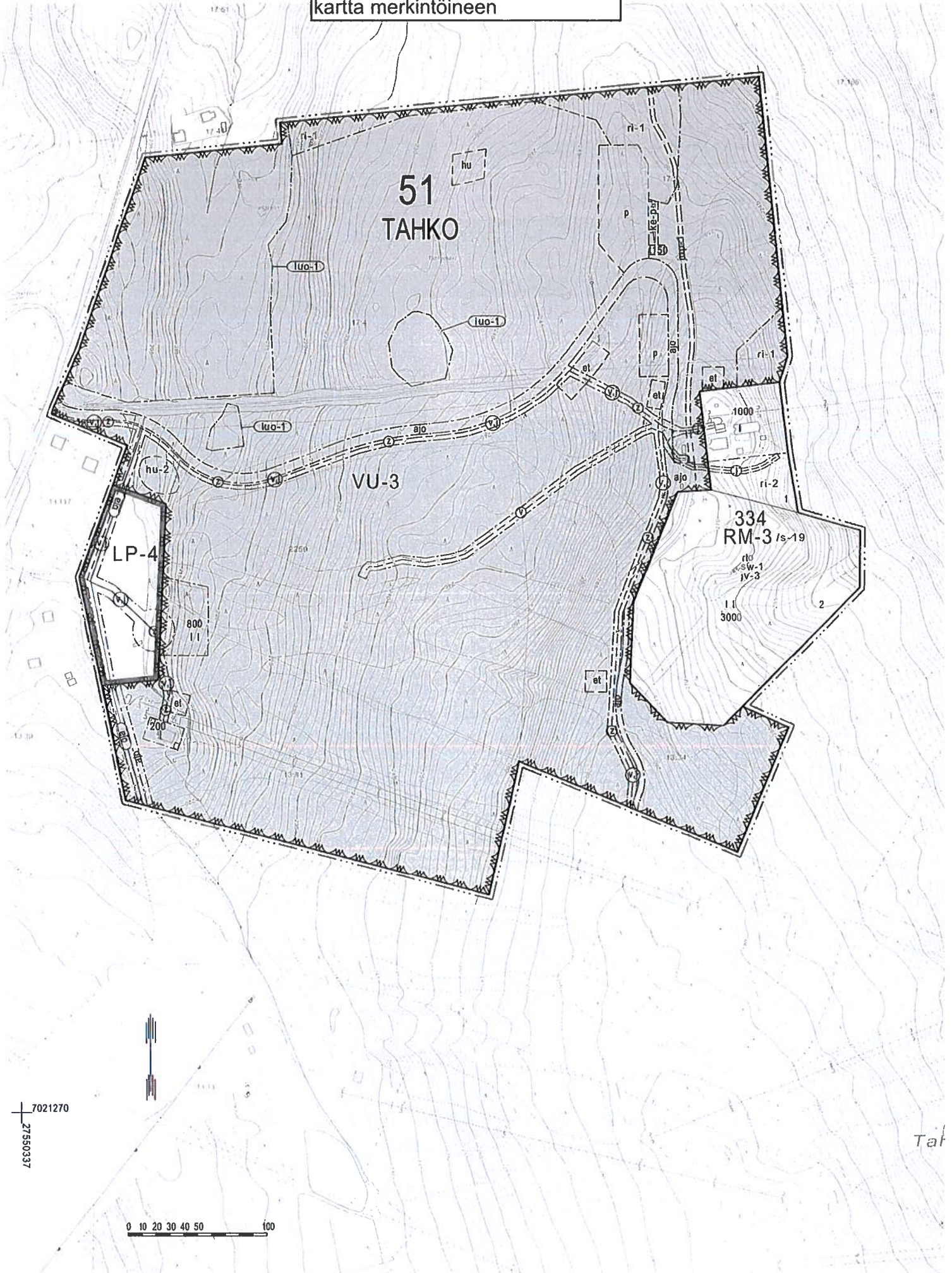
Kuopiossa 8.6.2021

SAVONKA OY
perustettavan yhtiön lukuun

HUIPPUPAIKAT OY

KUOPION KAUPUNKI

Liite 1: asemakaavaehdotuksen
kartta merkintöineen



Taf

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0360021

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa laskettelurinteitä, hiihtohissejä, rinnetoimintaa ja matkailua palvelevia rakennuksia, laitteita, rakenteita, reitistöjä sekä pysäköintipaikkoja, ei kuitenkaan majoitus- eikä lomarakentamista.



0410003

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailukeskuksen kylpylä- ja majoitusrakennuksia kokoontumistiloineen sekä huvila- ja muita vapaa-ajan rakennuksia.



0520007

Yleinen pysäköintialue. Alueelle saa rakentaa rinnetoimintaa palvelevan enintään 100 k-m² suuruisen rakennuksen.



0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850001

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



0860001

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



0890000

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

51

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

TAH

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

334

0930000

Korttelin numero.

2

0940000

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

150

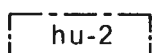
0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

11


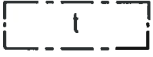
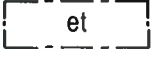
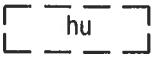
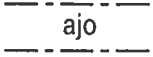
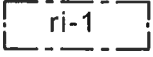
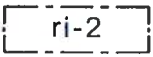
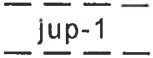
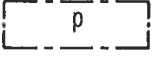
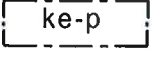
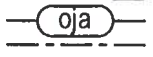
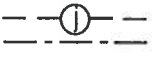

1000000

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



1030027

Hulevesiallas.

rto	1060027	Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu rakentamistapaohje.
ju-3	1060032	Rakennettaessa yleiseen viemäriin liitettävissä olevan tason alapuolelle on käytettävä kiinteistökohtaista pumppausta.
	1130000	Rakennusala.
	1170000	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	1170035	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita.
	1340051	Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
	1470000	Ajoyhteys.
	1490013	Alueen osa, jolle ei tule sijoittaa varsinaisia rinteitä. Ulkoilureittejä ja kapeita yhteysreittejä alueella saa sijoittaa.
	1490014	Alueen osa, jonka kautta laskettelu, jalankulku ja pyöräily on sallittu.
	1493004	Ulkoilureitti.
	1510000	Pysäköimispaikka.
	1510012	Moottorikelkkojen pysäköintialue.
	1540001	Alueelle varattava avo-oja.
	1540003	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (j=viemäri, v=vesijohto, sv=sadevesi, z=sähkölinja, p=puhelinlinja, k=kaasujohto, l=lämpöjohto)
	1540007	Voimansiirtojohtoja varten varattava alue.
/s-19	1670030	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena. Korjaus- ja uudisrakentamisen tulee sopeutua arkkitehtonisesti maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.

sw-1

1780015

Alueen sammutusvesien saatavuus tulee turvata oikeassa suhteessa kaavar mahdollistamaan rakentamiseen ja rakennuksissa tapahtuvan toiminnan turvallisuusvaatimusten toteuttamiseen. Sammutusvesisuunnittelun on tapahduttava yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa.

luo-1

1890011

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka säilytetään luonnontilaisena.

KUOPIO

TAHKOVUORI PANORAMA SKY

Asemakaavan muutos koskee:

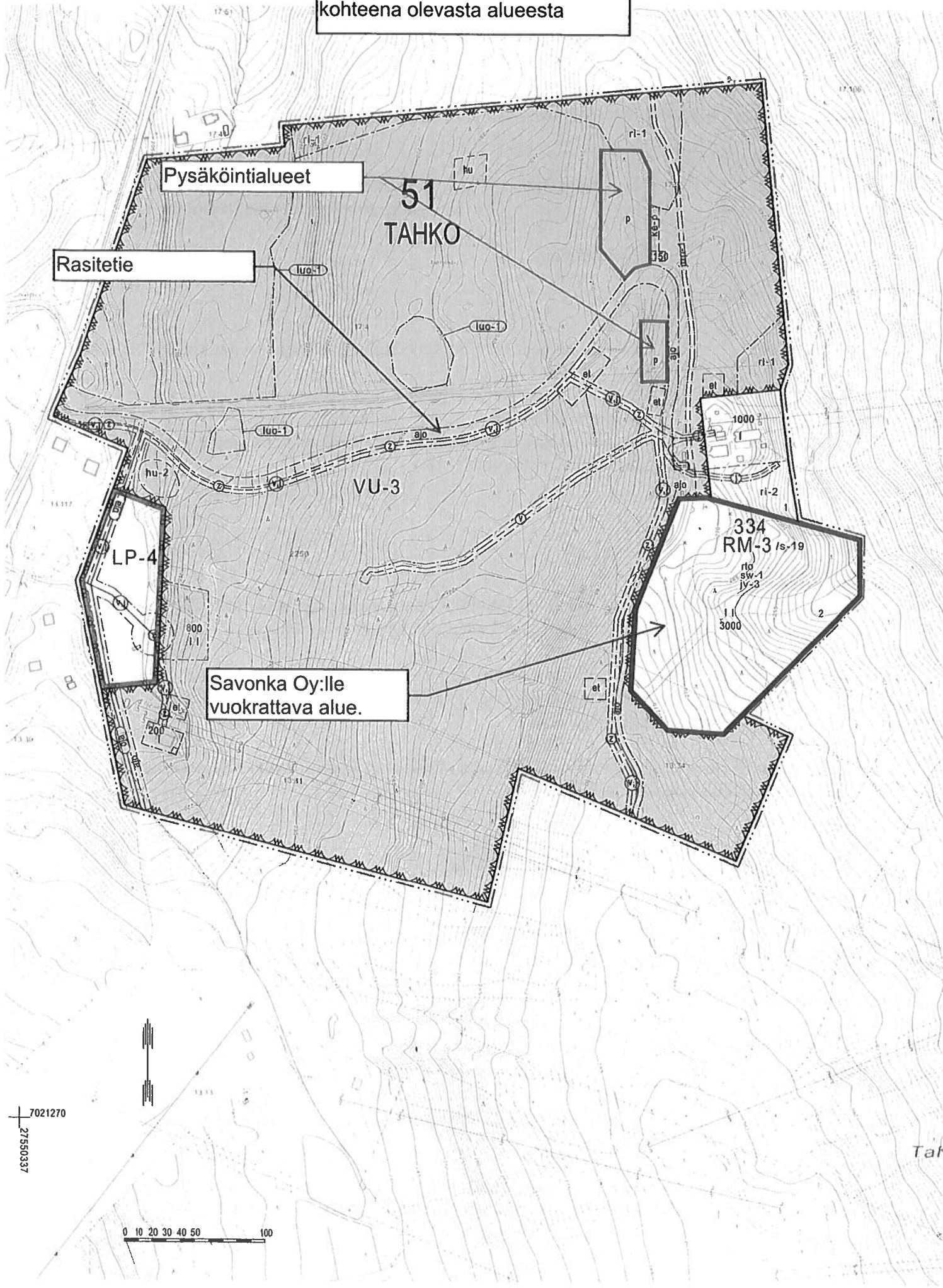
Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) yleistä pysäköintialuetta ja osaa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta sekä osaa korttelista 331.

Asemakaavan muutosluonnoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 334 tontit 1 ja 2, osa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä yleinen pysäköintialue.

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.	
Asemakaavan voimaantulo	
Hyväksytty kaupungin	hallintojohtaja
Kuopion kaupunki Kaupunkisuunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	Pauli Sonninen va. asemakaavapäällikkö
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.	Muutettu 8.4.2021 3.12.2020 Suunn PS Piirt MS
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000	Tuija Helminen Kiinteistöinsinööri
	Mk 1:2000 Asianro 9179/2019 N:O 871

Liite 2: kartta esisopimuksen kohteena olevasta alueesta



7021270
27550337

0 10 20 30 40 50 100

Taf

Liite 3: MAANVUOKRASOPIMUSMALLI (luonnos 7.4.2021)

JOHDANTO

Sopijapuolet: Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, (0171450-7)
Tulliportinkatu 31, 70110 Kuopio

Vuokralainen:

Vuokra-alue: Vuokra-alueena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-51-334-
—
Tontin pinta-ala on _____ m² ja rakennusoikeus _____ k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä RM-3)

VUOKRAEHDOT

1 §

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi matkailua palvelemaan yritystoimintaan siten kuin asemakaavassa on määrätty.

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 __. __. 202__ ja päättyy 31.12.20__.

3 §

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

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on x euroa vuodessa ja perusindeksinä 1980 (joulukuu 2020), 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 velvollinen maksamaan myös mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat yksityistielain mukaiset maksut.

5 §

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

6 §

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty (alivuokraus).

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokralaisen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä vuokranantajille. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös saantokirjasta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa maanmittauslaitoksella 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.

7 §

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan Panorama Sky -rakennushankkeen ensimmäisen vaiheen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakentaminen on saatettava valmiiksi kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksissa suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Valmista rakennusta ei saa vuokranantajan luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus. Jos rakennuksen rakentaminen purkamisen tapahtuessa on aloitettu, kiinnityksenhaltijalla on oikeus 1 momentissa mainitussa tapauksessa saada vuokra-alue vuokralle jäljellä olevaksi vuokraudeksi samoilla ehdoilla kuin vuokra-alue on ollut vuokrattuna vuokralaiselle. Milloin kiinnityksenhaltija haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen siitä ilmoitettava vuokranantajille kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen purkamisesta tiedon saatuaan.

8 §

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

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushanketta varten tarvittavasta puiden poistamisesta vuokra-alueelta. Vuokralainen tilittää poistettavien puiden kantohintatuloa vastaavan summan vuokranantajalle.

Vuokra-alueelle jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omistukseen. Vuokralainen vastaa puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista kustannuksellaan.

9 §

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan rakennushankkeen kustannuksellaan asemakaavan ja rakennusluvan ehtojen mukaisesti. Rakennushankkeen edellyttämien kulkuyhteyksien sekä vesi- ja viemäriverkostoiden kustannuksista vastaa vuokralainen.

10 §

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.

11 §

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.

12 §

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen tai kolmannen toimesta roskaannu eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain vastaisesti roskaantunut tai ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen siivoamisesta ja puhdistamisesta siten kuin lainsäädäntö ja viranomaiset edellyttävät.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa siivoaminen ja puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

13 §

Vuokra-alueelle tulevien vesien käsittely rakennusluvassa määriteltävällä tavalla kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurille tai ympäristölle.

14 §

Vuokranantajalla 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 sekä lainsäädännön velvoitteita ja lupamääräyksiä muutoin noudatettu.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15 §

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja muista lainsäädännön kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

16 §

3 §:ssä tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteenä käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (tontin kerrosalaa). Vuokraa korotetaan asemakaavan muutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan 3. pykälässä tarkoitettun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

17 §

Vuokra-alueelle suunnitellun rakentamisen osalta on noudatettava asemakaavaa, myönnetyn rakennusluvan ehtoja, hyväksytyjä korttelisuunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.

18 §

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

19 §

Vuokralaisella on velvollisuus kustannuksellaan kirjauttaa maanvuokrasopimus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

20 §

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään ensisijaisesti osapuolten välisissä neuvotteluissa ja toissijaisesti riita-asiana Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

21 §

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

ALLEKIRJOITUKSET

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

Paikka ja aika: Kuopiossa

KUOPION KAUPUNKI

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

SAVONKA OY
