

Kiinteistötunnus 297-1-41-6**MAANVUOKRASOPIMUS****JOHDANTO**

Sopijapuolet: Vuokranantaja: Kuopion kaupunki (0171450-7)

Vuokralainen: Oy Norgani 4 Ab (2050594-6)

Vuokra-alue: Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on liiketontti 297-1-41-6 jonka pinta-ala on 13783 m² ja rakennusoikeus 15000 k-m²

Tontti on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi hotellirakennuksia varten (Alh2).

TAUSTAA

Vuokralaisella on ollut tontti hallinnassaan 19.8.1983 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella. Tämä uusi sopimus on jatkoa aiemmalle vuokraoikeudelle.

VUOKRAEHDOT**1 § Vuokra-alueen käyttö**

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi hotelliliiketoimintaan.

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

Vuokra-aika alkaa 1.6.2023 ja päättyy 30.5.2063.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue 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 (1) vuotta ennen vuokratukauden 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 § Vuosivuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on 152 000 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.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on 152 000 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 määrääikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaan.

4 § Vuokrasuhteen päättyminen

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

5 § Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus vuokrata alue tontista kahta padel-kenttää varten kolmannelle kaupungin hyväksymin ehdoin.

Vuokralainen voi vuokrata vuokra-alueella sijaitsevan hotellirakennuksen tai sen osan Vuokralaisen katsomin tarpeellisine piha-alueineen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisen vuokrasopimuksen kautta.

Muu kuin edellä mainittu vuokra-alueen alivuokraus tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

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

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

6 § Rakennusvelvollisuus

Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava, ellei kaupungin kanssa kirjallisesti toisin sovita.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

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

Jos rakennuksen rakentaminen vuokrasopimuksen purkamisen tapahtuessa on aloitettu, kiinnityksenhaltijalla on oikeus saada vuokra-alue vuokralle jäljellä olevaksi vuokrakaudeksi samoilla ehdoilla kuin vuokra-alue on ollut vuokrattuna vuokralaiselle. Milloin kiinnityksenhaltija haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen siitä ilmoitettava kaupungille kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen irtisanomisesta tiedon saatuaan.

7 § Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella kulkee käytössä olevia sähkö- ja telekaapeleita. Vuokralainen vastaa niiden tarvittavasta siirtämisestä kustannuksellaan ja sopii siirroista kaapeleiden ja johtojen omistajien kanssa.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella kulkee sadevesiputkia. Niiden siirtämisestä sovitaan erikseen.

Vuokralainen poistaa tontille tarpeettomiksi jäävät kaapelit ja johdot kustannuksellaan tarvittaessa.

Kaupungilla 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.

8 § Katualueen kunnossa- ja puhtaanapito

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.

9 § Luovutusvelvollisuus

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 haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

10 § Tontin aitaaminen

Vuokralaisen tulee, vuokranantajan 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 puolesta, joka vielä on rakentamattomana kaupungin hallinnassa.

11 § Maaperän pilaantuneisuus

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

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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alue on ollut vuokralaisen hallinnassa aiemman vuokrasopimuksen nojalla ja vuokralainen siten vastaa maaperästä mahdollisesti löytyvistä haitta-aineista ja jätteistä, siltä osin kun nämä ovat seurausta vuokralaisen toimista vuokra-ajalta. Ellei laista muuta johdu, mahdollinen vuokranantajan vastuu rajoittuu mahdollisista pilaantuneista maa-aineksista tai maaperässä olevista jätteistä aiheutuviin tavanomaiseen maanrakentamiseen verrattuna ylimää räisiin välittömiin kustannuksiin.

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

12 § Ylijäämämassat

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

13 § Puusto

Vuokra-alueella oleva puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen saa kaataa vuokratontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

14 § Hulevedet

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

15 § Katselmukset

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 hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

16 § Vesihuolto ja muut maksut

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

Vuokralainen vastaa myös muista lainsäädännön nojalla alueen haltijan tai omistajan maksettavaksi määrättävistä maksuista (esimerkiksi keskitetyn talvikunnossapidon maksu ja hulevesimaksu).

17 § Lisärakennusoikeus tai tontin käyttötarkoituksen muutos

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

Tämän vuokrasopimuksen mukainen vuokra perustuu voimassa olevan asemakaavan (säilytysnumero 450) mukaiseen rakennusoikeuteen 15 000 k-m². Jos vuokra-alueen rakennusoikeus nykyisessä käyttötarkoituksessa asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä kasvaa, korotetaan vuokraa rakennusoikeuden lisäyksen suhteessa.

18 § Alueelle rakentaminen

Vuokra-alueelle rakennettaessa on noudatettava hyväksytyjä korttelisuunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.

19 § Sopimusrikkomus

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.

20 § Rasite

Kaupungilla on oikeus pitää vuokra-alueella Satamakadulta rantapuistoon johtavaa ajoväylää. Sitä varten on kiinteistörekisteriin perustettu kiinteistörasite, josta vuokralainen on tietoinen.

21 § Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisella on velvollisuus kirjauttaa tämä vuokraoikeus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

22 § Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6 luvun 78 §:ssä on säädetty.

23 § Noudattava lainsäädäntö

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

24 §

Päätösvalta tontin vuokraamisesta on Kuopion kaupungin hallintosäännön 5 luvun 35 §: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.

Kuopio _____ 2021

Kuopion kaupungin puolesta:

Kiinteistöjohtaja _____

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