

**MAANVUOKRASOPIMUS****JOHDANTO**

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

Vuokra-alue: Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on tontti 297-8-86-6, jonka pinta-ala on 6950 m2 ja rakennusoikeus 2800 k-m2.  
Tontti on asemakaavassa osoitettu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY).

**VUOKRAEHDOT****1 §**

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

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 x.x.xxxx ja päättyy 31.12.2054.

(Vuokra-ajan päättymispäivä täsmätään myöhemmin osapuolten yhteisellä kirjallisella sopimuksella samaksi kuin rakennuksesta osapuolten välille tehtävän vuokrasopimuksen päättymispäivä.)

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

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa.
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) 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 §**

Vuotuinen vuokramaksu, joka on vuosittain suoritettava ennen 15.8. kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 12 935 euroa

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

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 12 935 euroa vuodessa ja perusindeksinä 2049 (joulukuu 2021), 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 erääntyneille 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. Tällöin vuokralainen vastaa tontilla mahdollisesti olevasta kolmannen osapuolen omaisuudesta kuten omastaan. 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 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 maanmittaustoimistolla siten kuin maakaareissa (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 §**

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset turvakotia varten, kerrosalaltaan vähintään **xxx** k-m<sup>2</sup>, on aloitettava rakentamaan kuuden kuukauden kuluessa ja rakennettava vähintään vesikattovaiheeseen kahden vuoden kuluessa vuokrauden alkamisesta.

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.

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 vuokraudeksi samoilla ehdoilla kuin vuokra-alue on ollut vuokrattuna vuokralaiselle. Milloin kiinnityksenhaltija haluaa käyttää mainittua oikeuttaan, on hänen siitä ilmoitettava kaupungille kolmen kuukauden kuluessa vuokraso-

pimuksen irtisanomisesta tiedon saatuaan.

### **7 §**

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokra-alueella vuokrakauden kuluessa.

### **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 välitön 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 kadun puhtaana- ja kunnossapidosta.

Tonttia varten on perustettu KML:n 154 § mukainen kulkuyhteys asemakaava-alueella, jonka rakentamisesta ja kunnossapidosta on sovittu erillisellä rasitesopimuksella. Vuokralainen on tietoinen rasitesopimuksen sisällöstä ja vastaa rasitesopimuksesta vuokra-alueena olevan tontin 297-8-86-6 vastuulle tulevista toimenpiteistä ja kustannuksista.

### **10 §**

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuyhteydeksi, yleisen rakennuksen tontiksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen, mikäli se ei estä taikka olennaisesti vaikeuta vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamaa toimintaa. Vuokralaiselle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva välitön vahinko ja maanvuokraa alennetaan vuokra-alueen pinta-alan muutosta vastaavassa suhteessa.

### **11 §**

Vuokralaisen tulee, vuokranantajan tai viranomaisten 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 aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon, joka on yleisen alueen rajalla.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelun (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, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

### **12 §**

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

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

### **13 §**

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

### **14 §**

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluu- detta 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.

### **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, kaupunki tarkistaa 3 §:ssä tarkoitetun vuokran vastaamaan sen hetkistä muutetun käyttötarkoituksen mukaista käyvän markkinavuokran tasoa.

### **17 §**

Jos vuokralainen aiheuttaa toiminnallaan tai laiminlyönneillään vahinkoa vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle, vuokralainen on velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon täysimääräisesti.

Jos vuokralainen rikkoo olennaisesti keskeisiä sopimusehtoja, tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille, sopimussakkoa kulloinkin vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän.

### **18 §**

Vuokralaisella on oikeus hakea ja pitää voimassa kiinnitys tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

### **19 §**

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

### **20 §**

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

### **21 §**

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.

Kuopiossa \_\_\_\_\_ 2022

Kuopion kaupungin puolesta:

\_\_\_\_\_

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika: \_\_\_\_\_ 2022

XXXXXXXXX

\_\_\_\_\_