

SOPIMUS ERÄIDEN MAA-ALUEIDEN VARAAMISESTA (luonnos 20.11.2024)

1. Sopijapuolet

a) Kuopion kaupunki

Y-tunnus: 0171450-7

Osoite: Tulliportinkatu 31
70110 KUOPIO

jäljempänä "**Kaupunki**".

b) KIC InnoEnergy S.E., perustettavan yhtiön (VolagHy Oy:n tai muu perustettavalle yhtiölle annettava nimi) lukuun

Yhteisötunnus: 51418886

Osoite: 6th Floor, John F. Kennedylan 2
5612AB EINDHOVEN
ALANKOMAAT

jäljempänä "**Yhtiö**".

Jäljempänä Kaupunki ja Yhtiö molemmat yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

2. Sopimuksen tarkoitus

Yhtiön tavoitteena on rakentaa Kuopioon Sorsasaloon tehdas (jäljempänä "**Tehdas**"), joka tuottaa uusiutuvia polttoaineita (tehtaan rakentamiseen liittyvä hanke kokonaisuudessaan jäljempänä "**Projekti**").

Tämän sopimuksen (jäljempänä "**Sopimus**") tarkoituksena on sopia niistä ehdoista, joilla Sopimuksen kohteena oleva maa-alue varataan Yhtiölle Tehtaan suunnittelua ja Projektin toteuttamista, kuten siihen liittyviä viranomaislupaprosesseja, varten. Samalla sovitaan tulevasta Sopimuksen kohteena olevan maa-alueen vuokraehdoista.

3. Sopimuksen kohde ja varattavan maa-alueen määrittely

Sopimuksen kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitsevat maa-alueet, joiden rajat on esitetty tarkemmin liitteissä 2 (alue A, jonka pinta-ala on noin 20 ha) ja 3 (alue B, jonka pinta-ala on noin 18,9 ha).

Sopimuksen kohteena olevat maa-alueet sijaitsevat kiinteistöllä, jonka kiinteistötunnus on 297-22-21-12. Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön pinta-ala on 885249 m². Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (asemakaavamerkintä T/kem-2). Asemakaavamerkinnän mukaan kyseisen laitoksen tulee sijaita sille erikseen osoitetulla rakennusalueella. Asemakaavakartta kaavamerkintöineen on liitteenä 1. Kaupungin tiedossa ei ole sellaisia kiinteistöön kohdistuvia rasitteita, jotka estäisivät Projektin toteutumisen, kuten esimerkiksi Tehtaan rakentamisen liitteissä 2 tai 3 tarkoitetuille alueille.

Kaupungin tiedossa ei ole, että kiinteistöllä olisi varastoitu tai käsitelty jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

4. Varaus

Tämän Sopimuksen mukaisella maa-alueiden varaamisella tarkoitetaan sitä, että Kaupunki ei tämän Sopimuksen voimassaoloaikana vuokraa tai luovuta Sopimuksen kohteen olevia alueita kolmansille taikka ryhdy sellaisiin toimenpiteisiin, jotka estäisivät Yhtiötä toteuttamasta Projektia taikka tämän Sopimuksen tarkoittamia maaperätutkimuksia.

Osapuolet toteavat, että Sopimuksen kohteena olevat alueet sijoittuvat osittain alueelle, jota Kaupunki tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä vuokraa kolmansille energiapuun varastointia varten. Edellä mainitut maanvuokrasopimukset voidaan irtisanoa kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla. Kaupunki vakuuttaa, etteivät edellä mainitut vuokraoikeudet estä Yhtiötä tekemästä tämän Sopimuksen tarkoittamia maaperätutkimuksia.

Kaupunki vakuuttaa, että kohdan 8.1 mukaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä maanvuokrasopimuksen käsittämään alueeseen ei enää kohdistu edellä mainittuja kolmansien vuokraoikeuksia.

Sopimuksen voimaan tullessa tämän Sopimuksen tarkoittama varaus kohdistuu alueisiin A ja B. Yhtiön tulee viimeistään 30.6.2025 ilmoittaa Kaupungille kumpaan alueeseen varaus 30.6.2025 lähtien kohdistuu. Yhtiön tekemän ilmoituksen jälkeen tämän Sopimuksen mukainen varaus kohdistuu vain Yhtiön ilmoittamaan alueeseen (joko alueeseen A tai alueeseen B).

Sopimuksen kohteena olevien alueiden rajat voivat Projektin suunnittelusta, viranomaismääräyksistä tai Osapuolten neuvottelun tuloksena varausaikana muuttua. Lopullinen Yhtiölle vuokrattava alue voi olla muuten kuin olennaisilta osin erimuotoinen tai erikokoinen kuin liitteissä 2 ja 3 esitetyt aluerajaukset. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että tässä kappaleessa mainitut muutokset aluerajauksiin liittyvät joko kaavoituksessa tai tonttijaossa tehtäviin ratkaisuihin. Osapuolet pyrkivät myötävaikuttamaan siihen, että aluerajaukset eivät estä tai heikennä Yhtiön mahdollisuuksia toteuttaa Projektia. Kaikki Sopimuksen kohteena olevien alueiden rajoihin liittyvät muutokset sovitaan aina Osapuolten kesken kirjallisesti.

5. Varausaika

Varauksen voimassaolo alkaa Sopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupunginhallituksen päätöksen __.__.2024 § __tultua lainvoimaiseksi ja se on voimassa 31. joulukuuta 2026 saakka (jäljempänä "**Varausaika**").

Yhtiön pyynnöstä Varausaikaa jatketaan enintään kolme kertaa, kukin kerta yhden vuoden ajaksi (jäljempänä "**Jatkoaika**"), edellyttäen, että Yhtiö ilmoittaa Kaupungille kirjallisesti viimeistään 31. lokakuuta Jatkoaikaa edeltävänä vuonna. Kaupunki voi ainoastaan perustelusta syystä ja Yhtiötä kuultuaan päättää, ettei Varaus- tai Jatkoaikaa jatketa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä pidetään sitä, ettei Yhtiö aktiivisesti edistä Projektia eikä Yhtiö anna luotettavaa selvitystä ajantasaisesta aikataulusta. Perusteltuna syynä ei kuitenkaan pidetä Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevista tekijöistä johtuvia tilanteita taikka viivästyksiä, jotka johtuvat Projektin lupamenettelyistä tai mahdollisista valitusmenettelyistä.

6. Varausmaksu

Yhtiö maksaa Kaupungille vuosittaista varausmaksua (jäljempänä "**Varausmaksu**"), jonka määrä on 36 000 euroa vuodessa.

Vuoden 2024 osalta Yhtiö maksaa suhteellisen osan Varausmaksusta, joka vastaa jäljellä olevaa osaa vuodesta tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä, ja tämä summa laskutetaan Sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Seuraavien vuosien Varausmaksu erääntyy maksettavaksi edellisen vuoden joulukuussa. Varausmaksun maksaminen alkaa tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta.

7. Valtuutus viranomaislupien hakemista varten

Kaupunki antaa tämän Sopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa sille, että Yhtiö voi hakea ja saada ratkaistuksi toimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut (esimerkiksi ympäristölupa, ehdolliset rakennusluvut). Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan sen toimivallan ja mahdollisuuksien rajoissa tarvittavien viranomaislupien saamiseen ja sitoutuu olemaan toteuttamatta sellaisia toimenpiteitä, jotka estäisivät Projektin viranomaislupien saamisen. Yhtiö sitoutuu esittelemään Kaupungille Projektin rakennuslupahakemukset ennen niiden toimittamista Kaupungin rakennusvalvontaan. Yhtiö vastaa kustannuksellaan suunnittelusta, tarvittavien selvitysten hankkimisesta, lupien hakemisesta ja lupaehtojen noudattamisesta.

Yhtiöllä on tämän Sopimuksen oikeuttamana ja tarvittavan tontinmuodostuksen jälkeen kustannuksellaan oikeus hakea ja saada ratkaistuksi kaikki tehdasrakennusten rakentamista koskevat viranomaisluvut sitten, kun lupien käsittelylle on olemassa lainsäädännön mukaiset edellytykset.

Yhtiö vastaa kaikista rakennushankkeeseen ryhtyvälle kuuluvista velvollisuuksista kustannuksellaan.

Mitään rakentamista ennakoivia töitä tai rakennustöitä ei saa maastossa aloittaa ennen kohdan 8.1 mukaisen tontin maanvuokrasopimuksen mukaisen hallintaoikeuden siirtymistä, ellei Osapuolten kesken kirjallisesti toisin sovita.

Yhtiöllä on kustannuksellaan oikeus tehdä varaamallaan alueella Projektiin liittyviä maaperätutkimuksia jo ennen hallintaoikeuden saamista. Tutkimustulokset annetaan Kaupungille tiedoksi korvauksetta.

8. Tontin vuokraaminen Projektia varten

8.1. Maanvuokrasopimus

Saatuaan Yhtiön kirjallisen pyynnön tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen tekemisestä, Kaupunki sitoutuu tekemään maanvuokrasopimuksen Yhtiön kanssa. Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunnan tulee kahden kuukauden kuluessa pyynnön vastaanottamisesta tehdä päätös, jolla se hyväksyy tontin maanvuokrasopimuksen tekemisen. Edellä sovitua määräaika voidaan pidentää ainoastaan Osapuolten yhteisellä päätöksellä.

Saatuaan Yhtiön kirjallisen pyynnön tämän kohdan 8.1 mukaisesti, Kaupunki on velvollinen irtisanomaan välittömästi alueeseen kohdistuvat maanvuokrasopimukset ja toimittamaan Yhtiölle ilmoituksen, jossa vahvistetaan edellä mainittujen maanvuokrasopimusten päättymispäivämäärä.

Mikäli vuokra-alueeseen kohdistuu edelleen kohdassa 4 viitattuja kolmansien vuokraoikeuksia sen jälkeen, kun tässä kohdassa 8.1 sovitut tontin maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytykset ovat täyttyneet, Osapuolet allekirjoittavat siitä huolimatta tontin maanvuokrasopimuksen ja sopivat maanvuokrasopimuksessa, että Yhtiön vuokraoikeus alueeseen alkaa välittömästi sen jälkeen, kun edellä mainitut kolmansien vuokraoikeudet ovat päättyneet.

Tontin maanvuokrasopimuksen tekeminen edellyttää seuraavien edellytysten toteutumista:

- Tontin maanvuokrasopimus on tehtävä Varausaikana;
- Tontin lohkomista varten on kiinteistönmuodostusviranomaisen toimesta laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 11 luvussa tarkoitettu erillinen sitova tonttijako;
- Vuokrattava tontti on kiinteistönmuodostusviranomaisen toimesta muodostettu lohkomistoimituksella ja rekisteröity kiinteistörekisteriin; ja
- Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunnan maanvuokrausta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämän kohdan tarkoittama maanvuokrasopimus tehdään liitteessä 4 esitetyn ehdoin. Liitteen 4 sopimusluonnoksessa avoimena olevat tiedot täydennetään ja maanvuokrasopimus voidaan tehdä muita teknisluontoisia korjauksia ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

8.2. Tontin vuokran määräytyminen

Kaupunki on ennen tämän Sopimuksen tekemistä hankkinut kuntalain (410/2015) 130 § 2 momentissa tarkoitetun arviolausunnon muodostettavan tontin vuokran määrittämiseksi.

Tontin vuokra määräytyy tontin lohkomisessa määräytyvän tontin pinta-alan ja yksikkövuokran tulona. Tontin yksikkövuokra on 0,60 euroa / m² vuodessa.

Yksikkövuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) pistelukuun 2316 (joulukuun 2023) siten, että yksikkövuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuussa (tarkistushetki). Yksikkövuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä 2316 verrataan tarkistusindeksiin, joka on tarkistushetkeä edeltävän joulukuun elinkustannusindeksin pisteluku. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, yksikkövuokraa korotetaan tai alennetaan tarkistushetkellä elinkustannusindeksin muutoksen suhteessa.

Yllä sovittu yksikkövuokra on voimassa 31.12.2026 asti ja sitä tullaan soveltamaan Osapuolten väliseen maanvuokrasopimukseen, mikäli maanvuokrasopimus solmitaan kyseiseen päivämäärään mennessä. Edellä mainitun päivämäärän jälkeen Kaupungilla on yksipuolinen oikeus määritellä vuokra kuntalain 130 §:n 2 ja 3 momenteissa tarkoitetulla tavalla siten, että vuokra vastaa markkinahintaista maanvuokraa. Selvytyksen vuoksi Osapuolet toteavat, että edellä mainittu yksipuolinen oikeus määritellä vuokra koskee ainoastaan Osapuolten välisen maanvuokrasopimuksen lähtötasoksi otettavan yksikkövuokran määrittelyä, mikäli maanvuokrasopimus solmitaan 31.12.2026 jälkeen.

8.3. Vakuus

Yhtiön on maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä annettava Kaupungille maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi riittävä vakuus. Vakuuden täytyy olla sellainen, että siitä voidaan tarvittaessa kattaa tehdasrakennuksen, -rakenteiden ja -laitteiden purkamiskustannukset ja tontin siistimiskustannukset maanvuokrasopimuksen päättyessä. Vakuuden suuruutta kasvatetaan vähitellen siten, että asetettu vakuus kattaa kulloinkin vuokra-alueella olevien rakennusten purkukustannukset ja tontin siistimiskustannukset.

Vakuus voi Yhtiön valinnan mukaisesti olla takaus, takuu, vakuutus, takausvakuutus, pantattu talletus pankkitilillä tai vastaava. Vakuuden antajan on oltava luotto-, vakuutus- tai muu ammattimainen rahoituslaitos, jolla on kotipaikka Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Vakuussitoumuksen tulee olla annettu Suomen lain alla. Yhtiöllä on oikeus korvata asetettu vakuus uudella vakuudella. Mikäli Yhtiön asettama vakuus korvataan uudella vakuudella, tulee uuden vakuuden olla voimassa vähintään 6 kuukautta ennen korvattavan vakuuden umpeutumista.

Vakuuden suuruutta kasvatetaan vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten mukaisesti siten, että asetettu vakuus kattaa kulloinkin vuokra-alueella olevien rakennusten purkukustannukset ja tontin siistimiskustannukset.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että mikäli Yhtiö ei aseta vakuutta tontin maanvuokrasopimuksen mukaisesti, laiminlyö vakuuden määrän kasvattamisen tai ei korvaa asetettua vakuutta uudella vakuudella edellä mainituin ehdoin, kyseessä on sopimusrikkomus. Tällöin Kaupungilla on oikeus ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin sopimusrikkomuksen johdosta.

Mikäli Kaupunki katsoo, että sillä on oikeus käyttää vakuutta, sen tulee ilmoittaa tästä Yhtiölle kirjallisesti. Ilmoituksessa tulee yksilöidä ne sopimusrikkomukset tai laiminlyönnit, joiden perusteella vakuutta käytetään. Yhtiöllä on 30 päivää aikaa korjata ilmoituksessa mainitut laiminlyönnit tai sopimusrikkomukset. Mikäli Yhtiö ei korjaa laiminlyönnejä tai sopimusrikkomuksia määräajassa, Kaupungilla on oikeus käyttää vakuutta ilmoituksen mukaisesti.

8.4. Pääsy vuokra-alueelle

Kaupunki vakuuttaa, että vuokra-alueella on asianmukainen pääsy yleiseen katuverkostoon. Lisäksi Yhtiö sitoutuu myötävaikuttamaan mahdollisuuksiensa rajoissa siihen, että muodostettavan tontin rajat mahdollistavat sen, että vuokra-alueella on asianmukainen pääsy yleiseen katuverkostoon.

Mikäli vuokra-alueen ja yleisen katuverkon välillä on toinen tontti tai muu este, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja luomaan tarvittavan rasitteen tai muun oikeuden, joka mahdollistaa sen, että vuokra-alueella on asianmukainen pääsy yleiseen katuverkostoon. Rasitteen tai muun oikeuden tulee olla voimassa koko maanvuokrasopimuksen keston ajan ja sen tulee olla kirjattu asianmukaisesti kiinteistörekisteriin.

Kaupunki vastaa kaikista kustannuksista, jotka liittyvät rasitteen tai muun oikeuden luomiseen ja kirjaamiseen, kuten kiinteistönmuodostusviranomaisen perimät maksut, Kaupungin hallinnolliset maksut ja käsittelykulut, sekä rasitteen perustamiseen liittyvät korvaukset kolmansille osapuolille. Kaupunki ei vaadi korvausta rasiteoikeuden perustamisesta.

9. Kiinteistön kauppa

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan muodostettavasta tontista kiinteistökaupan esisopimuksen tavoitteena tehdä se maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Osapuolten tarkoituksena on, että Yhtiöllä olisi oikeus ostaa tontti omaksi sitten, kun Tehdas on rakennettu valmiiksi. Osapuolet sopivat kaupan toteutumisen ehdoista tarkemmin mahdollisessa kiinteistökaupan esisopimuksessa.

9.1. Tontin hinta

Kaupunki on ennen tämän Sopimuksen tekemistä hankkinut kuntalain (410/2015) 130 § 2. momentissa tarkoitetun arviolausunnon muodostettavan tontin hinnan arvioimiseksi.

Tontin hinta määräytyy tontin lohkomisessa määräytyvän tontin pinta-alan ja yksikköhinnan tulona. Saadun selvityksen mukaan tontin markkinahintatasoinen yksikköhinta on tämän Sopimuksen allekirjoitushetken hintatasossa 8,50 euroa / m².

Yksikköhinta sidotaan virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) pistelukuun 2316 (joulukuun 2023) siten, että yksikköhintaa tarkistetaan vuosittain tammikuussa (tarkistushetki). Yksikköhinnan muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä 2316 verrataan tarkistusindeksiin, joka on tarkistushetkeä edeltävän joulukuun elinkustannusindeksin pisteluku. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, yksikköhintaa korotetaan tai alennetaan tarkistushetkellä elinkustannusindeksin muutoksen suhteessa. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee, ei edellä mainittu yksikköhinta kuitenkaan laske.

Neuvoteltavassa kiinteistökaupan esisopimuksessa sovellettava yllä todettu hinta on voimassa 31.12.2026 asti. Sen jälkeen Kaupunki selvittää tontin markkinahinnan kuntalain 130 § 2 momentissa tarkoitetulla tavalla neuvoteltavaa kiinteistökaupan esisopimusta varten.

Neuvoteltavan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisessa kiinteistökaupassa sovelletaan soveltuvin osin liitteen 4 mukaisia vuokrasopimuksen ehtoja.

Jos kiinteistökaupan esisopimusta ja lopullista kiinteistökauppaa ei synny, jää tontti Kaupungin omistukseen ja tontin hallinta tehtävän maanvuokrasopimuksen varaan.

10. Sopimuksen voimassaolo

Tämä Sopimus on voimassa enintään kohdassa 4 määritellyn Varausajan loppuun asti tai Jatkoajan loppuun asti, jos Varausaikaa on jatkettu.

Mikäli mistä tahansa Sopimuksen kohdan 8.1 viitatuista päätöksistä valitetaan, jatketaan varausaikaa automaattisesti siten, että varausaika päättyy vasta, kun kaikki valitukset on käsitelty, päätökset ovat saaneet lainvoiman ja tontin maanvuokrasopimus allekirjoitettu. Jos jokin edellä mainituista päätöksistä kumotaan muutoksenhaun takia lainvoimaisella päätöksellä, varausaikaa jatketaan automaattisesti niin kauan, että toimivaltainen viranomaisena tekee tontin maanvuokrasopimuksen edellytyksenä olevan uuden päätöksen. Mikäli uudesta päätöksistä valitetaan, varauksen voimassaoloon sovelletaan tässä kappaleessa mainittuja varausajan jatkamista koskevia ehtoja. Mikäli uusi päätös kumotaan muutoksenhaun takia lainvoimaisella päätöksellä, Osapuolet neuvottelevat tämän sopimuksen mukaisen varauksen jatkamisen ehdoista.

Tämä Sopimus päättyy, mikäli Osapuolet tekevät tämän Sopimuksen kohdan 8.1 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja maanvuokrasopimusta hyväksymistä koskeva Kuopion toimivaltaisen päätöksentekovelimen päätös saa lainvoiman. Yhtiön velvollisuus maksaa Varausmaksua päättyy, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Mikäli tämä Sopimus päättyy kesken vuotta, palautetaan Yhtiölle suhteellinen osuus koko vuodelta maksetusta Varausmaksusta siltä osin, kun Sopimus ei ole ollut voimassa. Palautettavalle osuudelle ei makseta korkoa.

Yhtiöllä on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä Sopimus yhden kuukauden irtisanomisajalla. Tällöin Varausmaksua peritään vain irtisanomisajan loppuun saakka. Mikäli tämä Sopimus päättyy kesken vuotta, palautetaan Yhtiölle suhteellinen osuus koko vuodelta maksetusta

Varausmaksusta siltä osin, kun Sopimus ei ole ollut voimassa. Palautettavalle osuudelle ei makseta korkoa.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa kirjallisella irtisanomisilmoituksella tämä Sopimus päättyään yhden kuukauden irtisanomisajalla, mikäli Yhtiö olennaisella tavalla rikkoo tätä Sopimusta tai Yhtiön ilmoittaa kaupungille luopuvansa kerrotusta Projektista.

11. Salassapito

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Kaupunki on Sopimuksen osapuolena velvollinen noudattamaan lakia viranomaisen toiminnan julkisudesta (621/1999) ja Sopimuksen julkisuus määräytyy siten viranomaisen toiminnan julkisuutta koskevan lainsäädännön mukaisesti.

Ennen tähän Sopimukseen liittyvien tietojen luovuttamista kolmannelle, Kaupunki sitoutuu mahdollisuuksiensa rajoissa varaamaan Yhtiölle mahdollisuuden lausua luovutettavien tietojen luottamuksellisuudesta.

12. Sopimuksen siirtäminen

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta siirtää Sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

Yhtiö voi siirtää Sopimuksen ilman edellä mainittua suostumusta, mikäli Sopimus siirretään osana liiketoimintakauppaa tai muuta järjestelyä, jolla Projekti siirretään toiselle taholle. Kyseisessä tapauksessa siirrosta on ilmoitettava Kaupungille.

13. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä Sopimus tulee Osapuolia sitovaksi heti Sopimuksen tultua allekirjoitetuksi.

14. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita Osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

15. Sopimuksen jakelu

Tätä Sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Yhtiölle. Tätä Sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Osapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin. Tämä Sopimus voidaan allekirjoittaa useana kappaleena ja sähköisesti.

16. Sopimuksen liitteet

Tämän Sopimuksen liitteitä ovat:

- Liite 1: Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2: Aluevaihtoehdo A
- Liite 3: Aluevaihtoehdo B
- Liite 4: Maanvuokrasopimusmalli

17. Allekirjoitukset

Tämän Sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Kuopiossa __. päivänä ____ kuuta 2024.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla.]

KUOPION KAUPUNKI

Nimi:
Asema:

Nimi:
Asema:

KIC INNOENERGY S.E.
perustettavan yhtiön lukuun

Nimi:
Asema:

Nimi:
Asema:



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- T 0270000 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- TK-16 0270066 Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Alueita ei saa käyttää ympäristöstä rumentavaan varastoitukseen tai ko. varastoalue on aidattava näkösuojan antavalla aidalla.
- TK-18 0270073 Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös vaaka-, polttoaineen jakelu- ja liikenneaseman, joiden yhteyteen saa rakentaa ravintola- ja myymälätiloja sekä myyntipinta-alaltaan enintään 400m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan.
- T/kem-2 0310002 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Kyseisen laitoksen tulee sijaita sille erikseen osoitetulla rakennusallalla.
- LR 0470000 Rautatiealue.
- ET 0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- EV 0680000 Suojaviheralue.
- EV-5 0680005 Suojaviheralue. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja kunnostaa, mutta uudisrakentaminen on kielletty. Olevien rakennusten vähäinen laajentaminen sekä niihin liittyvän vähäisen, korkeintaan 30m²:n suuruisen piha- ja saunarakennuksen rakentaminen on sallittu.
- EV-11 0680013 Suojaviheralue, jolle saa sijoittaa tarpeellisia osille melusuojaksi maavallin, meluseinän, meluidan tai näiden yhdistelmän siten, että ranta-alueen puusto säilytetään ja täyttöalueen puustoa on täydennettävä siten, että sillä on suojametsävaikutusta.
- EV-12 0680014 Suojaviheralue. Alue toimii vesistön ja tehdasalueen välisenä suojavyöhykkeenä, jolla puuston suojaavan vaikutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- W-2 0810002 Vesialue. Alueelle saa rakentaa vene- ja uimalaitureita.
- 0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- 0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 0850001 Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 0860001 Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 0880001 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 0890000 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 0890006 Merkintä alueen rajalla osoittaa, että rajan puoleisen kiinteistön on rakennettava rajalle suoja-aita.
- 0890008 Merkintä alueen rajalla osoittaa, että rajan puoleisen kiinteistön on rakennettava rajalle suoja-aita sekä melu- ja näkösuojaksi maavalli.
- 0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 0930000 Korttelin numero.
- 0940000 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 0980040 Tontilla sallittujen asuntojen enimmäismäärä.
- 1000012 Rakennusallalla olevan rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus metreissä.
- 1000013 Rakennusallalla olevan rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus metreissä. Korkeuden saa ylittää tontilla välttämättä tarvittavien teknisten laitteiden osalta.

- hule-12 1030026 Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma.
- e=0.20 1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- max +101.00 1070009 Maapinnan ylin likimääräinen korkeusasema.
- kem-1 1130000 Rakennusala.
- et-5 1170024 Rakennusala, jolle saa sijoittaa Seveso -direktiivin mukaisen, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.
- et-5 1170046 Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä ja vedenpumppaukseen tarvittavia laitteita ja rakenteita.
- tkk-1 1170048 Rakennusala, jolle saa sijoittaa teollisuusjätteen käsittely- ja kierrätyskeskuksen loppusijoitusalueen sekä muut toiminnan vaatimat kentät, laitteistot, rakennelmat ja rakennukset.
- et-6 1170049 Alueen osa, jolla kasvillisuutta tulee käsitellä siten, että suljetun kaatopaikka-alueen pintarakennekrokset säilyvät ehjinä. Mikäli alueeseen joudutaan kajoamaan, edellyttää se ympäristöviranomaisen lupaa.
- t-10/150 1170054 Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennusoikeuden puitteissa enintään kolme talousrakennusta. Kauttaiviavan jäljessä oleva luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
- t-11/75 1170055 Rakennusala, jolle saa sijoittaa kolme pohja-alaltaan enintään 25m² suurista talousrakennusta, vähintään 20 metrin etäisyydellä toistaan. Kauttaiviavan jäljessä oleva luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
- jv-p 1210018 Rakennusala, jolle saa sijoittaa jäteveden puhdistamon.
- 35dB 1320000 Alueen osa, jolla osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoisemman sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.
- ark-w 1330073 Alue, jolla tulee teettää arkeologinen vedenalaisinventointi / selvitys viimeistään hyvissä ajojen ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä.
- w-2 1330074 Vesialue, jolle saa rakentaa laiva- ja venealaitureita sekä aallonmurtajia.
- pl 1340022 Lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa.
- hule-13 1340034 Alue, jonka hulevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma.
- pl-11 1340064 Lähinnä luonnontilaisena säilytettävä alueen osa, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävällä puustolla.
- lo 1340066 Alueen osa, jolle on jätettävä ja istutettava puuta niin, että liito-oravien liikkuminen alueen yli on mahdollista.
- pl-19 1340079 Lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa. Alue toimii vesistön ja tehdasalueen välisenä suojavyöhykkeenä, jossa puuston suojaavaan vaikutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja kunnostaa, mutta uudisrakentaminen on kielletty. Olevien rakennusten vähäinen laajentaminen sekä niihin liittyvän vähäisen, korkeintaan 30m²:n suuruisen piha- ja saunarakennuksen rakentaminen on sallittu.
- pl-20 1340080 Lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa. Alue toimii vesistön ja tehdasalueen välisenä suojavyöhykkeenä, jossa puuston suojaavaan vaikutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja kunnostaa ja uusien rakennusten rakentaminen on mahdollista rakennusoikeuden puitteissa.
- pl-29 1340095 Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.
- 1360000 1360000 Katu.
- äjo 1470000 Ajoyhteyks.
- lrt 1470004 Teollisuusraidetta varten varattu alueen osa.
- 1470016 1470016 Laivaväylä.

- 1540000 1540000 Johtoa varten varattu alueen osa.
- 1540003 1540003 Maanalaisia johtoa varten varattu alueen osa. (j=viemäri, v=vesijohto, sv=sadevesi, z=sähkölinjat, p=puhelinlinjat, k=kaasujohto, l=lämpöjohto)
- 1540006 1540006 Vedenalaisia johtoa varten varattu alueen osa.
- 1540007 1540007 Voimansiirtajohtoa varten varattava alue.
- 1550001 1550001 Tassoriteys.
- 1560002 1560002 Alueen allittava liikenneväylä.
- 1570002 1570002 Alueen ylittävä liikenneväylä.
- 1590007 1590007 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 1620016 1620016 Alueen osa, jolle saa sijoittaa melu- ja näkösuojaksi maavallin.
- 1ap/60Km2 1630003 Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 1ap/500Tm2 1630005 Merkintä osoittaa, kuinka monta teollisuus- ja varastokerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- /s-15 1670022 Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.
- sr-33 1710037 Alueen osa, jolla oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tulee säilyttää niin kauan kuin se on liikennejärjestelyjen osalta mahdollista. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä tontin kokonaisrakennusoikeudesta on kaavassa määrätty.
- sma-2 1750008 Teollisuuslaitoksen suojametsäalue, jolla puuston suojaavaan vaikutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- mka-4 1780007 Alueen osa, jolla saa suorittaa maankaivu- ja täyttötöitä. Alueelle saa sijoittaa tarpeellisia osille melu- ja näkösuojaksi maavallin. Täyttöalueen puustoa on täydennettävä siten, että sillä on suojametsävaikutusta.
- mka-5 1780008 Alue, jolla ei saa ilman ympäristöviranomaisen lupaa tehdä maansiirto- ja kaivutöitä.
- sv-1 1780013 Merkinnällä osoitetaan Seveso -direktiivin mukaisen tuotantolaitoksen konsultointivyöhyke. Alueelle ei tule sijoittaa toimintoja, jotka lisäävät merkittävästi suuronnettomuuksille altistuvien määrää, kuten kouluja, päiväkotia, sairaaloita tms. Alueelle voidaan sijoittaa muuta teollisuutta tai vastaavaa toimintaa. Alueelle voidaan myöntää poikkeamislupia asuinrakennuksille. Uusien rakennuslupien yhteydessä on palo- ja pelastusviranomaiselle ja toiminnanharjoittajalle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varattava mahdollisuus lausunnon antoon. Lausunnot tulee pyytää myös harkittessa lupaa olemassa olevan rakennuksen laajentumiselle tai käyttötarkoituksen muutokselle, jos laajennushanke tai käyttötarkoituksen lisääminen suurennettomuusriskille altistuvien henkilöiden määrää.
- sw-1 1780015 Alueen sammutusvesien saatavuus tulee turvata oikeassa suhteessa kaavan mahdollistamaan rakentamiseen ja rakennuksissa tapahtuvan toiminnan turvallisuusvaatimusten toteuttamiseen. Sammutusvesisuunnittelu on tapahduttava yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa.
- geo-1 1860003 Alue, jolla kallioperän ruuhjeisuus ja veden johtavuus on selvitettävä tarvittaessa ennen rakentamistoimenpiteitä. Alialta ja muut vastaavat rakennelmat sekä kemikaalien käsittely on sijoitettava niin, ettei niistä aiheudu kallioperän ruuhjeisuuden vuoksi vaaraa ympäristölle.
- luc-3 1890016 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka säilytetään luonnontilaisena. Alueella on kohteita lehtoja ja lehtokorpea.

ym-9 2000010 Rakentamisessa tulee toiminnan luonne huomioon ottaen käyttää ympäristöön sulautuvaa välytystä ja laadukkaita materiaaleja. Ranta-alueille sijoitettujen rakennelmien välyksen tulee olla neutraali tai tumma, metsäiseen taustaan sulautuva. Laitosalueen valaistusta tulee kohdentaa mahdollisimman paljon vain tehdasalueen sisäpuolelle häiriövalovaiikutusten pienentämiseksi. Tehdasalueella ja sen ympäristössä olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon näkö- ja melusuojan muodostamiseksi. Erityisesti rannan tuntumassa tulee säilyttää ja istuttaa tarvittaessa uutta monilajista puustoa. Maastoitan muokattaville alueille tulee istuttaa suoja- ja puustoa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Ranta-alueen rakenteiden ja huoltoaidan infrastruktuurin vaatima maaston tasaaminen tulee pyrkiä tekemään hienovaraisesti. Mahdollisessa aitaamisessa tulee ottaa kaupunkikuvallinen ilme huomioon erityisesti rannan, saapumisalueen ja vedenottamon kohdalla. Työmaat ja tehdasalueen ympäristön kohdistuneet maaston muutokset tulee maisemoida rakennustöiden päätyttyä.

Varaussopimuksen liite 1

KUOPIO Asemakaava koskee: Kuopion kaupungin kylä (430) tiloja RN:ot 1-1, 1-48, 1-71, 1-97, 1-120, 1-148, 1-159, 1-244, 1-276 ja 1-277, osia tiloista RN:ot 1-112, 1-151 ja 1-241, osaa lunastusyksiköstä 871-1-5 sekä vesialueita 430-976-1 ja osaa vesialueesta 430-1-103.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 22. kaupunginosan kortteleita 21., 24 ja korttelin 3 osaa sekä erityis-, katu- ja viheralueita.

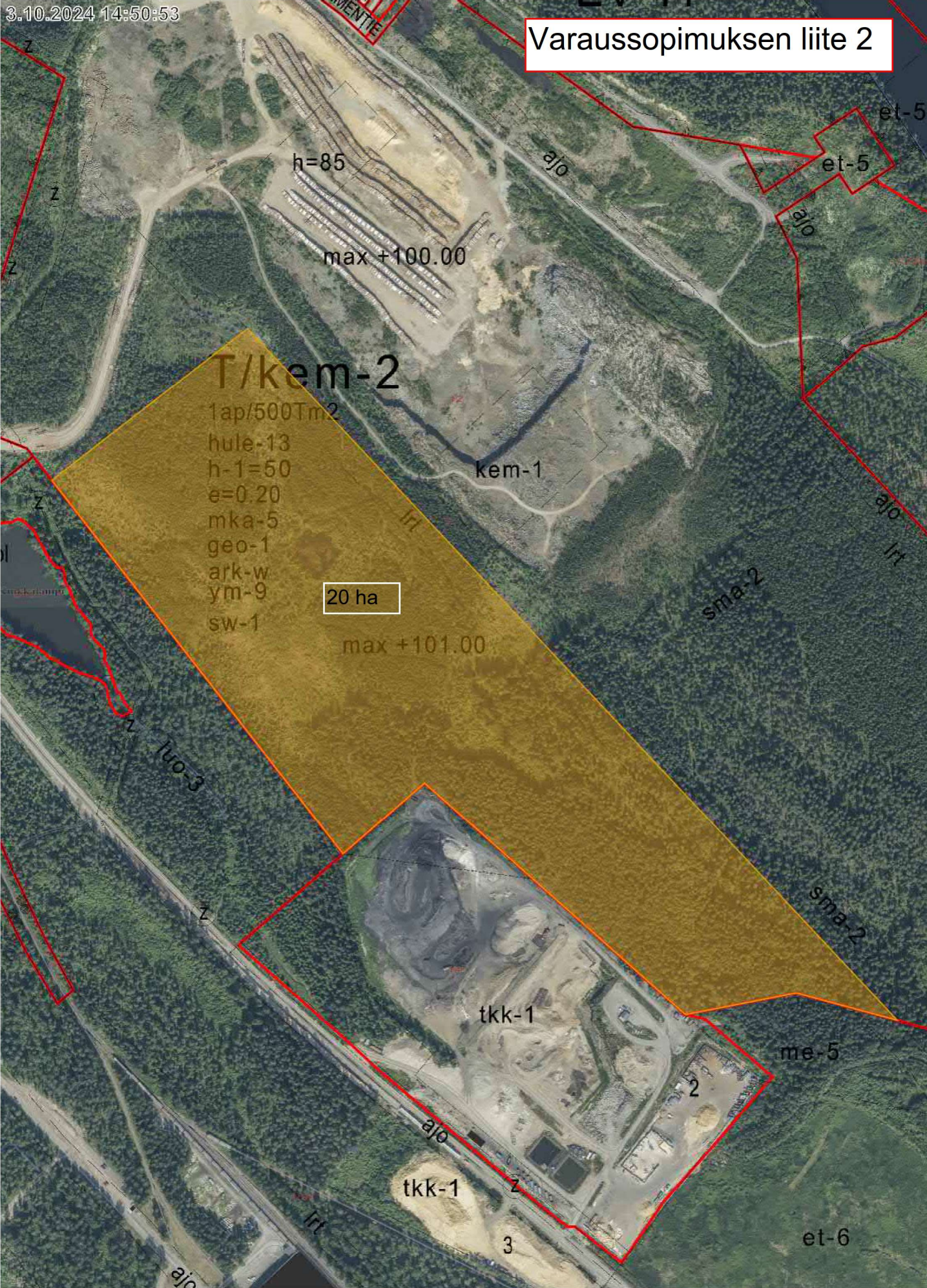
Asemakaavalla muodostuu: Kuopion kaupungin 22. kaupunginosan (Sorsasalo) kortteli 39 ja 21 osa sekä katu-, liikenne-, vesi- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 22. kaupunginosan (Sorsasalo) korttelin 21 osa sekä erityisalueita.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin 22. kaupunginosan (Sorsasalo) korttelin 21 tontit 10 ja 11.

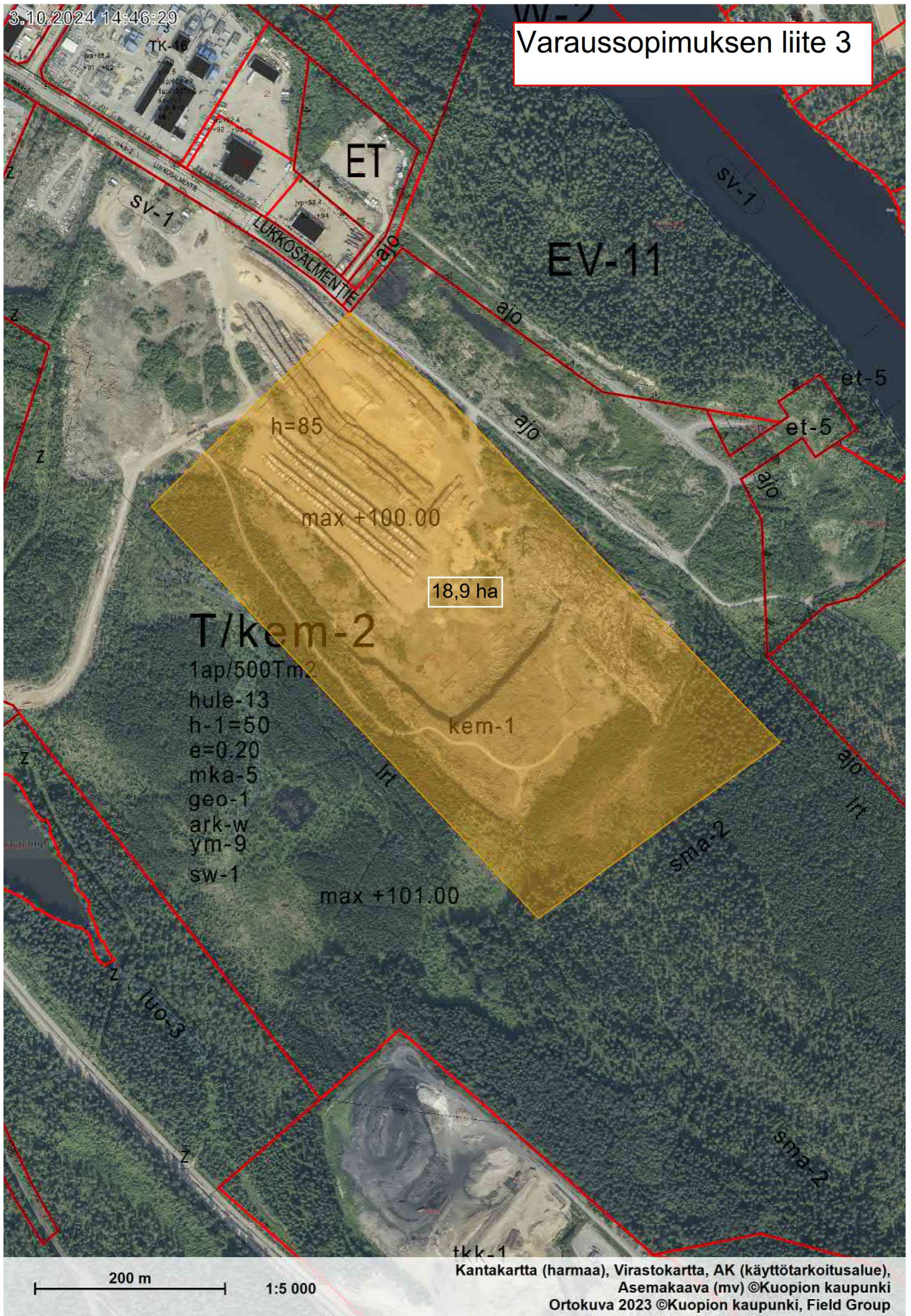
Itä-Suomen hallinto-alue 24.3.2017, KHO 18.1.2018	
Asemakaavan voimaantulo	19.1.2018
Hyväksyttävä kaupunginvaltuustossa 05.09.2016	HEIKKI VIENOLA hallintopäällikö
MUUTETTU Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	16.6.2016 14.4.2016 Suunn. AIT Piirt. EK, LL
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 51a §:n asettamat vaatimukset.	LAURI LYTYS Lauri Lytys Kilisteistinsuodri
Maankäyttö- ja rakennuslain 51a §:n asettamat vaatimukset.	Mk 1:5000 Aidanno 3452/2015 NO 787
Maankäyttö- ja rakennuslain 51a §:n asettamat vaatimukset.	ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000

Varaussopimuksen liite 2



3.10.2024 14:46:29

Varaussopimuksen liite 3



T/kem-2

- 1ap/500Tm²
- hule-13
- h-1=50
- e=0.20
- mka-5
- geo-1
- ark-w
- ym-9
- sw-1

18,9 ha

max +101.00

h=85

max +100.00

kem-1

luo-3

200 m

1:5 000

tkk-1

Kiinteistötunnus **297-**_____

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos 20.11.2024)

JOHDANTO

Sopijapuolet: Vuokranantaja: Kuopion kaupunki (0171450-7)
jäljempänä "Kaupunki" tai "Vuokranantaja"

Vuokralainen: _____ (y-tunnus)
jäljempänä "Vuokralainen"

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä jäljempänä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

Vuokra-alue: Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti [tontin kiinteistörekisterinumero].

Tontin pinta-ala on _____ m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus _____ k-m² (asemakaavan mukainen tehokkuusluku e=0,20).

Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (asemakaavamerkintä T/kem-2). Asemakaavamerkinnän mukaan kyseisen laitoksen tulee sijaita sille erikseen osoitetulla rakennusalueella. Vuokralainen on tietoinen asemakaavan sisällöstä.

VUOKRAEHDOT

1 §

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi uusiutuvia polttoaineita tuottavan tehtaan tonttina, siten kuin asemakaavassa on 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 sillä on kaikki rakentamisessaan ja 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 on [40] vuotta, joka alkaa _____ ja päättyy _____.

3 §

Vuotuinen vuokramaksu on _____ euroa.

Vuokran määräytymisperuste on 0,60 euroa / m².

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

Vuokralaisen velvollisuus maksaa vuosittaista vuokraa alkaa vuokra-ajan alkaessa. Vuokraa maksetaan etukäteen joko yhdessä, kahdessa tai neljässä erässä, Vuokralaisen valinnan mukaisesti.

Valittua maksuaikataulua ei voi vaihtaa kesken vuoden.

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 _____ euroa vuodessa ja perusindeksinä [sopimuksen allekirjoittamista edeltävän joulukuun pisteluku], 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 siistimään vuokra-alueen, ellei Vuokralaisen ja Vuokranantajan kesken muuta sovita. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen vastaa tontilla mahdollisesti olevasta kolmannen osapuolen omaisuudesta kuten omastaan. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta 12 kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan siistimisestä Vuokralaisen kustannuksella. Edellä mainitut toimenpiteet suoritetaan ensisijaisesti myynnistä saaduilla tuotoilla. Jäljelle jäävät varat palautetaan Vuokralaiselle.

5 §

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty (alivuokraus). Edellä sanottu ei kuitenkaan rajoita Vuokralaisen oikeutta luovuttaa osaa vuokra-alueella olevasta rakennuksesta tai rakennelmasta kolmannen (kuten urakoitsijan tai alihankkijan) käyttöön liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain (482/1995) mukaisesti.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai, milloin on kysymyksessä perintöön, testamenttiin tai yritysjärjestelyyn 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.

Jos Vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdassa 6 § määritelty Rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 17 § mukaisen sopimussakon.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt Vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 2 vuotta.

6 §

Vuokra-alueelle rakentamisessa Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Kaupungin antamia suunnitelu- ja rakennustapaohjeita, Kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita sekä rakennuslupaehtoja.

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

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille vähintään _____ k-m²:n suuruisen uusiutuvien polttoaineiden tuotantoon tarkoitettun teollisuusrakennuksen siihen liittyvine muine rakennuksineen, rakennelmineen ja laitteineen. Rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakentaminen on saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen ("Rakentamisvelvoite").

Valmista rakennusta ei saa Kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se uudelleen rakennettava noudattaen samoja määräaikoja ja periaatteita kuin mitä tässä sopimuksen kohdassa on sovittu uuden tehtaan rakentamisesta vuokra-alueelle.

Sopimussakkona edellä sovitun Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä Kaupungilla on oikeus periä tontista [kaksinkertaista] maanvuokraa siltä ajalta, kun Rakentamisvelvoite on toteuttamatta Rakentamisvelvoitteen mukaisesti.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja. Mikäli vuokra-alueen käyttöön liittyvät lupamenettelyt, niihin liittyvät muutoksenhakumenettelyt tai muut vastaavat syyt taikka muut Vuokralaisesta johtumattomat syyt, kuten rakennusmateriaalien hankintaan tai työvoiman saataavuuteen liittyvät haasteet, aiheuttavat viivästyksiä, Rakentamisvelvoitteen määräaikoja pidennetään automaattisesti viivästyksen keston ajaksi.

Jos Vuokralainen laiminlyö ylläsovitun Rakentamisvelvoitteen täyttämisen, on Kaupungilla oikeus purkaa sopimus ilman Kaupungin korvausvelvollisuutta.

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 §

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokrakauden kuluessa.

8 §

Kaupungilla tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, kuitenkin siten, että näistä ei aiheudu olennaista haittaa vuokra-alueen käytölle tai Vuokralaisen toiminnalle. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vuokra-alueelle sijoitettavista johdoista, laitteista ja kiinnikkeistä etukäteen.

Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

9 §

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen osalle tulevan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunosan puhtaana- ja kunnossapidosta.

10 §

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, mikäli se ei estä taikka olennaisesti vaikeuta Vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamaa toimintaa. Vuokralaiselle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva välitön vahinko. Ennen tällaista päätöstä Osapuolet neuvottelevat alueiden luovuttamisesta ja tarkistavat vuokraa siten, että luovutetun alueen osuus vähennetään vuotuisesta vuokrasta.

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.

Vuokranantaja vakuuttaa ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti, että vuokra-alue on aiemmin ollut luonnontilaista metsäaluetta, louheenottoaluetta ja varastoaluetta eikä siellä ole harjoitettu teollista toimintaa. Kaupungin tiedossa ei ole, että vuokra-alueella olisi varastoitu tai käsitelty jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Osapuolet ovat ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toteuttaneet vuokra-alueella maaperä- ja pohjavesitutkimuksia, joiden raportit ja tulokset on liitetty tämän sopimuksen liitteeksi [x] ("**Lähtötilakartoitus**"). Mikäli Lähtökartoitus osoittaa, että vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi ovat ympäristönsuojelulain (527/2014) 133 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantuneet tai jos vuokra-alueelta tai sen maaperästä löytyy jätteitä, vastaa Kaupunki maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta. Maaperän ja pohjaveden puhdistaminen on tehtävä siten kuin voimassa oleva lainsäädäntö ja toimivaltaiset viranomaiset määräävät. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisimman kustannustehokkaasta kunnostamistavasta. Kaupunki ei vastaa puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta aiheuttamista viivytyksistä eikä muistakaan Vuokralaiselle koituvista välillisistä vahingoista edellyttäen, että Vuokranantaja on suorittanut sille kuuluvat toimenpiteet ilman aiheetonta viivästystä ja parhaan kykynsä mukaan.

Mikäli Vuokralaisen toteuttamien maanrakennustoimenpiteiden yhteydessä osoittautuu, että alueen maaperä tai pohjavesi ovat ympäristönsuojelulain 133 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantuneet tai jos alueelta tai sen maaperästä löytyy jätteitä, vastaa Kaupunki maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta siten kuin edellä olevassa kappaleessa on sovittu.

Niiden alojen osalta, joille Vuokralainen on rakentanut rakennuksia tai rakennelmia, ja jotka ovat olleet maanrakennustoimenpiteiden kohteena, yllä sovittu Kaupungin vastuu päättyy kahden vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut kyseisen rakennuksen tai rakennelman lopputarkastuksen aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Niiden alojen osalta, joille Vuokralainen ei ole rakentanut rakennuksia tai rakennelmia, ja jotka eivät ole olleet maanrakennustoimenpiteiden kohteena, yllä sovittua ajallista vastuurajoitusta ei sovelleta ja Vuokranantaja vastaa maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta, mikäli Vuokralainen osoittaa, ettei pilaantuneisuus johdu Vuokralaisen toiminnasta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ei Vuokralaisen taikka

sen lukuun toimivien toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alueen maaperä on kuitenkin vuokralaisen toimesta pilaantunut ympäristönsuojelulain 133 §:n tarkoittamalla tavalla, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun, siten, kuin toimivaltainen viranomaisena on lainvoimaisella päätöksellä määrännyt ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Sopimuksen päätyttyä ja Vuokralaisen suoritettua tämän sopimuksen 4 §:n mukaiset velvoitteet, Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokra-alueella maaperätutkimuksia, joiden tulokset on toimitettava Vuokranantajalle niiden valmistuttua. Vuokralainen on velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän siten, että se vastaa sitä miten voimassa oleva lainsäädäntö ja toimivaltaiset viranomaiset määräävät. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole velvollisuutta puhdistaa pilaantunutta maaperää tai pohjavettä, jos Vuokralainen osoittaa, että pilaantuneisuus ei johdu sen toiminnasta vaan todennäköisemmin johtuu muusta toiminnasta. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisimman kustannustehokkaasta kunnostamistavasta.

12 §

Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on Vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle maisema- ja suojapuustoa. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta Vuokralaisen omaisuudeksi. Jos Vuokralaisella on tarve poistaa puusto ennen kuin Kaupunki tekee sen, poistaa Vuokralainen puuston kustannuksellaan ja tilittää puun myynnistä saadut tulot Kaupungille.

Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen Vuokralainen saa kaataa vuokra-alueelta puita ilman Vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin Vuokralainen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

13 §

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen hulevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan kuuluu Vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurikiinteistöille. Hulevedet on käsiteltävä viranomaisten määräämällä tavalla.

14 §

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista on ilmoitettava Vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen ja ilmoitettava samalla Kaupungin edustajat, jotka osallistuvat katselmuksen. Vuokralaisella ja tämän edustajilla on aina oikeus olla läsnä katselmuksessa. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin, ellei katselmuksen rajoittamiselle ole esimerkiksi salassa pidettävään tietoon tai turvallisuuteen liittyvää perusteltua syytä. Mikäli tällainen syy on olemassa, Vuokranantaja ja Vuokralainen sopivat erikseen katselmuksen toteuttamisesta ja laajuudesta. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on tähän sopimukseen tai voimassa olevan lainsäädäntöön liittyvät puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15 §

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolaisissa (119/2001) sekä muussa lainsäädännössä kiinteistön omistajalle tai haltijalle asetetuista velvoitteista.

16 §

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

17 §

Jos Osapuoli aiheuttaa toiminnallaan tai laiminlyönneillään vahinkoa toiselle Osapuolelle tai kolmannelle osapuolelle, on vahingon aiheuttanut Osapuoli velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon siten, kuin voimassa oleva lainsäädäntö edellyttää.

Jos Vuokralainen rikkoo olennaisesti sopimusehtoja, tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, eikä korjaa menettelyään 60 päivän kuluessa saatuaan sopimusrikkomusta koskevan kirjallisen huomautuksen, on Vuokralainen velvollinen maksamaan Kaupungille, sopimussakkoa kulloinkin vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän, lukuun ottamatta kohdassa 6 § sovitun Rakentamisvelvoitteen rikkomista, jonka seuraukset on sovittu erikseen kyseisessä kohdassa 6 §.

18 §

Vuokralaisen on suoritettava ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tonttijaon muuttamisesta aiheutunut kustannus 810 euroa ja vuokrattavan tontin lohkomisesta Kuopion kaupungin kiinteistötoimitustaksan mukainen kiinteistötoimitusmaksu 1230 euroa.

19 §

Vuokrasopimuksen kohteena olevaa tonttia rasittavat seuraavat __.__.202__ päivätyltä kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät rasitteet:

[Tähän selvitys kiinteistörasitteista tai käyttöoikeuden rajoituksista, jos niitä on.]

Kaupungin tiedossa ei ole muita kiinteistöön kohdistuvia rasitteita, tai muita seikkoja, jotka estäisivät tehtaan rakentamisen asemakaavassa osoitetulle alueelle.

20 §

Vuokralaisen on tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä annettava Kaupungille tämän sopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vakuus, jonka suuruus on enintään _____ euroa. Vakuuden suuruutta kasvatetaan vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten mukaisesti siten, että asetettu vakuus kattaa kulloinkin vuokra-alueella olevien rakennusten purkukustannukset ja tontin siistimiskustannukset. Kaupungilla on oikeus periä vakuudesta vuokralaisen sopimusrikkomuksesta ja maksujen laiminlyönneistä aiheutuvat saatavat mahdollisine korkoineen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuuden määrä tai sen periminen sopimussakkona (osana sopimussakkoa) ei rajoita Kaupungin oikeutta vaatia vahinkojen osalta korvauksia vuokralaiselta.

Vakuus voi Vuokralaisen valinnan mukaisesti olla takaus, takuu, vakuutus, takausvakuutus, pantattu talletus pankkitilillä tai vastaava. Vakuuden antajan on oltava luotto-, vakuutus- tai muu ammattimainen rahoituslaitos, jolla on kotipaikka Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Vakuussitoumuksen tulee olla annettu Suomen lain alla.

Vuokralaisella on oikeus korvata asetettu vakuus uudella vakuudella. Mikäli Vuokralaisen asettama vakuus korvataan uudella vakuudella, tulee uuden vakuuden olla voimassa vähintään 6 kuukautta ennen korvattavan vakuuden umpeutumista.

Vuokrasuhteen päättyessä Kaupunki vapauttaa annetut vakuudet siltä osin, kun vakuutta ei ole käytetty Kaupungille tämän sopimuksen nojalla kuuluvan saatavan tai Kaupungille tämän sopimuksen nojalla aiheutuneen vahingon korvaamiseen. Vakuusmaksun palauttamiselle ei makseta korkoa. Vakuusmaksu palautetaan ja vakuussitoumukset vapautetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun vuokrasopimus on päättynyt, ja Vuokralainen on suorittanut tämän sopimuksen 4 §:n mukaiset velvoitteet eikä Kaupungilla ei ole saatavia tai korvausvaatimuksia vuokralaista kohtaan, kuitenkin viimeistään kauden vuoden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

Mikäli Vuokranantaja katsoo, että sillä on oikeus käyttää vakuutta, sen tulee ilmoittaa tästä

Vuokralaiselle kirjallisesti. Ilmoituksessa tulee yksilöidä ne sopimusrikkomukset tai laiminlyönnit, joiden perusteella vakuutta käytetään. Vuokralaisella on 30 päivää aikaa korjata ilmoituksessa mainitut laiminlyönnit tai sopimusrikkomukset. Mikäli Vuokralainen ei korjaa laiminlyönnejä tai sopimusrikkomuksia määräajassa, Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuutta ilmoituksen mukaisesti.

Mikäli Vuokralainen ei aseta vakuutta tämän sopimuksen mukaisesti, laiminlyö vakuuden määrän kasvattamisen tai ei korvaa asetettua vakuutta uudella vakuudella edellä mainituin ehdoin, kyseessä on sopimusrikkomus. Kaupungin on ilmoitettava sopimusrikkomuksesta kirjallisesti Vuokralaiselle, jonka jälkeen Vuokralaisella on 30 päivää aikaa korjata sopimusrikkomus. Mikäli Vuokralainen ei korjaa sopimusrikkomusta sanotussa ajassa, on Vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus.

21 §

Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava Vuokranantajan osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin tai maankaatopaikalle, jos Vuokranantajalla ei ole osoittaa hyötykäyttökohteita.

Vuokralaisella on oikeus poistaa ylijäämämassat vuokra-alueelta harkintansa mukaan, mikäli Vuokranantaja ei kohtuullisessa ajassa osoita ylijäämämassoille hyötykäyttökohteita.

Mikäli Kaupungin osoittamat ylijäämämassojen sijoittamispaikat sijaitsevat yli 26 kilometrin etäisyydellä vuokra-alueesta, vastaa Kaupunki ylijäämämassojen kuljetukseen liittyvistä ylimääräisistä kustannuksista.

22 §

Vuokralaisella on maakaaren mukaan velvollisuus kirjauttaa tämän vuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus.

23 §

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet käsitellään ensisijaisesti neuvotteluin ja jos sovintoa ei syntyisi, ensimmäisenä oikeusasteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

24 §

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

25 §

Tämä vuokrasopimus perustuu Kuopion kaupunkirakennelautakunnan päätökseen _____, joka on lainvoimainen.

Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun se on allekirjoitettu.

Osapuolet toteavat, että vuokra-alueeseen kohdistuu sopimuksen allekirjoitushetkellä [x] vuokraoikeus, joka päättyy [päivämäärä]. Osapuolet sopivat, että tämän sopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa välittömästi, kun edellä viitattu vuokraoikeus päättyy.

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

Kuopiossa _____

Kuopion kaupungin puolesta:

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika: Kuopiossa _____

[Vuokralainen] puolesta
