

297-13-9908-0-1604**VUOKRASOPIMUS**

Kuopion kaupunki (0171450-7) vuokraa Kallavesigolf Oy:lle (3504885-6) maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrauksena Kuopion kaupungin omistamista kiinteistöistä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0 karttaliitteen 1 mukaisen alueen, jonka pinta-ala on noin 4,2 hehtaaria, seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on _____-31.12.2035.

2. Vuokra

Vuosivuokra, joka vuosittain on 15.8. mennessä maksettava kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 6300 euroa.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten, että perusvuokrana on 6300 euroa vuodessa ja perusindeksinä 2333 (joulukuu 2024).

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Jollei vuokra maksua määräaikana makseta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaan.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

3. Vuokra-alueen käyttö

Vuokra-aluetta ei voi nykyisen asemakaavan voimassa ollessa laajentaa tulevien kaupungin maankäyttötarpeiden takia. Liitteenä on ote ajantasaisesta yleiskaavasta, jossa vuokra-alue on esitetty punaisella rajauksella.

Vuokra-aluetta saa käyttää golfharjoittelualueen ja siihen liittyvän lyöntikatoksen sekä klubirakennuksen ja terassin rakentamiseen liitteen 2 asemapiirroksen osoittamalla tavalla.

Vuokra-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erityisalueeksi kasvitarihatoimintaa ja avomaaviljelyksiä sekä kotieläinten tutkimusta ja laiduntamista varten. Vuokralainen on tietoinen, että asemakaava ei mahdollista vuokra-alueen käyttöä golftarkoituksiin ja siihen liittyvään rakentamiseen, vaan vuokralaisen on haettava tarkoitustaan varten poikkeamislupa asemakaavasta.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan hakemaan rakentamistaan ja toimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut.

Kaupungilla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus ilman kaupungin korvausvelvollisuutta, jos vuokralainen ei saa liitteen 2 mukaisen suunnitelmansa toteuttamiseen tarvittavaa lainvoimaista rakennusvalvontaviranomaisen lupaa kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Kaupungilla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus ilman kaupungin korvausvelvollisuutta, jos vuokralainen ei toteuta liitteen 2 mukaista rakentamista valmiiksi kahden vuoden kuluessa siitä päivästä lukien, kun on saanut liitteen 2 suunnitelman toteuttamista varten rakennusvalvontaviranomaisen lainvoimaisen luvan.

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan vesirangen ympärille puomitukset tai vastaavat rakenteet siten, etteivät veteen lyötävät golfpallot pääse leviämään muualle vesistöön.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen sekä rakennustensa ja rakennelmiensa kunnossa- ja puhtaanapidosta. Vuokra-alue sekä rakennukset ja rakenteet on pidettävä siistissä kunnossa.

Jätteiden varastoiminen alueelle on kielletty. Erityisesti on huolehdittava siitä, ettei öljyä tai muita ympäristöä pilaavia aineita pääse maahan.

Vuokra-alueella ei saa säilyttää ylijäämämaita, louheita eikä rakennuskiviaineita.

Puiden kaatamisesta on sovittava erikseen kaupungin kanssa. Vuokra-alueelle jäävät puut siirtyvät vuokralaisen omistukseen vuokra-ajaksi. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta.

4. Yleismääräykset

Vuokrasopimusta ei saa siirtää toiselle eikä vuokralainen ole oikeutettu luovuttamaan osaa vuokraoikeudesta toiselle eikä myöskään jälleen vuokraamaan aluetta tai sen osaa.

Vuokralainen vastaa kaikista vuokra-alueella olevista tavaroista kuten omistaan.

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.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue tai sen lähiympäristö eivät vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai sen lähiympäristö on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

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

Vuokralainen osallistuu Savisaaren tiestön kunnossapitokustannuksiin. Kustannusten jakautumisesta ja kunnossapitovastuista tehdään kaupungin, Kallavesigolf Oy:n ja muiden Savisaaren maanvuokralaisten välillä erillinen sopimus. Vuokralainen ei saa aloittaa toimintaansa ennen kyseisen sopimuksen tekemistä.

Kaupunki yksin määrittelee alueelle johtavan kunnossapitämänsä tien kunnossapidon tason ja peruskorjaustarpeet.

Pysäköintialueen vuokraamisesta ja käytöstä sovitaan erikseen Savisaaren Ratsastuskeskus Oy:n kanssa. Vuokralainen ei saa aloittaa toimintaansa ennen kyseisen sopimuksen tekemistä.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee Kuopion Vesi Oy:n omistama paineenkorotusasema. Lisäksi vuokra-alueella on vesi-, viemäri- ja sähköjohtoja. Vuokralainen on velvollinen selvittämään maaperässä olevien johtojen ja kaapeleiden sijainnin suunnitteluaan ja maanrakennustöitään varten. Vuokra-alueella on myös ilmajohto ja pylväitä. Kaupunki ei vastaa mistään siirtokustannuksista.

5. Vahingonkorvaus

Vuokralainen on vastuussa toiminnastaan kolmansille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Erityisesti vuokralaisen on kiinnitettävä huomiota toimintansa turvallisuuteen ja siihen, että lyötävät pallot eivät osu alueella liikkujiin eikä vesilläliikkujiin.

Jos vuokralainen rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille vahingonkorvausta ja sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kolminkertaisen määrän. Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen olennaisesti rikkoo sopimuksen ehtoja.

6. Kaupungin oikeudet

Kaupunki saa vuokrakautena suorittaa alueella sen tulevaa käyttöä selvittäviä kartoituksia ja tutkimuksia. Näistä ei suoriteta korvausta.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle tarpeellisia johtoja ja kiinnikkeitä.

7. Katselmukset

Kaupungilla on oikeus suorittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä. Katselmuksessa todetaan, onko vuokra-alue hyvässä kunnossa ja vuokrasopimuksen ehtoja muutoin

noudatettu. Jos tarkastus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava annetussa määräajassa.

8. Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuosivuokran kolminkertaisen määrän.

9. Vuokrakauden päättyminen

Vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomisaikaa, mikäli vuokralainen osallistuu lainvastaiseen toimintaa tai vuokralainen asetetaan konkurssiin.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan purkamaan vuokra-alueelle rakentamansa rakennukset ja rakennelmat sekä tyhjentämään ja siistimään vuokra-alueen vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrakauden päättyttyä saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

Mikäli rakennuksia ja rakennelmia ei ole purettu tai vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty ja siistitty sopimusehtojen mukaisesti sopimuksen päättymiseen mennessä, on vuokranantajalla oikeus periä rahamäärältään vuokraan verrattavaa korvausta alueen luvattomasta käytöstä. Korvaus on ensimmäisen kuukauden 1,5-kertainen ja siitä lähtien kaksinkertainen vuosivuokraan verrattuna.

Mikäli rakennuksia ja rakennelmia ei ole purettu tai vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty ja siistitty kolmen (3) kuukauden kuluttua vuokraajan päättymisestä, on kaupunki oikeutettu purkamaan rakennukset ja rakennelmat sekä kunnostamaan ja siistimään alueen vuokralaisen kustannuksella.

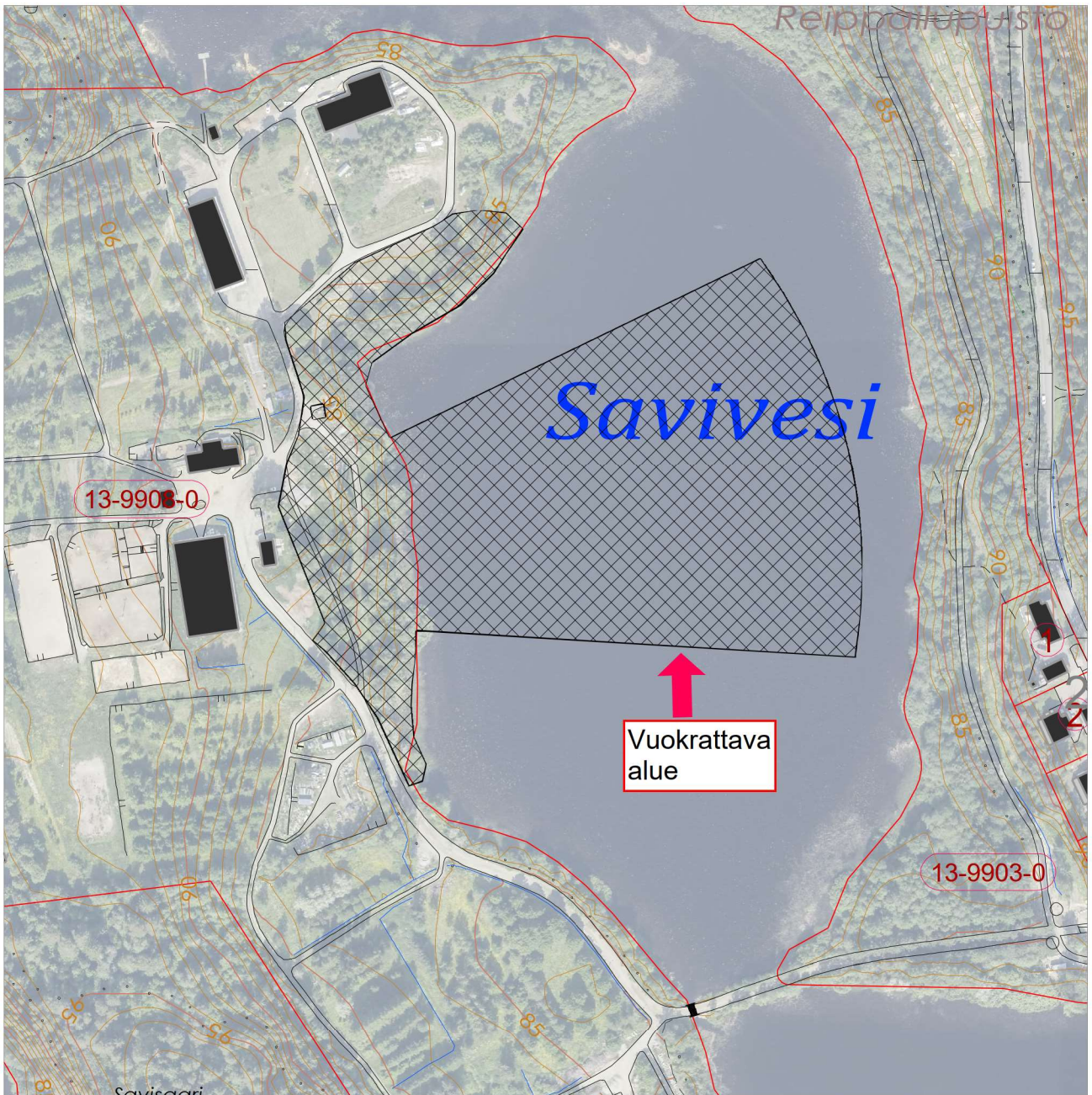
Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain 5. luvun maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty samansisältöinen kappale kummallekin sopijapuolelle.

Kuopiossa _____ 20

Kuopion kaupungin puolesta:

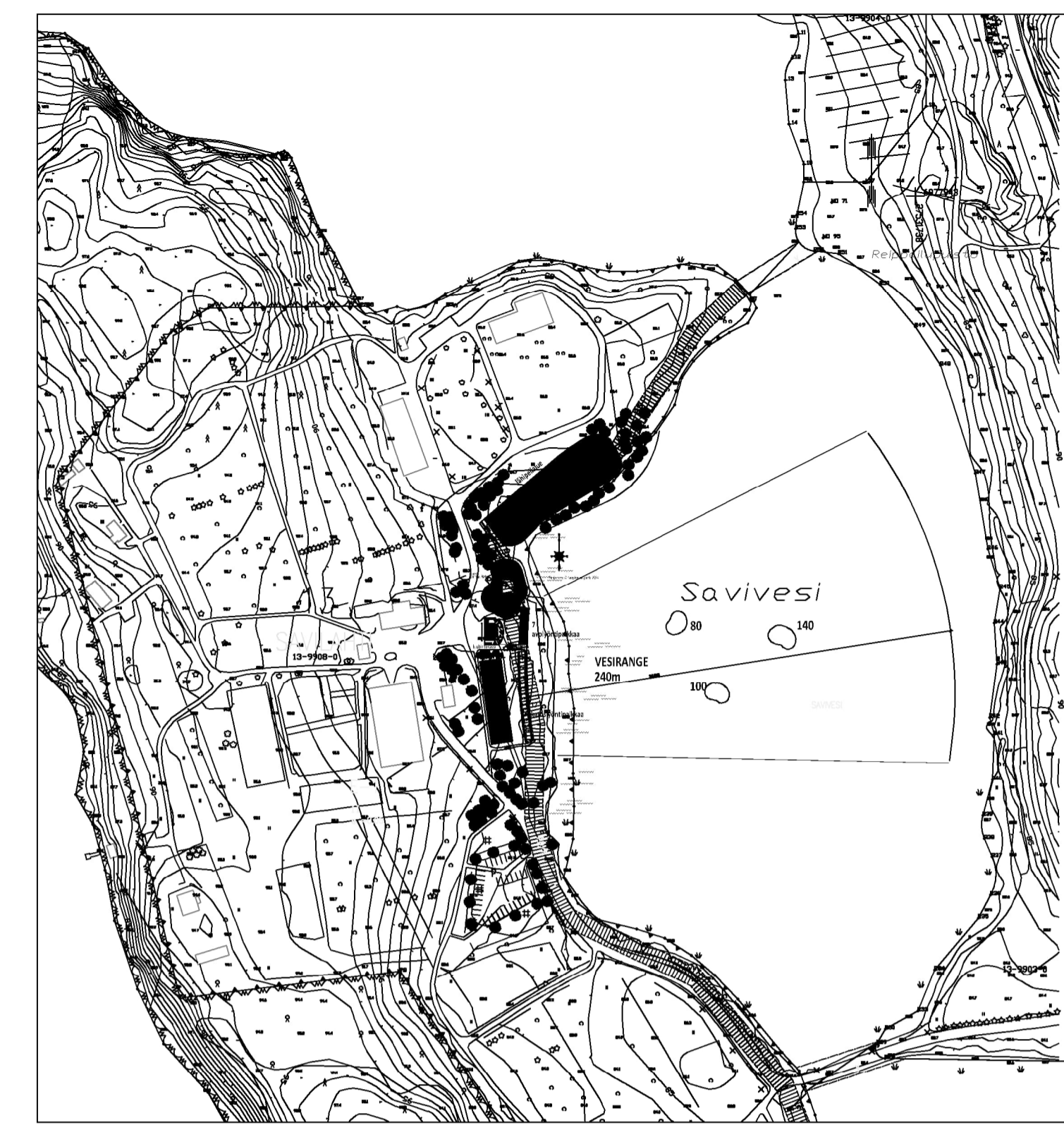
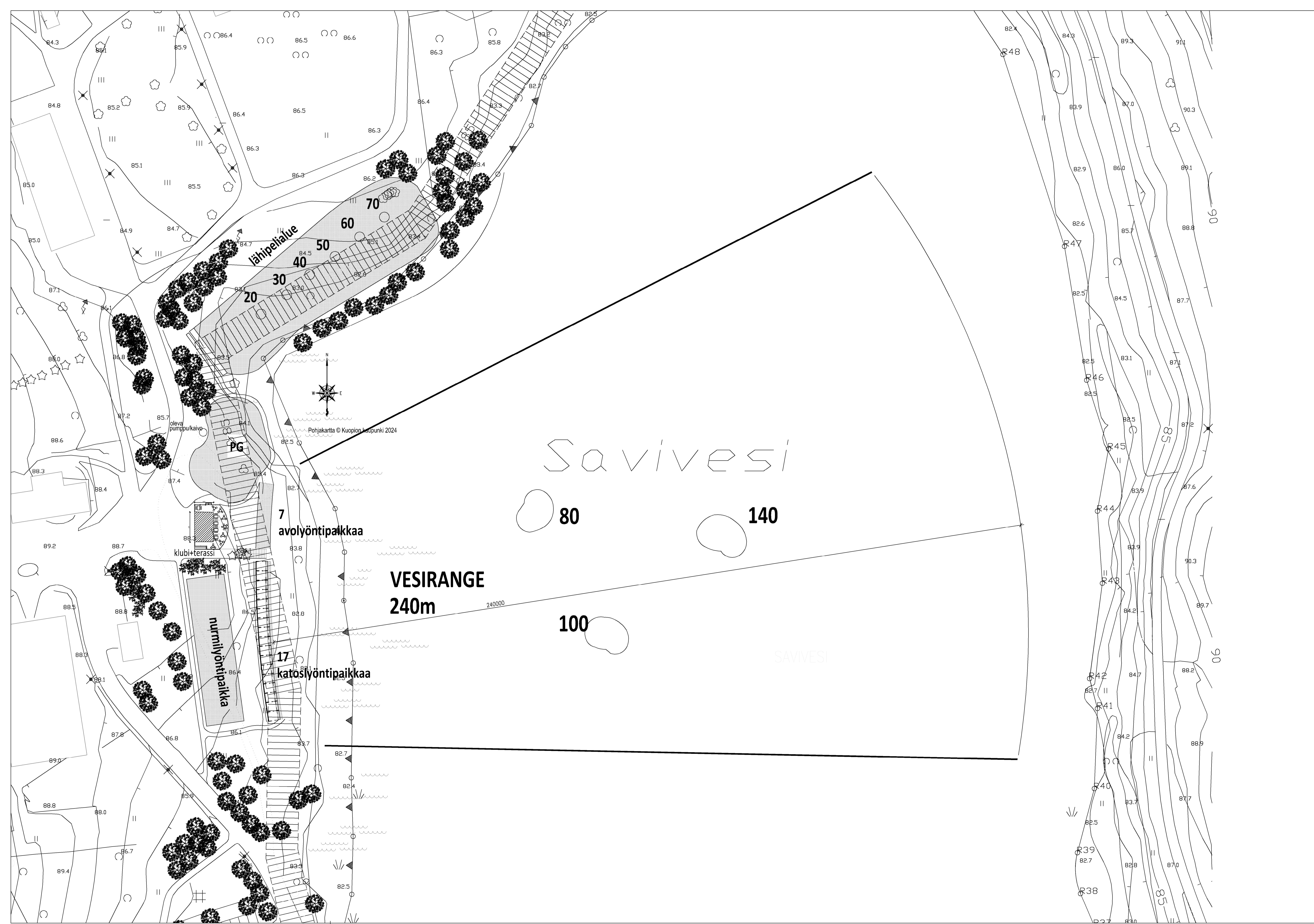
Hyväksymme edellä olevan vuokrasopimuksen ehdot ja sitoudun niitä noudattamaan. Paikka ja aika edellä mainitut.




0 300 m



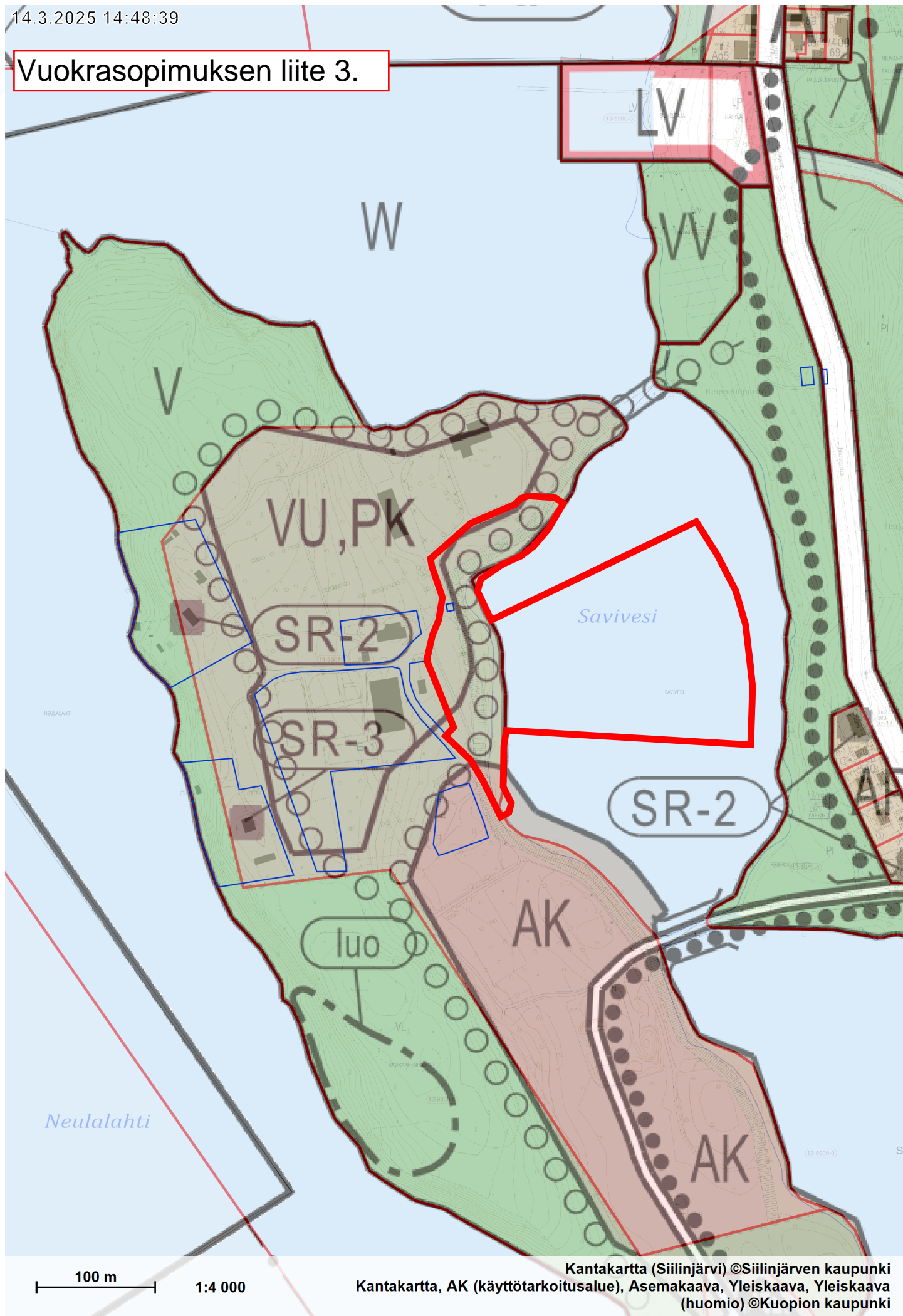
Mittakaava: 1:15000



MK 1:3000

K.O.S.A. 13	KORTTEI/RILA 9908	TONTTI/No 0	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSLOMAKÄYTTÖ UUDISRAKENNUS	RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE KALLAVESI GOLF Savisaari 61 KUOPIO	PIRUSTUSLAI PÄÄPIRUSTUS PIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIRUSTUS	JUKKS.No MITTAKAAVAT 1:500
 RAKENNUSUUNNITTELUYHTIÖ TURUNEN & RÄISÄNEN KY <small>Yhtiönätie 5, 70150 KUOPIO E-Mail: etu@rakennus-ja-raisanen.fi</small>		SUUNNITTELU ARK PÄIVÄYS 29.1.2025 SUUNNITTELU	TYÖ No 6434 YHTENK. PIRUSTUSTIEDOSTO MUUTOS 1

Vuokrasopimuksen liite 3.



100 m 1:4 000