

MAANVUOKRASOPIMUS (malli)**JOHDANTO**

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

Vuokralainen: Kuopion Sotekiinteistöt Oy (3581757-1)
jäljempänä "vuokralainen"

Vuokra-alue: Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on tontti 297-x-x-x, jonka pinta-ala on xxxx m² ja rakennusoikeus xxxx k-m².

Tontti on asemakaavassa osoitettu xxx korttelialueeksi (kaavamerkintä XX). Vuokralainen on tietoinen asemakaavan sisällöstä.

VUOKRAEHDOT**1 §**

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi xxx 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 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2055.

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 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 xx xxx 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 xx xxx euroa vuodessa ja perusindeksinä 2333 (joulukuu 2024), 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 saanto-kirjasta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa maanmittaustoimistolla siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty.

Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle ennen kuin kohdan 6 § mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan 6 § mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 17 § mukaisen soppimussakon.

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 suunnittelu- ja rakennustapaohjeita, kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita sekä rakennuslupaehtoja.

Vuokralainen vastaa mahdollisten rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeiden toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

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 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 maaintua oikeuttaan, on hänen siitä ilmoitettava kaupungille kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen irtisanomisesta tiedon saatuaan.

7 §

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 §

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.

9 §

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi, yleistä jalkakulkua 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 ja maanvuokraa alennetaan vuokra-alueen rakennusoikeuden muutosta vastaavassa suhteessa.

10 §

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.

Osapuolten tiedossa ei ole, että vuokra-alueen maaperä olisi pilaantunut tai maaperässä olisi jätteitä. Mikäli vuokra-alueen maaperä on sillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tapahtuneen toiminnan johdosta ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut tai maaperästä löytyy olennaisessa määrin jätteitä, vastaa kaupunki maaperän puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta aiheutuvista normaaliin maarakentamiseen verrattuna ylimääräisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat maaperän kunnostamisesta ja jätteiden poistamisesta viranomaisten määräämällä tavalla. Kunnostaminen on tehtävä siten, että sen kustannukset minimoidaan. Mikäli vuokra-alueelta löytyy maaperästä pilaantuneisuutta tai jätteitä, pidetään viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan. Kaupunki ei vastaa mahdollisista pilaantumisen aiheuttamista viivytyksistä aiheutuvista kustannuksista eikä muistakaan välillisistä kustannuksista.

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.

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

11 §

Tontilla 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.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

12 §

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.

13 §

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.

14 §

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

15 §

Vuokra-alueeseen kohdistuvat kiinteistörasitteet ilmenevät x.x.202x päiväystä kiinteistörekisterin
otteesta. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja laatimaan erillisen rasitesopimuksen tarvittavista
rakennus- ja kiinteistörasitteista, joita ei vuokrasopimuksen tekohetkellä vielä ole perustettu.

16 §

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoi-
tusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan 3:ssä tarkoitetun vuokran tarkis-
tamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

3 §:ssä tarkoitettua vuokraa korotetaan myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa,
jos asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä vuokra-alueelle myönnetään lisää ra-
kennusoikeutta.

17 §

Jos vuokralainen aiheuttaa toiminnallaan tai laiminlyönneillään vahinkoa vuokranantajalle tai kol-
mannelle osapuolelle, vuokralainen on velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon täysimääräi-
sesti.

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

18 §

Vuokralaisella on maakaaren (540/1995) mukaisesti velvollisuus kirjauttaa tämän sopimuksen mu-
kainen vuokraoikeus.

19 §

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Jos
neuvottelut eivät johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Pohjois-Sa-
von käräjäoikeudessa.

20 §

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

21 §

Tämä vuokrasopimus perustuu Kuopion kaupunkirakennelautakunnan päätökseen x.x.2025 § xxx,
joka on lainvoimainen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralai-
selle.

Kuopiossa x.x.202x

Kuopion kaupungin puolesta:

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Paikka ja aika: Kuopiossa x.x.202x

Kuopion Sotekiinteistöt Oy:n puolesta: