

V U O K R A S O P I M U S (luonnos)

Kuopion kaupunki (0171450-7) vuokraa Kallavesigolf Oy:lle (3504885-6) maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrauksena Kuopion kaupungin omistamasta kiinteistöstä 297-401-1-155 karttaliitteen 1 mukaisen alueen, jonka pinta-ala on noin 6,1 hehtaaria, seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 1.2.2026 –31.12.2041.

2. Vuokra

Vuosivuokra, joka vuosittain on 15.8. mennessä maksettava kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 8600 euroa.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laske-
masta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten,
että perusvuokrana on 8600 euroa vuodessa ja perusindeksinä
2333 (joulukuu 2024).

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

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti (sopimuksentekohetkellä 25,5 %).

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 saa käyttää golftarkoituksiin ja siihen liittyvään rakentamiseen myönnetyn poikkeamisluvan (asianumero 25-0062-POI) ja liitteen 2 asemapiirroksen osoittamalla tavalla. Mikäli hankkeelle myöhemmin myönnetään rakentamislupa, se korvaa myönnetyn poikkeamisluvan.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena sellaisena kuin se on, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa. Vuokralainen on velvollinen teettämään vuokra-alueella tarvittavat mittaukset ja tutkimukset rakennushankkeensa suunnittelua varten.

Kaupunki toimittaa vuokra-alueelle täyttömaata vuokralaisen hyödynnettäväksi myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla seuraavien edellytyksien täyttyessä:

- Vuokralaisella on vuokra-alueelle lainvoimainen rakentamislupa.
- Täyttömaata toimitetaan kaupungin omilta maanrakennustyömailta Savilahden alueelta, jos täyttömaata niiltä on saatavissa vuokra-alueen maanrakennustöiden aikana ja jos täyttömaat ovat laadullisesti vuokra-alueella hyödynnettävissä.

Vuokra-alueella ei ole asemakaavaa. Neulaniemen osayleiskaavassa vuokra-alue on osoitettu venesatama-alueeksi (LV-2) ja virkistysalueeksi (V).

Vuokralainen on tietoinen, että kaavoitustilanne ei mahdollista vuokra-alueen käyttöä golftarkoituksiin ja siihen liittyvään rakentamiseen. Vuokralaisen on hakenut tarkoitustaan varten poikkeamisluvan yleiskaavasta. Kuopion kaupungin yleiskaavapäällikkö on myöntänyt poikkeamisluvan 20.11.2025 § 29 tekemällään päätöksellä (asianumero 25-0062-POI).

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan hakemaan rakentamistaan ja toimintaansa varten tarvittavat muut viranomaisluvut.

Kaupungilla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus ilman kaupungin korvausvelvollisuutta, jos vuokralainen ei saa liitteen 2 mukaisen suunnitelmansa toteuttamiseen tarvittavaa lainvoimaista rakennusvalvontaviranomaisen lupaa 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 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.

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

Vuokralaisen on kustannuksellaan varmistettava Neulaniementien käyttöturvallisuus riittävän korkealla suojaverkolla tai muulla teknisellä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä ratkaisulla.

Vuokralaisen on pyrittävä estämään golfpallojen pääsyä vesistöön. Lisäksi vuokralaisen on kustannuksellaan pyrittävä keräämään golfpalloja pois vesistöstä turvallisesti. Vuokralainen on tietoinen, että vesistön pohjassa voi olla puolustusvoimien upottamia ampumatarvikkeita eikä sukeltamista vuokra-alueen kohdalla vesistöissä siten suositella.

Nykyinen Kuopion kaupungin ylläpitämä latureitti jää vuokra-alueelle ja poistuu käytöstä. Kuopion kaupunki tekee korvaavan latureitin vuokra-alueen rajan ja Neulaniementien väliselle alueelle.

Mikäli kaupunki päättää rakentaa Neulaniementien varteen tulevan kevyen liikenteen väylän Kallavesigolf Oy:n vuokra-aikana, toteutetaan latureitti vuokra-alueelle liitteessä 2 osoitetulla tavalla. Kuopion kaupungilla on silloin oikeus pitää latureittiä vuokra-alueella talvikausina ilman Kallavesigolf Oy:lle maksettavaa korvausta. Vuokralainen suunnittelee ja tekee vuokra-alueelle tulevat golfkentän huoltotiet siten, että niitä voidaan käyttää latureittinä tarvittaessa. Latureitin kokonaisleveys on 4-5 metriä siten, että latureittiä voidaan huoltaa latukoneella, jonka käyttö vaatii n. 4 metriä leveän tilan. Tarvittavista toimenpiteistä neuvotellaan tarvittaessa etukäteen ennen latureitin sijoittamista vuokra-alueelle.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan vuokra-alueelle liitteessä 2 osoitetun pysäköintialueen, kunnossa- ja puhtaanapitämään sen sekä pitämään pysäköintialueen

korvauksetta avoimna myös yleistä virkistyskäyttöä palvelevalla pysäköinnillä. Talvisin hiihtokaudella kuitenkin Kuopion kaupunki vastaa pysäköintialueen kunnossa- ja puhtaanapidosta, koska pysäköintialue on silloin hiihtäjien käytössä. Muilta osin Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan siitä, että muusta vuokra-alueen mahdollisessa talvikunnossapidossa syntyneiden lumien käsittely tapahtuu kokonaan vuokra-alueen sisällä.

Vuokralainen sitoutuu tekemään vuokra-alueelle myös polkupyöräpysäköintipaikkoja.

Vuokralaisen on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä vuokra-alueella esiintyvän Euroopan unionin luetteloon kuuluvan tai kansallisesti merkityksellisen haitallisen vieraslajin hävittämiseksi, kuten laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015) 4 § määrää.

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

Vuokralaisen on toteutettava rantaan tulevat laiturit kelluvatyypisinä, jotka eivät vaadi vesistöäyttöä.

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.

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.

Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen olennaisesti rikkoo sopimuksen ehtoja.

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 päätyttyä 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 vuokra-ajan päättymisestä, on kaupunki oikeutettu purkamaan rakennukset ja rakennelmat sekä kunnostamaan ja siistimään alueen vuokralaisen kustannuksella.

Tässä vuokrasuhteessa noudatetaan 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.

27530440

27531410

6977964

6977964



6976965

6976965

27530440

27531410

0 600 m



Mittakaava: 1:20000

Liite 1.
Kartta vuokra-
alueesta.

