

MAANVUOKRASOPIMUS

JOHDANTO

Sopijapuolet: Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, (0171450-7)
Tulliportinkatu 31, 70110 Kuopio

Vuokralainen: **Panorama Resort Oy** (3210837-4)
Maaherrankatu 35 A 6, 70100 KUOPIO

Vuokra-alue: Vuokra-alueena on Kuopion kaupungissa Tahkolla sijaitseva tontti 297-51-334-2

Tontin pinta-ala on 9682 m² ja rakennusoikeus 1500 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (kaavamerkintä RM-3)

Alueen vuokraamisesta on tehty esisopimus, joka on allekirjoitettu 8.6.2021. Esisopimuksen mukaisesti ensimmäisessä vaiheessa vuokrataan 9682 m²:n suuruinen tontti 297-51-334-2, johon rakennetaan 669 k-m²:n päärakennus, 3 saunaa ulkoaltainen, 10 huvilaa sekä mahdollisesti muita rakennuksia rakennusoikeuden mukaisesti 1500 k-m² saakka. Yhteensä rakennusoikeutta käytetään 1196 k-m². Esisopimuksen mukaan toinen vaihe on saatettava valmiiksi seitsemän vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien

VUOKRAEHDOT

1 § Sopimuksen tarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi matkailua palvelevaan yritystoimintaan siten kuin asemakaavassa on määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomais-ten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2 § Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.12.2021 ja päättyy 31.12.2061.

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi 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 vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle viimeistään kaksi vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, mikäli aluetta ei tulla enää vuokraamaan samaan käyttötarkoitukseen

3 § Vuokra

Vuotuinen vuokramaksu, joka on vuosittain suoritettava ennen 15.8. kaupungin maksupisteesseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 19 050 euroa ($1500 \text{ k-m}^2 \cdot 12,70 \text{ e/k-m}^2/\text{vuosi} = 19\,050 \text{ e}$).

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on 19 050 euroa vuodessa ja perusindeksinä 1980 (joulukuu 2020), 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 langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaan.

4 § Kulkuyhteydet ja autopaikat

Tonttia varten on perustettu lohkomisen (toimitusno 2021-134) yhteydessä rasiteoikeus kulkuyhteyttä varten (297-2021-K75). Vuokralainen vastaa kulkuyhteyden rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista toimituksessa päätetyin osuuksin.

Tonttia varten perustetaan autopaikoitusta varten rasitteet vuokralaisen kustannuksella. Sopimus tarvittavista rasitteista tehdään erikseen ja vuokralainen vastaa autopaikkarasitteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat yksityistielain mukaiset maksut.

5 § Vuokrasuhteen päättyminen

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on vuokranantajilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

6 § Alivuokrauskielto, vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty (alivuokraus).

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokranantajaa enempää 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 vuokranantajille. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös saantokirjasta.

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

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

7 § Rakennusvelvollisuus

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan vähintään 1100 kerrosneliömetrin laajuisen Panorama Sky -rakennushankkeen ensimmäisen vaiheen kolmen vuoden kuluessa vuokra-

ajan alkamisesta lukien. Rakentaminen on saatettava valmiiksi kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksissa suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokra-alueelle suunnitellun rakentamisen osalta on noudatettava asemakaavaa, myönnetyn rakennusluvan ehtoja, hyväksytyjä korttelisuunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakennus-tapaohjeita

Valmista rakennusta ei saa vuokranantajan luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus ilman vuokranantajan korvausvelvollisuutta. Jos rakennuksen rakentaminen purkamisen tapahtuessa on aloitettu, kiinnityksenhaltijalla on oikeus 1 momentissa mainitussa tapauksessa 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 vuokranantajille kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen purkamisesta tiedon saatuaan.

8 § Vuokra-alueen maaperä ja puusto

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

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushanketta varten tarvittavasta puiden poistamisesta vuokra-alueelta. Vuokralainen tilittää poistettavien puiden kantohintatuloa vastaavan summan vuokranantajalle.

Vuokra-alueelle jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omistukseen. Vuokralainen vastaa puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista kustannuksellaan.

9 § Liittymät

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan rakennushankkeen kustannuksellaan asemakaavan ja rakennusluvan ehtojen mukaisesti. Rakennushankkeen edellyttämien kulkuyhteyksien sekä vesi- ja viemäriverkostoiden kustannuksista vastaa vuokralainen.

10 § Kaupungin oikeudet

Vuokranantajalla 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.

11 § Alueen luovuttaminen

Jos vuokranantaja 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.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

12 § Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten vuokranantaja ilmoittaa, ettei vuokranantajalla ole välitöntä tietoa siitä, että maaperä tai pohjavesi olisi ympäristönsuojelulain 16 - 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen tai kolmannen toimesta roskaannu eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana jätelain vastaisesti roskaantunut tai ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen siivoamisesta ja puhdistamisesta siten kuin lainsäädäntö ja viranomaiset edellyttävät.

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

13 § Hulevedet

Vuokra-alueelle tulevien vesien käsittely rakennusluvassa määriteltävällä tavalla kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurille tai ympäristölle.

14 § Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta 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 sekä lainsäädännön velvoitteita ja lupamääräyksiä muutoin noudatettu.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15 § Liittymismaksut

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja muista lainsäädännön kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

16 § Vuokran tarkistus

3 §:ssä tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteenä käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (tontin kerrosalaa). Vuokraa korotetaan asemakaavan muutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttöä tarkoittava on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan 3. pykälässä tarkoitettua vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

17 § Sopimusrikkomus

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä sopimuskohdassa 7 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kolminkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

Jos vuokralainen rikkoo muutoin tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen vuokranantajalle maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän.

18 § Vuokrasopimuksen kirjauttaminen

Vuokralaisella on velvollisuus kustannuksellaan kirjauttaa maanvuokrasopimus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

19 § Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään ensisijaisesti osapuolten välisissä neuvotteluissa ja toissijaisesti riita-asiana Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

20 § Sovellettava laki

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

21 § Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee vuokralaista sitovaksi heti kun sopimus on allekirjoitettu ja vuokranantaja sitovaksi sitten, kun sopimuksen tekemistä koskeva päätös saa lainvoiman.

ALLEKIRJOITUKSET

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

Paikka ja aika: Kuopiossa 14.12 2021

KUOPION KAUPUNKI 4.2.2022

Jarkko Meriläinen

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.
Paikka ja aika edellä mainitut.

PANORAMA RESORT OY

LIITE 1: kiinteistöä 297-51-334-2 koskevaan maanvuokrasopimukseen

Kiinteistöasiamiehen päätöksellä 13.1.2022 § 3 muutetaan tätä vuokrasopimusta seuraavin ehdoin:

1. Noin 1400 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 297-499-13-6 liitetään tontin 297-51-334-2 vuokrasopimukseen.
2. Alueen suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa vuokralainen.
3. Tontin 297-51-334-2 alueella on Huippupaikat Oy:n tarvitsema kulkuyhteys rinnealueiden hoitoa ja huoltoa varten. Mikäli huoltotie joudutaan rakentamisen tai muun vuoksi siirtämään, vastaa siirtokustannuksista tontin 297-51-334-2 vuokralainen (Panorama Resort Oy). Uudet reitit sovitaan yhdessä Huippupaikat Oy:n kanssa.
4. Alueen suunnittelu tulee tehdä ja toiminta tontilla 297-51-334-2 järjestää siten, ettei laskettelutoiminnalle aiheudu haittaa. Alueella on siirtymäreittejä eri rinteiden välillä ja näitä reittejä ei saa katkaista. Väylien tarvittavasta merkinnöistä vastaa Huippupaikat Oy ja Panorama Resort Oy yhteisesti. Laskettelukauden alusta huhtikuun loppuun siirtymäreittien ja huoltotien leveys on 8 metriä siten, että rinnekoneella on vapaa kulku näillä reiteillä. Laskettelukauden ulkopuolella tarvittava väylän leveys on 4 metriä.
5. Kuopion kaupungilla on korvauksetta oikeus käyttää autopaikkoja yleiseen pysäköintiin virkistystarkoitusta varten.
6. Tonttia varten on perustettu rasiteoikeus kulkuyhteyttä varten kiinteistön 297-499-13-6 alueelle (297-2021-K75). Kulkuyhteyksiasian perustamis- ja kuntoonpanokustannuksista vastaavat kiinteistö 297-51-334-2, (Panorama Resort Oy) 75 %:n osuudella ja kiinteistö 297-51-334-1 (Huippupaikat Oy) 25 %:n osuudella. Rakentamisen jälkeen kunnossa- ja puhtaanapidon kustannuksista vastaa kiinteistö 297-51-334-2 (Panorama Resort). Kaupungilla on oikeus käyttää tietä omiin tarpeisiinsa korvauksetta.
7. Vuokralaisella on oikeus rakentaa ko. tien viereen katuvalaistus kustannuksellaan. Katuvalaistuksen kunnossapidosta ja huollosta vastaa vuokralainen. Rakentaminen on yhteensovitettava muun infran rakentamisen kanssa. Valaistussuunnitelma on hyväksyttävä kaupungilla.
8. Muut ehdot ovat entiset.

Tämä sopimus tulee vuokralaista sitovaksi heti kun sopimus on allekirjoitettu ja vuokranantajaa sitovaksi sitten, kun sopimuksen tekemistä koskeva päätös saa lainvoiman.

ALLEKIRJOITUKSET

Olemme hyväksyneet tämän vuokrasopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Paikka ja aika: Kuopiossa 26. 1. 2022

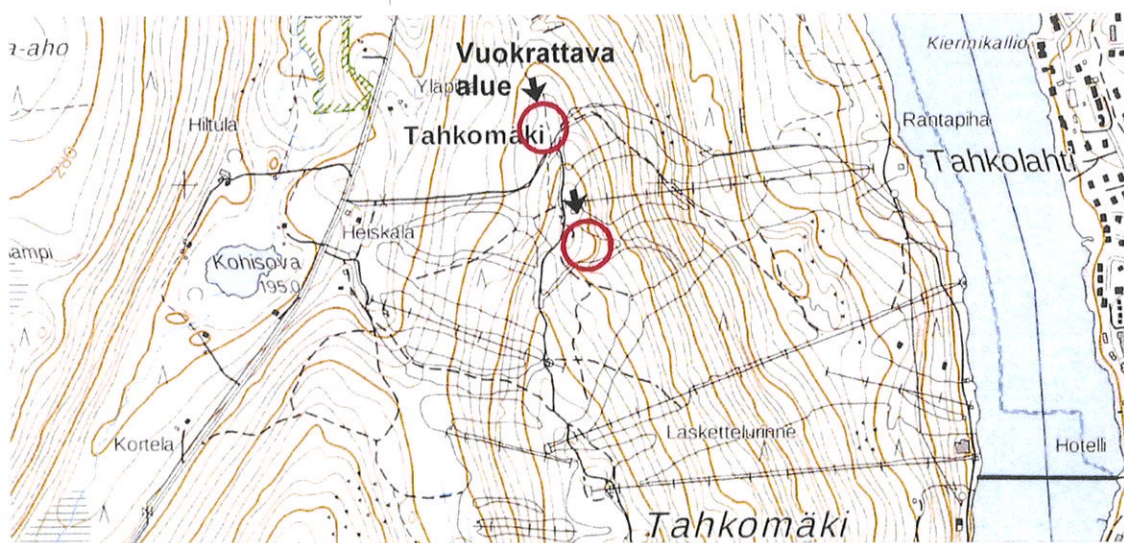
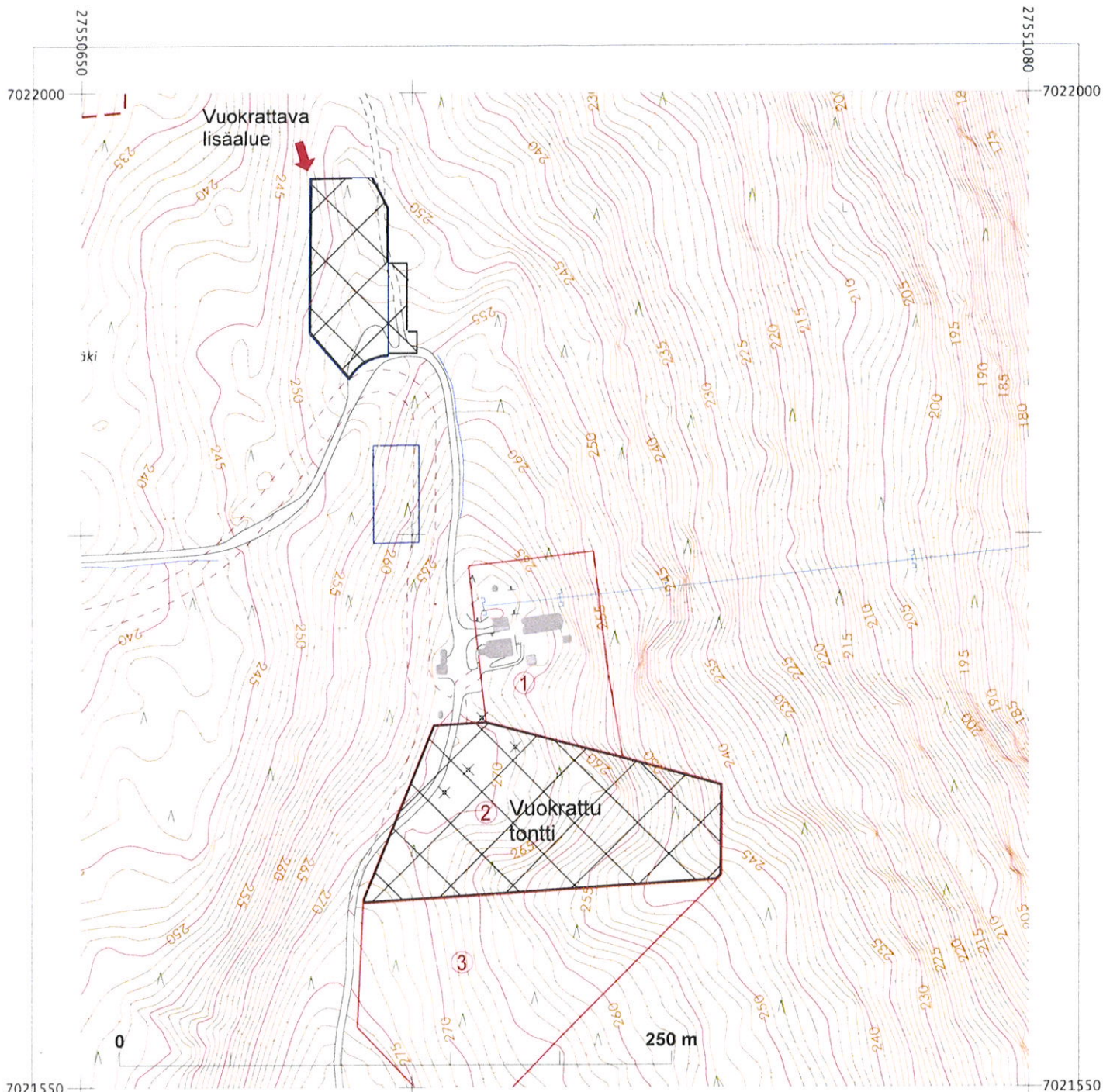
KUOPION KAUPUNKI 4. 2. 2022


Jarkko Meriläinen
tonttipäällikkö

Paikka ja aika edellä mainitut.

Panorama Resort Oy





Mittakaava 1:15000