

ESISOPIMUS MAANVUOKRASOPIMUSTEN MUUTTAMISESTA (LUONNOS 31.3.2026)

1 Sopimuksen osapuolet

- a) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31
70110 Kuopio
- b) Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23, Y-tunnus 0979340-6
osoite Snellmaninkatu 23, 70100 KUOPIO
tonttien 297-2-29-6 ja 7 tulevana vuokraoikeuden haltijana
- c) Kuopion Energia Oy, Y-tunnus 2064700-4
osoite PL 105, 70101 Kuopio
tontin 297-2-29-4 vuokraoikeuden haltijana
- d) Kuopion Sähköverkko Oy, Y-tunnus 2654781-3
osoite PL 105, 70101 Kuopio
tontin 297-2-29-2 vuokraoikeuden haltijana

2 Sopimuksen lähtökohdat ja sopimuksen tarkoitus

Kuopion Energia Oy ja Kuopion kaupunki ovat 6.2.2007 tehneet 31.12.2060 asti voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, joka kohdistui tonttiin 297-2-29-4. Vuokraoikeuden laitostunnus lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on 297-2-29-4-L1. Vuokra-alueella sijaitsevat Kuopion Energia Oy:n entiset toimistorakennukset. Vuokra-alue on maanvuokrasopimuksen mukaan vuokrattu käytettäväksi toimistotarkoituksiin ja vuokrasopimuksen laatimishetkellä tontti oli osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä oli YH-3), pinta-ala 2358 m² ja rakennusoikeus 4200 k-m².

Kuopion Energia ja Kuopion kaupunki ovat 19.6.2007 tehneet 31.12.2047 asti voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, joka kohdistui tonttiin 297-2-29-2. Vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alue on luovutettu käytettäväksi yhdyskuntateknistä huoltoa palveleviin toimintoihin. Vuokrasopimuksen laatimishetkellä tontti oli osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (kaavamerkintä ET), pinta-ala 799 m² ja rakennusoikeus 2000 k-m². Tontilla sijaitsee Kuopion Sähköverkko Oy:n omistama muuntamorakennus, joten Kuopion Sähköverkko Oy on vuokraoikeuden tosiasiallinen haltija kohdassa 3.2 sovittavalla tavalla.

Edellä tarkoitettujen maanvuokrasopimusten tekemisen jälkeen kortteliin on 4.7.2022 tullut voimaan uusi asemakaava, jossa tonttien käyttötarkoitusta ja rajoja on muutettu maanvuokrasopimusten laatimishetken tilanteeseen verrattuna. Tontit 297-2-29-2 ja 297-2-29-4 ovat lakanneet lohkomistoimituksessa, jossa kortteliin on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 297-2-29-5, 297-2-29-6 ja 297-2-29-7. Lohkomistoimitus on rekisteröity 1.4.2026. Muutokset aiheuttavat tarpeen muuttaa maanvuokrasopimuksia.

Tontti 297-2-29-5 on asemakaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä ET). Tontin rakennusoikeus on

2000 k-m² ja pinta-ala 972 m².

Tontti 297-2-29-6 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AKP-1). Tontin rakennusoikeus on 1500 k-m² ja pinta-ala 584 m²

Tontti 297-2-29-7 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AKP-1). Tontin rakennusoikeus on 3750 k-m² ja pinta-ala 1601 m²

Kuopion Energia Oy ja Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23 ovat neuvotelleet tontin 297-2-29-4 vuokraoikeuden (laitostunnus 297-2-29-4-L1) ja sillä olevien rakennusten kaupasta. Tarkoitus on, että Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23 ostaa vuokraoikeuden ja rakennukset, minkä jälkeen Kuopion kaupunki ja Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23 uusivat asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten tonttien vuokrasopimukset. Samalla Kuopion kaupunki ja Kuopion Sähköverkko Oy kohdistavat olevan Kuopion Sähköverkko Oy:n vuokrasopimuksen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttiin 297-2-29-5.

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sitovasti sopia osapuolten kesken vuokrasopimusten uusimisesta ja kohdistamisesta edellyttäen, että Kuopion Energia Oy:n ja Kuopion Snellmaninkatu 23:n välinen vuokraoikeuden ja rakennusten kauppa toteutuu.

Järjestelyn lopputuloksena ovat asemakaavan mukaisesti muodostettuihin tontteihin kohdistuvat maanvuokrasopimukset. Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23:n tarkoituksena on peruskorjata haltuunsa tulevat rakennukset liiketoimintaansa varten ja rakennuttaa asemakaavan mahdollistavat uudisrakennukset.

3 Vuokrasopimusten tekeminen ja muuttaminen

3.1 Tonttia 297-2-29-4 koskevan maanvuokrasopimuksen päättäminen ja muodostettavia tontteja 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 vuokraaminen

Viipymättä Kuopion Energia Oy:n ja Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23:n välisen tonttia 297-2-29-2 koskevaa vuokraoikeutta (297-2-29-4-L1) ja rakennuksia koskevan kaupan toteutumisen jälkeen sekä vuokraoikeuden siirron tultua kirjatuksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin Kuopion kaupunki ja Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23 tekevät liitteinä 1 ja 2 olevien luonnosten mukaiset maanvuokrasopimukset tonttien 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 vuokraamisesta. Samalla sovitaan 6.2.2007 allekirjoitetun tonttia 297-2-29-4 koskeneen maanvuokrasopimuksen päättymisestä.

3.2 Tonttia 297-2-29-2 koskevan maanvuokrasopimuksen muutos

Tonttia 297-2-29-2 koskevassa 19.6.2007 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa (liite 3) vuokralaiseksi on nimetty Kuopion Energia. Vuokraoikeutta ei ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kuopion Energia Oy ja Kuopion Sähköverkko Oy toteavat, että Kuopion Sähköverkko Oy:n perustamisen yhteydessä tonttia 297-2-29-2 koskeva vuokrasopimus on siirtynyt Kuopion Sähköverkko Oy:n haltuun.

Kuopion kaupunki, Kuopion Energia Oy ja Kuopion Sähköverkko Oy siten toteavat, että Kuopion Sähköverkko Oy on 19.6.2007 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti maanvuokraoikeuden haltija.

Viipymättä kohdassa 3.1 tarkoitettujen sopimusten allekirjoittamisen jälkeen Kuopion kaupunki ja Kuopion Sähköverkko Oy sitoutuvat kohdistamaan 19.6.2007 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen tonttiin 297-2-29-5, jonka pinta-ala on 972 m². Osapuolet tekevät tällöin 19.6.2007 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen lisäliitteen, jossa sopimuksen kohdistumisesta ja uudesta pinta-alasta sovitaan. Muut vuokraehdot pidetään ennallaan. Kuopion Sähköverkko Oy sitoutuu kustannuksellaan kirjauttamaan vuokraoikeutensa Maanmittauslaitoksella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

4 Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

Tämä sopimus tulee voimaan heti sopimuksen allekirjoituksin. Tämä sopimus purkautuu, jos tätä esisopimusta koskeva kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.xxxx ei saa lainvoimaa. Mikäli tämä sopimus edellä todetusta syystä purkautuu, ei osapuolilla ole mitään korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan.

5 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty neljä samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

6 Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

1. Tontin 297-2-29-6 vuokrasopimusluonnos.
2. Tontin 297-2-29-7 vuokrasopimusluonnos.
3. Tonttia 297-2-29-2 koskenut maanvuokrasopimus.

7 Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa . päivänä _____ kuuta 2026.

KUOPION KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KUOPION SNELLMANINKATU 23

KUOPION ENERGIA OY

KUOPION SÄHKÖVERKKO OY

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos)

297-2-29-6

Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten tontti

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23, Y-tunnus 0979340-6

1.2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 29 sijaitseva tontti numero 6. Kiinteistötunnus on 297-2-29-6.

Tontin pinta-ala on 584 m² ja rakennusoikeus 1500 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (AKP-1).

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa __.__.____ ja päättyy 31.12.2076.

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus antaa vuokralle vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä 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 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten tonttina, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on huolellisesti tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen ja harjoittamaansa toimintaan tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokralainen noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin asemakaavan sallimaan käyttöön. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 90 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tulee käytettyä.

Rakentaminen on saatettava viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksessa suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (osittainen loppukatselmuks).

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää yllä tarkoitettua määräaikaa. Valmista rakennusta ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokra-alueelle rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokranantajan antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita, vuokranantajan hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä rakennusluvan ehtoja ja rakennusvalvontaviranomaisen määräyksiä.

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

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Asemakaavamerkinnän (saa-2) mukaan alueella ei saa tehdä ilman ympäristöviranomaisen lupaa täyttö- tai kaivutöitä, koska alueen maaperän epäillään olevan osin saastunut.

Pöyry Finland Oy on kesäkuussa 2017 tutkinut maaperän mahdollista pilaantuneisuutta (Kuopion Energia Oy, Snellmaninkatu 25, Kuopio, tutkimusraportti 19.6.2017). Raportin mukaan kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa maaperässä havaittiin paikoitellen kohonneita pitoisuuksia haitta-aineita sekä sekalaista täyttöä ja rakennusjätettä. Vuokralainen on perehtynyt tutkimusraporttiin.

Vuokra-alueella voidaan tarvita maaperän lisätutkimuksia ja puhdistustöitä. Mahdollisista kaivu- tai puhdistustöistä sekä massojen käsittelystä on sovittava maaperän pilaantumis- ja kunnostamisasioissa toimivaltaisen viranomaisen kanssa ja noudatettava viranomaisen antamia määräyksiä ja lupaehtoja.

Osapuolet ovat tehneet maanvuokrasopimuksen myös tontista 297-2-29-7 samanaikaisesti tämän vuokrasopimuksen tekemisen kanssa. Mikäli tonteilla 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 viranomaisen taholta edellytetään pilaantuneen maaperän kunnostamista pilaantuneen maan tai maaperästä löytyvien jätteiden osalta, vastaa vuokranantaja maaperän kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaiseen maarakentamiseen verrattuna ylimääräisistä kustannuksista 10 000 euroa (alv 0 %) ylittävältä osalta, siten kuin jäljempänä sovitaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen 10 000 euron (alv 0 %) omavastuu kunnostuskustannuksista koskee molempien tonttien 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 yhteenlaskettuja kunnostuskustannuksia.

Vuokranantajan kanssa on neuvoteltava kunnostussuunnitelmasta ja kunnostustöiden suorittamisesta ennen töiden aloittamista. Vuokranantajalla on oikeus valvoa kunnostustyötä.

Vuokranantajan vastuulle tuleviin maaperän kunnostuskustannuksiin lasketaan vain ne 10 000 euroa (alv 0 %) ylittävät yllä mainitut kustannukset, jotka aiheutuvat tonttien 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 maaperän kunnostamisesta viranomaisten määräämällä tavalla ja viranomaisten määräämään puhtaustasoon.

Vuokralainen tekee tarvittavat maaperän kunnostustyöt halvimmalla mahdollisella tavalla ja pyrkii minimoimaan kunnostuskustannukset. Laskuttaessaan jätteisiin tai pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä kustannuksia vuokranantajalta vuokralaisen on esitettävä vuokranantajalle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen.

Vuokranantajan vastuu mahdollisista pilaantuneista maa-aineksista ja jätteistä päättyy sillä hetkellä, kun kohdan 3.2 mukaisesti rakennettava rakennus otetaan käyttöön. Vuokranantajan vastuu mahdollisista ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista pilaantuneista maa-aineksista ja maaperässä olleista jätteistä päättyy kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluttua tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan 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 kustannuksellaan huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

3.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

3.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta ilmoitetaan ennalta vuokralaiselle, mikäli se voi tapahtua ilman hankaluuksia. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä katselmuksessa, mikäli se on mahdollista.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on niitä aiheuttavat puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.8 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuväyläksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on 25 000 euroa (perusvuokra). Vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 1500 k-m².

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 vuokranantajan maksupisteeseen tai vuokranantajan hyväksymään rahalaitokseen.

Maksettaessa maanvuokra useammassa kuin yhdessä erässä peritään kunkin maksuerän yhteydessä vuokranantajan käyttämän pienlaskutuslisän suuruinen maksutapalisä.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2025 joulukuun indeksiluku, joka on 2338. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakennusoikeuden tai tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla, jos tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa.

Jos vuokra-alueen rakennusoikeus vähenee vuokralaisesta riippumattomasta syystä, on vuokralaisella oikeus saada vuokranmaksu tarkistetuksi rakennusoikeuden muutosta vastaavalla tavalla siten kuin maanvuokralaissa (258/66) säädetään.

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (tontin kerrosalaa), vuokraa korotetaan asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

4.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kahdelta (2) vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.2 sovitun rakentamisveloitteen perusteella rakennetut asuinrakennukset. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa muita rakennuksia.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita; eikä
- 5) rakennusten tuottoa

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Rakennusten tuottoa ei oteta huomioon lunastushintaa määritettäessä.

Vuokranantaja maksaa lunastushinnasta panttioikeuden haltijalle hänen saatavansa asianmukaisen etuoikeuden mukaan enintään panttikirjan osoittamaan määrään asti panttioikeuden tällöin rautessa,

mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja siihen on perustettu panttioikeus. Asian on oltava riidaton ja panttioikeuden haltijan on hyvässä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaadittava saamistaan lunastushinnasta. Ylijäämä lunastushinnasta maksetaan vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli osapuolet sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-alueen uudelleenvuokraukseen vähintään 10 vuodeksi sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistimään vuokra-alueen. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen kustannuksellaan.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on kustannuksellaan rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennus on rakennettava kahden vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunoson kunnossa- ja puhtaanapidosta.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain 19 §:ssä ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Maanvuokralain 54 §:n perusteella vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on sovittu.

6.6 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava vuokranantajalle vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen kiinteistötoimitusmaksu.

6.7 Vuokra-alueen puusto

Tontilla oleva puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

6.8 Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan kuuluu vuokralaiselle kustannuksineen. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueen hulevesien hallinnan vuokranantajan ja rakennusvalvontaviranomaisen antamien ohjeiden mukaisesti.

6.9 Vesihuolto

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan liittymismaksusta ja muista vesihuoltain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

6.10 Sopimussakko

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

6.11 Ylijäämämassat

Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on vuokralaisen kustannuksellaan sijoitettava vuokranantajan osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.

6.12 Rasitteet

Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan ja tekemään tonttien 297-2-29-7 ja 297-2-29-5 kanssa sopimuksen tarpeellisista käyttöoikeuksista, joita ovat muun muassa kulkuoikeus- ja autopaikkarasitteet. Sopimukseen on saatava vuokranantajan hyväksyntä ja allekirjoitus.

6.13 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

6.14 Noudatettava lainsäädäntö

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

6.15 Vanhan vuokrasopimuksen purkaminen

6.2.2007 allekirjoitettu tonttia 297-2-29-4 koskeva maanvuokrasopimus (laitostunnus 297-2-29-4-L1) päättyy tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä korvauksetta.

6.14 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

6.16 Vuokrauspäätös

Päätösvalta kiinteistön vuokraamisesta on Kuopion kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Paikka ja aika: Kuopio _____.____._____

KUOPION KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KUOPIO SNELLMANINKATU 23

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos)

297-2-29-7

Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten tontti

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23, Y-tunnus 0979340-6

1.2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 29 sijaitseva tontti numero 7. Kiinteistötunnus on 297-2-29-7.

Tontin pinta-ala on 1601 m² ja rakennusoikeus 3750 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (AKP-1).

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa __. __. ____ ja päättyy 31.12.2076.

2.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus antaa vuokralle vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrauden 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 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten tonttina, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena, eikä vuokra-alueen maaperään tehdä vuokranantajan toimesta esirakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen on huolellisesti tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen ja harjoittamaansa toimintaan tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokralainen noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin asemakaavan sallimaan käyttöön. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueella vuokrasopimuksen tekohetkellä olevat rakennukset on asemakaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi eikä rakennuksia saa purkaa (asemakaavamerkintä sr-13).

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan peruskorjaamaan vuokra-alueella olevat asemakaavassa säilytettäväksi määrätyt rakennukset. Peruskorjaaminen on toteutettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksessa suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (osittainen loppukatselmus).

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 90 % asemakaavan mukaisesta uudisrakennusoikeudesta tulee käytettyä. Rakentaminen on saatettava viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksessa suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (osittainen loppukatselmus).

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää yllä tarkoitettuja määräaikoja. Valmista rakennusta ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokra-alueelle rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokranantajan antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita, vuokranantajan hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä rakennusluvan ehtoja ja rakennusvalvontaviranomaisen määräyksiä.

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

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Asemakaavamerkinnän (saa-2) mukaan alueella ei saa tehdä ilman ympäristöviranomaisen lupaa täyttötai kaivutöitä, koska alueen maaperän epäillään olevan osin saastunut.

Pöyry Finland Oy on kesäkuussa 2017 tutkinut maaperän mahdollista pilaantuneisuutta (Kuopion Energia Oy, Snellmaninkatu 25, Kuopio, tutkimusraportti 19.6.2017). Raportin mukaan kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa maaperässä havaittiin paikoitellen kohonneita pitoisuuksia haitta-aineita sekä sekalaista täyttötä ja rakennusjätettä. Vuokralainen on perehtynyt tutkimusraporttiin.

Vuokra-alueella voidaan tarvita maaperän lisätutkimuksia ja puhdistustöitä. Mahdollisista kaivu- tai puhdistustöistä sekä massojen käsittelystä on sovittava maaperän pilaantumis- ja kunnostamisasioissa toimivaltaisen viranomaisen kanssa ja noudatettava viranomaisen antamia määräyksiä ja lupaehtoja.

Osapuolet ovat tehneet maanvuokrasopimuksen myös tontista 297-2-29-6 samanaikaisesti tämän vuokrasopimuksen tekemisen kanssa. Mikäli tonteilla 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 viranomaisen taholta edellytetään pilaantuneen maaperän kunnostamista pilaantuneen maan tai maaperästä löytyvien jätteiden osalta, vastaa vuokranantaja maaperän kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaiseen maarakentamiseen verrattuna ylimääräisistä kustannuksista 10 000 euroa (alv 0 %) ylittävältä osalta, siten kuin jäljempänä sovitaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen 10 000 euron (alv 0 %) omavastuu kunnostuskustannuksista koskee molempien tonttien 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 yhteenlaskettuja kunnostuskustannuksia.

Vuokranantajan kanssa on neuvoteltava kunnostussuunnitelmasta ja kunnostustöiden suorittamisesta ennen töiden aloittamista. Vuokranantajalla on oikeus valvoa kunnostustyötä.

Vuokranantajan vastuulle tuleviin maaperän kunnostuskustannuksiin lasketaan vain ne 10 000 euroa (alv 0 %) ylittävät yllä mainitut kustannukset, jotka aiheutuvat tonttien 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 maaperän kunnostamisesta viranomaisten määräämällä tavalla ja viranomaisten määräämään puhtaustasoon.

Vuokralainen tekee tarvittavat maaperän kunnostustyöt halvimalla mahdollisella tavalla ja pyrkii minimoimaan kunnostuskustannukset. Laskuttaessaan jätteisiin tai pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä kustannuksia vuokranantajalta vuokralaisen on esitettävä vuokranantajalle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen.

Vuokranantajan vastuu mahdollisista pilaantuneista maa-aineksista ja jätteistä päättyy sillä hetkellä, kun kohdan 3.2 mukaisen rakentamisvelvollisuus on vuokralaisen toimesta toteutettu. Vuokranantajan vastuu mahdollisista ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista pilaantuneista maa-aineksista ja maaperässä olleista jätteistä päättyy kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluttua tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan 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 kustannuksellaan huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

3.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

3.6 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen

määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta ilmoitetaan ennalta vuokralaiselle, mikäli se voi tapahtua ilman hankaluuksia. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä katselmuksessa, mikäli se on mahdollista.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on niitä aiheuttavat puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden kaistosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.8 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi, yleistä jalankulkua palvelevaksi kulkuväyläksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on 43 000 euroa (perusvuokra).

Vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen uudisrakennusoikeuteen 1300 k-m² ja suojeltujen rakennusten ja niihin liittyvien rakennusten rakennusoikeuteen 2450 k-m².

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 vuokranantajan maksupisteeseen tai vuokranantajan hyväksymään rahalaitokseen.

Maksettaessa maanvuokra useammassa kuin yhdessä erässä peritään kunkin maksuerän yhteydessä vuokranantajan käyttämän pienlaskutuslisän suuruinen maksutapalisä.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2025 joulukuun indeksiluku, joka on 2338. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakennusoikeuden tai tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla, jos tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa.

Jos vuokra-alueen rakennusoikeus vähenee vuokralaisesta riippumattomasta syystä, on vuokralaisella oikeus saada vuokranmaksu tarkistetuksi rakennusoikeuden muutosta vastaavalla tavalla siten kuin maanvuokralaissa (258/66) säädetään.

Milloin kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (tontin kerrosalaa), vuokraa korotetaan asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

4.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kahdelta (2) vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.2 sovitun rakentamisvelvoitteen perusteella rakennetut asuinrakennukset. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa muita rakennuksia.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1) alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4) puita ja pensaita; eikä
- 5) rakennusten tuottoa

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Rakennusten tuottoa ei oteta huomioon lunastushintaa määritettäessä.

Vuokranantaja maksaa lunastushinnasta panttioikeuden haltijalle hänen saatavansa asianmukaisen etuoikeuden mukaan enintään panttikirjan osoittamaan määrään asti panttioikeuden tällöin rautessa, mikäli maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja siihen on perustettu panttioikeus. Asian on oltava riidaton ja panttioikeuden haltijan on hyvässä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä vaadittava saamistaan lunastushinnasta. Ylijäämä lunastushinnasta maksetaan vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli osapuolet sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-alueen uudelleenvuokraukseen vähintään 10 vuodeksi sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä siistimään vuokra-alueen. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen kustannuksellaan.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on kustannuksellaan rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennus on rakennettava kahden vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunosan kunnossa- ja puhtaanapidosta.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain 19 §:ssä ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Maanvuokralain 54 §:n perusteella vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on sovittu.

6.6 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava vuokranantajalle vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen kiinteistötoimitusmaksu.

6.7 Vuokra-alueen puusto

Tontilla oleva puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

6.8 Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan kuuluu vuokralaiselle kustannuksineen. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueen hulevesien hallinnan vuokranantajan ja rakennusvalvontaviranomaisen antamien ohjeiden mukaisesti.

6.9 Vesihuolto

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

6.10 Sopimussakko

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

6.11 Ylijäämämassat

Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on vuokralaisen kustannuksellaan sijoitettava vuokranantajan osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.

6.12 Rasitteet

Vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan ja tekemään tonttien 297-2-29-6 ja 297-2-29-5 kanssa sopimuksen tarpeellisista käyttöoikeuksista, joita ovat muun muassa kulkuoikeus- ja autopaikkarasitteet. Sopimukseen on saatava vuokranantajan hyväksyntä ja allekirjoitus.

6.13 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

6.14 Noudatettava lainsäädäntö

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

6.15 Vanhan vuokrasopimuksen purkaminen

6.2.2007 allekirjoitettu tonttia 297-2-29-4 koskeva maanvuokrasopimus (laitostunnus 297-2-29-4-L1) päättyy tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä korvauksetta.

6.14 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

6.16 Vuokrauspäätös

Päätösvalta kiinteistön vuokraamisesta on Kuopion kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Paikka ja aika: Kuopio __. __. ____

KUOPION KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KUOPIO SNELLMANINKATU 23

Kiinteistötunnus 297-2-29-2

Kh.8.1.2007 § 29

MAANVUOKRASOPIMUS

JOHDANTO

Sopijapuolet: Vuokranantaja: Kuopion kaupunki

Vuokralainen: **Kuopion Energia**

Vuokra-alue: Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Kuopion kaupungin 2. (Vahtivuori) kaupunginosan korttelissa 29 sijaitseva tontti n:o 2, pinta-ala 799 m².

VUOKRAEHDOT

1 §

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi yhdyskuntateknistä huoltoa palveleviin toimintoihin.

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 on tammikuun 1. päivästä 2007 joulukuun 31. päivään 2047.

3 §

Vuotuinen vuokramaksu, joka on vuosittain suoritettava ennen 15.8. kaupungin rahatoimistoon tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on kolmetoistatuhattaneljäsataneljäkymmentä (13440 €) euroa.

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten että perusvuokrana on 13440 euroa vuodessa ja perusindeksinä 1600, sekä että vuokraa kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella 2 %:lla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on täysin 2 %:eina perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaan.

4 §

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 kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

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 saantokirjasta.

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

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

6 §

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 määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus irtisanoa sopimus. Jos rakennuksen rakentaminen irtisanomisen tapahtuessa on aloitettu, kiinnityksenhaltijalla on oikeus 1 momentissa mainitussa tapauksessa saada vuokra-alue vuokralle jäljellä olevaksi vuokraudeksi 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 vuokrakauden kuluessa.

8 §

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia katujen, vesi- ja viemärijohtojen yms. tekemistä ennen kuin kaupunki katsoo voivansa tehdä ne .

9 §

Kaupungilla tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokralaiselle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva vahinko

10 §

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.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty, jollei toisin ole sovittu.

11 §

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.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella

12 §

Vuokralaisen tulee, vuokranantajan 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 tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon sellaisen tontin puolesta, joka vielä on rakentamattomana kaupungin hallinnassa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (86/2000) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 75 §:ssä säädetään.

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

13 §

Vuokratontilla oleva puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen saa kaataa vuokratontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellytettävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

14 §

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sadevesiviemäriin tai ympäristöön kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

15 §

Kaupungilla 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 muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

16 §

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

17 §

Milloin 3 §:ssä tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen pinta-alaa, vuokraa korotetaan lisärakentamisen johdosta vastaavassa suhteessa.

Milloin 3 §:ssä tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (tontin kerrosalaa), vuokraa korotetaan asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

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

18 §

Vuokra-alueelle rakennettaessa on noudatettava hyväksytyjä korttelisuunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.

19 §

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

20 §

Vuokralaisella on oikeus hakea ja pitää voimassa kiinnitys tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyväisyyden vakuudeksi.

21 §

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6 luvun 77-83 §§:ssä on säädetty.

22 §

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

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

Kuopiossa Kesä^u kuun 19 päivänä 2007

Kuopion kaupungin puolesta:

Kaupungingeodeetti


Jorma Pöyhä

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

KUOPION ENERGIA



Esa Lindholm