

ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 Kuopion kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")
Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31
70110 Kuopio
- 1.2 Health City Finland OY (jäljempänä "HCF"), perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
Y-tunnus 2538041-7
Saaristonkatu 22
90100 OULU

Kaupungista ja HCF:stä käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä "Osapuolet".

2. SOPIMUKSEN KOhteena OLEVA ALUE JA SEN KAAVOITUS

Kuopion kaupunki omistaa liitekarttaan 1 sinisellä rajatun sopimuksen kohteena olevan alueen, joka sijaitsee Kuopion keskustan luoteisreunalla Hatsalan kaupunginosassa. Alue rajautuu Puistokatuun, Hannes Kolehmaisen katuun, Mustinlammenpuistoon ja rautatiealueeseen. Alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä jakaa sopimusalueen kahteen osaan.

Alueella sijaitsevat uimahalli, keilahalli, Hesburger ja suojeltu kasarmialueen rakennuksiin kuuluva varastorakennus. Alueen halki ja radan yli kulkee kevyenliikenteen alueellinen pääväylä. Välittömästi radan pohjoispuolella ovat radan suuntaisesti kulkevat kevytliikenne- ja ulkoilureitit. Alue liittyy etelässä kansalaisopiston ja jääkiekkohallin alueisiin ja pohjoisessa Kuopiohallin ja alueelta poistuvan Savonia AMK:n alueisiin, jotka on asemakaavoitettu kerrostaloalueeksi.

Alueella on 26.3.2020 voimaan tullut asemakaava. Sopimuksen kohteena oleva alue on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä ALP-7), asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä ALPY-4) ja autopaikkojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä LPA).

Osapuolet ovat solmineet 24.3.2016 päivätyn yhteistoiminta- ja laatusopimuksen koskien nykyisiä uima- ja keilahallin tontteja, jotka ovat 27.4.1983 vahvistetussa kaavassa merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Health City Finland Oy:n sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan alueelle Health City Kuopio -terveyspuiston, johon sijoittuu kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti.

Sopimusalueen rakennusoikeus asemakaavan mukaan on 53 930 k-m², joka HCF:n suunnitelman mukaan jakautuu asumiseen n. 39 700 k-m², palveluasumiseen n. 1 350 k-m², tehostettuun palveluasumiseen n. 2400 k-m², päiväkotiin n. 1 360 k-m², yhteisiin palvelu- ja liiketiloihin n. 1 500 k-m² ja pysäköintiin n. 7 000 k-m². Hannes Kolehmaisen

kadun varrelle sijoittuva Kuopion suojeltuun kasarmialueeseen kuuluva 560 k-m²:n talirakennus hyödynnetään HCF:n suunnitelman mukaan esimerkiksi polkupyörien säilytyspaikkana ja varastona tai muussa alueen asumista tai viihtyvyyttä palvelevassa käytössä.

Asemakaavassa kortteliin 21 on osoitettu erilaiseen asumiseen ja päiväkotikäyttöön tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä 25 070 k-m² kerrosluvun vaihdellessa pääosin viidestä kahdeksaan sisältäen myös 14 kerrosta korkean kerrostalon. Alueelle sijoittuu HCF:n suunnitelman mukaan myös tehostettua palveluasumista (noin 1 300 k-m²). Lisäksi kortteliin sijoittuu molempien kortteleiden 21 ja 22 käyttöön tarkoitettu pysäköintitalo (7 000 k-m²) ja yhteistilarakennus (220 k-m²).

Korttelin 21 tonttien kaavamerkinnot, kerrosluvut ja rakennusoikeudet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Tontti	Kaavamerkintä	Kerrosluku	Kerrosala
6-21-3	ALPY	II + VI	5400
6-21-4	ALPY	VI + VII, VI + VIII	2900 + 3120 = 6020
6-21-5	LPA	I + V	220+ 7000=7220
6-21-6	ALPY	XIV	6450
6-21-7	ALPY	VIII	3600
6-21-8	ALP	VIII	3600

Kortteliin 22 on asemakaavassa osoitettu asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä 20 480 k-m² kerrosluvun vaihdellessa pääosin viidestä kahdeksaan ja sisältäen myös 10 kerrosta korkean kerrostalon. Alueelle sijoittuu HCF:n suunnitelman mukaan myös palveluasumista (6 000 k-m²) ja edellä mainittu Kuopion suojeltuun kasarmialueeseen kuuluva säilytettävä rakennus (kaavamerkintä sr-41). Osa korttelista 22 kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Korttelin 22 tonttien kaavamerkinnot, kerrosluvut ja rakennusoikeudet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Tontti	Kaavamerkintä	Kerrosluku	Kerrosala
6-22-2	ALP	I + VII + VIII + X	600+4150+ 4080+4800 =13630
6-22-3	ALP	V + VI	3600
6-22-4	ALP	V + VII	3850
6-22-5	ALP (sr-41)	I	560

3. OSAPUOLTEN TAVOITTEET SOPIMUSALUEELLA

Tämän sopimuksen tavoitteena on varmistaa Sopimusalueen toteutuminen liitekartan 1 mukaisen asemakaavan ja yhteistoimintasopimuksen tavoitteiden mukaisena. Alueelle sijoittuu Kotikatu365-asumisen konsepti, joka on monisukupolvinen asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti. Alueelle sijoittuvilla toiminnoilla ja asumismuodoilla mahdollistetaan monimuotoinen, kaikenikäisille suunnattu asuinalue. Alueelle sijoittuu asumista, erilaista palveluasumista mukaan lukien tehostettu palveluasuminen, päiväkotitoimintaa ja muita yhteisiä arjen hyvinvointia tukevia palveluita ja liiketiloja sisältäen Kotikatu365-konseptin mukaiset palvelut, muun muassa digitaaliset

palvelut. HCF toteuttaa palvelut alueelle etupainotteisesti eli ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä.

HCF sitoutuu tuottamaan tai muutoin järjestämään liitteessä 7 kuvatun Kotikatu365-konseptin mukaiset palvelut alueella niin kauan kuin alueen tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa.

Tavoitteena on, että HCF toteuttaa Sopimusalueelle asemakaavan perusteella muodostettavat tontit lukuun ottamatta ARA:n tukemaan asuntotuotantoon osoitettavaa tonttia, josta sovitaan jäljempänä. ARA-kohteeksi tutkitaan asumisoikeusasumista.

Luovutettavista tonteista ja rakennusoikeuden arvoista sovitaan jäljempänä.

ARA:n tukemaan asuntotuotantoon osoitettavaa tonttia lukuun ottamatta Kaupunki vuokraa pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla muodostettavat tontit HCF:lle tai sen lukuun perustettaville yhtiöille sekä sopii tarvittavista rakennusten luovuttamisista.

4. TONTINVARAUSEHDOT JA VUOKRAUSEHDOT

Kaupunki varaa Sopimusalueelle muodostettavat tontit HCF:lle tämän sopimuksen voimassaoloajan tämän sopimuksen kohdan 7 mukaisen toteuttamisaikataulun mukaisesti. Varaaminen tarkoittaa tässä sopimuksessa sitä, että Kaupunki ei sopimuksen voimassaoloaikana luovuta Sopimusalueelta tontteja muille kuin HCF:lle tai sen lukuun perustettaville yhtiöille tai HCF:n määräämille yhtiöille tai ARA:n tukemaan rakennushankkeeseen ryhtyvälle taholle. HCF toimii yhtiöiden perustajana ja vähintään osaomistajatahona siihen saakka, kunnes luovutetulle tontille tuleva rakentaminen on valmistunut käyttöönottokatselmusvaiheeseen.

HCF maksaa Kaupungille varausmaksua 20 000 euroa vuodessa sopimuksen allekirjoitusvuodesta lukien. HCF on velvollinen maksamaan varausmaksua siihen saakka, kunnes kaikki tontit on vuokrattu tai tämä esisopimus on päättynyt. Varausmaksu maksetaan ensimmäiseltä vuodelta kokonaan.

Kaupunki vuokraa uuden asemakaavan mukaiset muodostettavat tontit HCF:n perustamille yhtiöille pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla lukuun ottamatta ARA-tuotantoon osoitettavaa rakennuspaikkaa. Ensimmäinen maanvuokrasopimus on pituudeltaan 60 vuotta ja muissa maanvuokrasopimuksissa vuokrat päättyvät yhtä aikaa ensimmäisenä tehdyn maanvuokrasopimuksen kanssa. Maanvuokrien määrät perustuvat kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla ulkopuoliseen arviointiin ja kaupungin sillä perusteella tekemiin hinnoittelupäätöksiin.

Vuokrasopimus ARA:n tukemaan asuntotuotantoon osoitettavasta tontista tehdään Kaupungin ja ARA:n tukemia asuntoja rakennuttavan toimijan (TA-Asumisoikeus Oy) kanssa. Mikäli hankkeelle ei saada ARA:n hyväksyntää, niin kyseinen tontti vuokrataan HCF:lle. Tällöin osapuolet neuvottelevat tontin toteutusaikataulusta.

Vuokrausehdot ovat tämän sopimuksen liitteiksi otettavien Kaupungin hyväksymien mallivuokrasopimusten mukaiset kuitenkin siten, että kaikkiin Sopimusalueen maanvuokrasopimuksiin kirjataan ehto, jonka mukaan kaikkien vuokralaisten on sitouduttava alueen Kotikatu 365 -palvelusopimukseen. Asuntotonttien vuokrausehdot (mukaan lukien yllä tekstissä tarkoitettu Kotikatu365-palvelusopimukseen sitouttamisehto) ilmenevät liitteenä 2 olevasta maanvuokrasopimusmallista. ARA-hankkeen tontin vuokrasopi-

muksen osalta sitouttamisesta sovitaan kuitenkin erikseen vuokrasopimuksessa. Pysäköintitontin maanvuokrasopimusmalli on liitteenä 5. Säilytettävän rakennuksen tontin maanvuokrasopimusmalli on liitteenä 6.

Kaupunki ja HCF tekevät sopimusalueen tonteista maanvuokrasopimukset HCF:lle perustettavien yhtiöiden lukuun alla olevan taulukon mukaisessa järjestyksessä ja aikataulussa viimeistään taulukossa ilmoitettuna vuonna siten, että vuosivuokra on vuoden 2021 tasossa eri käyttötarkoituksille muodostettaville tonteille seuraavan taulukon mukainen:

vaihe- nro	tontti	rakennusoi- keus	maanvuokra e/v tai indi- kaatio maan- vuokratasosta	vuokraus- vuosi ja aloi- tusvuosi	huom.
1	297-6-21-3	5400*	81000*	2021	*Vuokra 15 e/k-m ² /vuosi määritellään rakennusluvan mukaisen käytettävän kerrosalan määrän perusteella.
2	297-6-22-2 / 1. vaihe	5400	91800	2021	
3	297-6-22-2 / ARA-hankkeen tontti	4150		2021	Tontin vuokrasopimus tehdään ARA-hankkeen rakennuttajan kanssa
4	297-6-22-5	560	1250	2022	sr-41 -suojeltu rakennus
5	297-6-22-2 / 2. vaihe	4080	69360	2023	
6	297-6-21-5	7220	17740	2022	LPA+y-rakennus
7	297-6-21-4	6020	102340	2023	tontilla 2 vaihetta
8	6-22-3	3600	61200	2025	
9	6-22-4	3850	65450	2026	
10	6-21-6	6450	109650	2027	
11	6-21-7	3600	61200	2029	
12	6-21-8	3600	61200	2030	

Tontin 297-6-22-5 vuokrauksen yhteydessä tehdään tontilla olevasta säilytettävästä rakennuksesta kauppakirja liitteessä 4 olevin ehdoin. Rakennuksen kauppahinta on 180 000 euroa.

Euromääräiset vuokrat ja rakennuksen kauppahinta ovat sitovia 31.12.2023 saakka. Vuoden 2023 jälkeen tapahtuvien vuokrausten osalta taulukossa esitetään alustava ei-sitova hintaindikaatio. Vuoden 2023 jälkeen tapahtuvia tonttien vuokrauksia varten kaupunki hankkii vuoden 2023 aikana harkitsemansa määrän ulkopuolisia arviolausuntoja kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla. Arvion tai arvioiden perusteella Kaupunki määrittelee vuokrat tällä tavalla aina kahdeksi vuodeksi kerrallaan tonttien vuokrauksia varten.

Yllä oleva tonttien vuokraus- ja rakentamisaikataulu on sitova. Siitä voidaan poiketa, jos tämän sopimuksen osapuolet kirjallisesti sopivat aikataulumuutoksesta. Aikataulumuutoksia tehdään ainakin siinä tapauksessa, että kesken oleva kunnallistekniikka, varaston siirto tai rakennuksen purkutyö ei mahdollista talonrakentamisen aloittamista.

Mikäli tontin vuokrauksesta ei synny vuokrasopimusta määrävuonna eivätkä osapuolet ole sopineet aikataulumuutoksesta, vapautuu kyseinen tontti Kaupungin tonttimarkkinoitiin Kaupungin päättämällä ehdoilla.

Kaikki maanvuokrat on esitetty vuoden 2021 tasossa ja tarkastetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti vuokrasopimuksen allekirjoitushetken tasoon.

Indeksitarkistus tehdään seuraavasti: Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla taulukon mukainen vuokra saadulla osamäärällä. 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 2020 joulukuun indeksiluku, joka on 1980. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Vuokrattavat tontit luovutetaan rasitteista ja rasituksista vapaina lukuun ottamatta asemakaavan toteuttamisen edellyttämiä muuntaja, pysäköinti- ja johtorasitteita sekä muita rasitteita, jotka on osoitettu asemakaavassa tai sovitaan sopimuskohtaisesti.

5. ALUEEN OLEMASSAOLEVAT RAKENNUKSET, RAKENTEET, PIMA

Sopimusalueella on sijainnut vuonna 1969 valmistunut 5440 m²:n suuruinen uimahalli. Kaupunki on purkanut uimahallin.

Sopimusalueella sijaitseva vuonna 1974 valmistunut noin 1 800 m² suuruinen yksikerroksinen Keilahalli on puurakenteinen. Halli on vuokrattu keilahalliyrittäjälle 30.4.2021 saakka. Kaupunki purkaa rakennuksen vuokrasopimuksen päätyttyä.

Asemakaavan mukaisella tontilla 297-6-22-5 oleva säilytettävä ja suojeltu kasarmirakennus on pinta-alaltaan n. 540 m² ja se on peruskorjattu nykykäyttöön vuonna 1997. Kyseisestä rakennuksesta tehdään liitteen 4 mukainen kauppakirja tontin vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä.

Kaupunki purkaa uimahallin ja keilahallin kustannuksellaan. Kaupunki huolehtii tarvittavista katutöistä ja tarvittaessa kävelytien sillan muutoksista.

Sopimusalueen itäosassa on Kaupungin ja Carrols Kiinteistöt Oy:n välillä voimassa maanvuokrasopimus, jonka mukaisella vuokra-alueella sijaitsee pikaruokaravintola. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2022 saakka.

Kaupunki myötävaikuttaa tarvittavan vesihuollon (toteuttajana Kuopion Vesi Oy) ja kaukolämpöverkoston (toteuttajana Kuopion Energia Oy) muutostöiden tekemiseen edellä sovitun rakentamisaikataulun mahdollistamiseksi.

Kaupunki vastaa Sopimusalueen mahdollisesti pilaantuneiden maiden kunnostamisen kustannuksista niin kuin myöhemmin tässä sopimuksessa ja lopullisissa tonttien luovutussopimuksissa (liite 2) tarkemmin sovitaan.

6. TOTEUTUSVAIHEEN LAATUVAATIMUKSET

HCF sitoutuu Sopimusalueen toteutuksessa kustannuksellaan:

- Suunnittelemaan ja rakennuttamaan tontille 297-6-21-3 päiväkotitilat, joista tehdään erillinen tilavuokrasopimus Kuopion kaupungin ja HCF:n kesken.
- noudattamaan rakentamisessa alueelle vahvistettavaa asemakaavaa rakentamistapaa koskevine määräyksineen sekä Kuopion kaupungin voimassa olevaa rakennusjärjestystä ja muita rakentamista ohjaavia strategisia suunnitelmia (korkean rakentamisen selvitys);
- Kaupungin hyväksymällä tavalla laatimaan ja hyväksyttämään tonteille käyttösuunnitelman rakennusvalvontavirastossa ennen tonttien luovuttamista. Käyttösuunnitelman tulee sisältää Kuopion kaupungin käyttösuunnitelmaohjeen (liitteenä 3) mukaisten tietojen lisäksi tarvittavat tiedot vaihteittain rakentamisen edellyttämistä toimenpiteistä (mm. pysäköinti, melusuojaus ym.). Kun HCF on teettänyt alustavan luonnoksen käyttösuunnitelmasta, järjestetään sopimusaluetta koskeva suunnittelun aloituskokous, johon osallistuvat HCF:n edustajat, pääsuunnittelija ja kaupungin nimeämät edustajat. Suunnittelun aloituskokouksessa käydään läpi tontin käyttösuunnitelman luonnos ja Kaupungin edustajat antavat suunnittelun jatko-ohjeet. Tarvittaessa suunnittelun aloituskokouksia voidaan pitää useampia.
- toteuttamaan autopaikoituksen yhteiskäytön asemakaavan määrittelemällä tavalla;
- edistämään kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Sopimusalueen hulevedet käsitellään asemakaavamääräysten ja haettavien rakennuslupien ehtojen mukaisesti siten, ettei purkuojien eikä vesistön vedenlaatua vaaranneta;
- käyttämään maankäytön suunnittelussa, liikennesuunnittelussa ja hulevesien käsittelyyn, ympäristö- ja vihersuunnittelussa kaupungin hyväksymää suunnittelijaa;
- hyväksyttämään Kaupungilla kohteiden rakennussuunnittelijat siten, että rakennussuunnittelijoiden valinnalla varmistetaan sopimusalueen suunnittelun ja toteutuksen yhtenäisyys;
- edistämään alueen pääsuunnittelijan ja muiden suunnittelijoiden sekä kaavoitusarkkitehdin ja tarkastusarkkitehdin toiminnan keskinäistä yhteensovittamista;
- huomioimaan vastaavan työnjohtajan valinnassa Kuopion rakennusvalvonnan käsitykset, ohjeet ja suositukset sekä vastaamaan siitä, että vastaava työnjohtaja hoitaa kaikki velvoitteensa ammattitaidolla.
- Kaupunki on teettänyt kustannuksellaan sopimuksen kohteena olevalla alueella maaperätutkimuksia maaperän mahdollisten epäpuhtauksien selvittämiseksi.
- Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin raportteihin, jotka on luovutettu HCF:lle:
 - Raportti a) Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Kuopion Uimahalli, Hannes Kolehmainen katu 3, Sitowise Oy 24.7.2020.
 - Raportti b) Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Kuopion Keilahalli, Hannes Kolehmainen katu 1, Sitowise Oy 4.9.2020
 - Raportti c) Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Kuopion keilahalli, Keilakuja 3, Sitowise Oy 16.11.2020.
 - Raportti d) Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti ja riskinarvio, Kuopion keilahalli, Keilakuja 3, Sitowise Oy 7.12.2020.

- Kuopion vanhan uimahallin tontin maaperää tutkittiin kesäkuussa 2020. Tutkimuksessa ei raportin a mukaan havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Uimahallirakennuksen pohjoispuolella todettiin yhdessä tutkimuspisteessä Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvon ylittävä pitoisuus nikkeliä syvyydellä 1-2 m ja rakennuksen itäpuolella yhdessä tutkimuspisteessä Vna 214/2007 kynnysarvon ylittävä pitoisuus lyijyä syvyydellä 0-1 m. Mikäli kohteessa tehdään maanrakennustöitä, suositellaan varmistamaan pitoisuudet näiden tutkimuspisteiden alueella.
- Kuopion keilahallin tontin maaperää tutkittiin kesä- ja lokakuussa 2020. Raporttien mukaan tutkimuksessa todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia usean tutkimuspisteen alueella. Maaperässä todettiin kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia elohopean, antimonin, lyijyn, kadmiumin, sinkin, arseenin ja PAH-yhdisteiden osalta. Alemman ohjearvotason ylittäviä pitoisuuksia todettiin lyijyn ja PAH-yhdisteiden osalta. Ylemmän ohjearvotason ylittäviä pitoisuuksia todettiin sinkin, kuparin ja fluoranteenin osalta. Useissa näytteenottopisteissä oli raportin c ja d mukaan havaittu jätteistä täyttöä.
- Kaupunki teettää kustannuksellaan alueella vielä maaperän jatkotutkimuksia. Kaupungin, HCF:n, konsultin ja ympäristöviranomaisen (ELY-keskus) kanssa neuvotellaan haitta-aineita sisältävän maan käsittelystä. Neuvottelun ja HCF:n rakennussuunnittelun perusteella laaditaan maaperän kunnostussuunnitelma, jossa esitetään maaperän tarkoituksenmukaiset kunnostustoimenpiteet, joilla tontit saadaan maaperän puhtauden osalta lainsäädännön mukaisesti asemakaavan mahdollistamaan käyttöön soveltuviksi.
- Laadittavan suunnitelman perusteella kaupunki kunnostaa maa-alueet asuntorakentamisen mahdollistavaksi.
- Jos Sopimusalueelta myöhemmin rakennustöiden yhteydessä löytyy sellaisia maaperän epäpuhtauksia, joiden osalta toimivaltaiset viranomaiset edellyttävät riskienhallinta- tai puhdistustoimenpiteitä, Kaupunki vastaa tarvittavien lupien hakemisen tai PIMA-ilmoituksen tekemisen aiheuttamista ylimääräisistä välittömistä kustannuksista sekä tarvittavista riskienhallinta- tai puhdistustoimenpiteistä aiheutuvista normaaliin maarakentamiseen verraten ylimääräisistä välittömistä kustannuksista niin kuin lopullisissa maanvuokrasopimuksissa sovitaan (liite 2). Tonttien vuokralaisilla on kuitenkin 50 000 euron (alv 0%) yhteinen omavastuu yllä tarkoitetuista riskienhallinta- ja puhdistustoimenpiteiden kustannuksista. Kaupungin vastuulle tuleviin kustannuksiin ei lueta mitään välillisiä kustannuksia, kuten esimerkiksi rakennustöille aiheutuvista viivästyksistä aiheutuvia kustannuksia.

7. TOTEUTTAMINEN JA VAIHEISTUS

HCF toteuttaa (ARA-hanketta lukuunottamatta) sopimuksen kohteena olevat, asemakaavan mukaiset muodostettavat tontit tämän sopimuksen kohdassa 4 olevassa taulukossa esitetyn vaiheistuksen mukaisesti.

Kunkin tontin maanvuokrasopimukseen sisällytetään HCF:lle rakentamisvelvoite, jonka mukaan tontin rakentaminen on suoritettava kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut tontin rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Yllä oleva aikataulu on sitova. Siitä voidaan poiketa, jos tämän sopimuksen osapuolet kirjallisesti sopivat aikataulumuutoksesta. Rakentamisen toteutusjärjestystä ja aikataulua

Kaupungin ja HCF:n välisellä kirjallisella sopimuksella muuttaa toteutuksen aikana siten, että koko alue kuitenkin tulee rakennettua valmiiksi tässä sopimuksessa sovitussa aikataulussa eli viimeistään vuoden 2032 aikana.

Yhtiö voi aloittaa kunkin rakentamiskaupan rakentamisen aiemmin, jolloin vuokramaksu alkaa ko. tontin vuokra-ajan alkamisesta. Yhtiön tulee ilmoittaa kunkin vaiheen rakennusluvan saamisesta kaupungin maanvuokrasopimuksia hallinnoivaan yksikköön välittömästi rakennusluvan saatuaan.

Asuntokerrostalo- ja palveluasunto-kohteiden osalta Yhtiö voi vaihtaa kohteiden toteutamisjärjestystä asuntokysynnän edellyttämällä tavalla sopimalla siitä kirjallisesti etukäteen Kaupungin kanssa, kuitenkin siten, että alueen rakentamisen kokonaisvolyymi säilyy suuruusluokaltaan yllä olevan taulukon mukaisena.

HCF toteuttaa maankäyttösuunnitelman mukaiset kaikki sopimusalueelle tulevat rakenteet hyväksyttävän käyttösuunnitelman mukaisesti.

Liikennejärjestelyistä ja niiden toteuttamisesta, vaiheistuksesta ja vastuista laaditaan tarvittaessa erillinen tekninen sopimus.

Mikäli markkinoilla alueella vallitsevat olosuhteet muuttuvat merkittävästi sopimuksen tekohetken arviosta taikka mikäli ilmenee muu perusteltu syy, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisista toteuttamisaikataulun ja vaiheistuksen sekä ja tonttien vuokrausajataulun muutoksista.

8. MUUT MÄÄRÄYKSET

8.1 Muutokset

Kaikki tähän sopimukseen liittyvät muutokset tulee sopia kirjallisesti eivätkä muutokset ole voimassa ennen kuin Osapuolet ovat ne allekirjoittaneet.

8.2 Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä sopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

8.3 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli asiassa ei päästä sopimukseen, riitaisuudet käsittelee ensimmäisenä asteena Pohjois-Savon käräjäoikeus.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLOAIKA

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt sopimuksen ja Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämä sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes Sopimusalueelle tuleva rakentaminen kokonaisuudessaan on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty valmiiksi, mutta kuitenkin enintään 31.12.2035 saakka.

Tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupunginhallituksen 7.6.2021 § 220 tekemä päätös ei allekirjoitushetkellä ole lainvoimainen. Tämä sopimus purkautuu korvauksetta, jos mainittu kaupunginhallituksen päätös mahdollisen muutoksenhaun takia kumoutuu ja kumoava päätös saa lainvoiman.

10. JAKELU

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta yksi (1) Kaupungille ja yksi (1) HCF:lle.

11. LIITTEET

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

- Liite 1: Kartta (Sopimusalue ja ajantasa-asemakaava)
- Liite 2: Maanvuokrasopimusmalli
- Liite 3: Ohje käyttösuunnitelman laatimisesta
- Liite 4: Rakennuksen kauppakirjamalli
- Liite 5: Pysäköintitontin 297-6-21-5 maanvuokrasopimusmalli
- Liite 6: Säilytettävän rakennuksen tontin 297-6-22-5 maanvuokrasopimusmalli
- Liite 7: Kotikatu365-konseptin kuvaus.

12. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Kuopiossa 1.7.2021

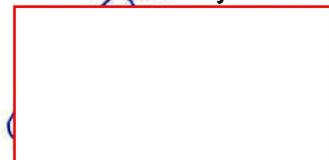
Oulussa 1.7.2021

Kuopion kaupunki

Health City Finland Oy

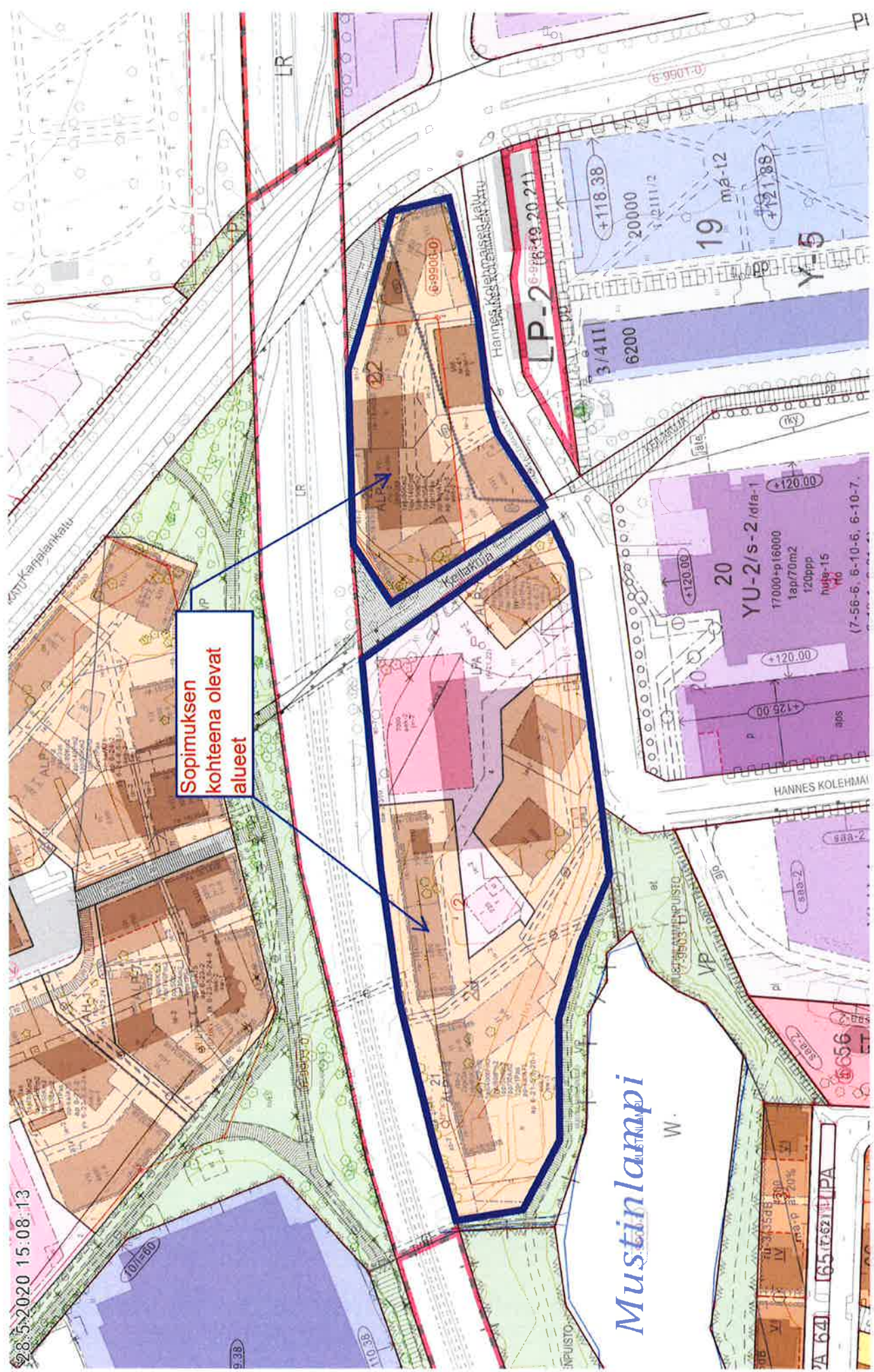


Jarkko Meriläinen
tonttipäällikkö
valtakirjalla



toimitusjohtaja

28.5.2020 15:08.13



Sopimuksen
kohteena olevat
alueet

Mustinlampi

100 m

1:2 000

Liite 2. maanvuokrasopimusmalli (luonnos 10.5.2021)**MAANVUOKRASOPIMUS**

asuntotontti
asianro

1 JOHDANTO**1.1 Sopijapuolet**

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

Vuokralainen: Asunto-osakeyhtiö _____
(kaupparekisterinumero/ Y-tunnus)
(yhteystiedot)

1.2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-6-__-__. Tonttijako on sitova.

Tontin pinta-ala on _____ m² ja rakennusoikeus _____ k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu
_____ korttelialueeksi.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO**2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa _____ ja päättyy _____.

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 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, 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 maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

Vuokra-alue on osa Kotikatu365-asumiskonseptin mukaista asuinalueutta. Tämä tarkoittaa sitä, että asuinrakennusten yhteistilat järjestetään keskitetysti ja yhteistilojen läheisyydessä on saatavilla asumiseen ja hyvinvointiin liittyviä palveluita, joita tuottavat yksityiset yritykset. Kaupunki ei vastaa kyseisten palveluiden tuottamisesta.

Yhteistilojen rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Vuokralaisen on sitouduttava alueen Kotikatu365-palvelusopimukseen ja maksettava siitä aiheutuvat kustannukset ja vastikkeet. Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään tällaiset ehdot yhtiöjärjestykseensä. **[tämä ehto ei tule tontin 297-6-21-3 vuokrasopimukseen eikä ARA-hankkeen maanvuokrasopimukseen]**

Yhteistilojen rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Vuokralaisen on sitouduttava alueen Kotikatu365-palvelusopimukseen ja maksettava siitä aiheutuvat kustannukset ja vastikkeet ARA:n hyväksymällä tavalla. **[tämä ehto tulee ARA-hankkeen maanvuokrasopimukseen]**

Vuokralainen sitoutuu tuottamaan tai muutoin järjestämään liitteenä olevan Kotikatu365-konseptin mukaiset palvelut alueella niin kauan kuin alueen tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa. **[tämä ehto tulee vain tontin 297-6-22-2 maanvuokrasopimukseen, johon palvelutilat tulevat.]**

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 90 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tontille. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Valmista rakennusta ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Vuokra-alueelle rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaupungin antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita sekä kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen toteuttamisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kaksinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

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

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä.

Vuokralainen huolehtii 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

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä tapahtunut maaperän pilaantuminen:

Jos vuokra-alueelta löytyy sellaisia ennen tämän sopimuksen tekemistä pilaantuneita maita, joiden osalta viranomaiset edellyttävät riskienhallinta- tai puhdistustoimenpiteitä, toimitaan niin kuin tässä sopimuskohdassa sovitaan. Mikäli pilaantuneita maa-aineksia löytyy, niin Vuokralaisen on viivytyksettä järjestettävä asiasta neuvottelu Kaupungin kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista alueella tehtävän maarakentamisen ja sen yhteydessä toteutettavan maaperän kunnostuksen edellyttämistä maarakennusurakan järjestelyistä (urakan kaupallisten ja teknisten asiakirjojen laatiminen, urakan kilpailutus, alihankintasopimukset, urakan rakennuttaminen, työturvallisuus ja rakennuttajavalvonta jne.).

Kaupunki vastaa maaperän kunnostamiseen tarvittavien lupien hakemisen tai PIMA-ilmoituksen tekemisen aiheuttamista ylimääräisistä välittömistä kustannuksista.

Vuokralainen ja kaupunki päättävät yhteistyössä kustannustehokkaimman sijoituskohteen kohteesta syntyville pilaantuneille maa-aineksille ja jätejakeille.

Pilaantuneen maaperän kunnostamista sekä jätteenekaisen maa-aineksen poistoa koskevat urakka-asiakirjat tai urakka-asiakirjojen osat, urakkaohjelman sisältö ja maanrakennusurakan valittu urakkamuoto sekä saadut urakkatarjoukset tulee tarkastuttaa ja hyväksyttää vuokranantajalla ennen niiden hyväksyntää.

Kustannukset pyritään minimoimaan eli mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden käsittelyn halvin toteutustapa selvitetään riskienarvioinnin ja sitä kautta selvitettävien riskienhallintatoimenpiteiden kautta viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kaupungin kustannusvastuu pilaantuneiden maa-aineserien osalta:

- pilaantuneen maa-ainesjätteen kuljetuskustannukset loppusijoitukseen siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kuljetuskustannukset sijoituskohteeseen (Kuopion kaupungin maankaatopaikka)
- pilaantuneen maa-ainesjätteen loppusijoittamisesta syntyvä kustannus

- pilaantuneen maa-ainesjätteen kaivu- ja lastauskustannus siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kaivu- ja lastauskustannukset
- Korvattavista kuluista, yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittava etukäteen myyjän/vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä on esitetty ne kustannuserät, jotka voivat tulla vuokranantajan korvattavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei vastaa mistään muista pilaantuneiden maa-ainesten aiheuttamista kustannuksista, kuten esimerkiksi mahdollisista aikataulumuutoksista, viivästyksistä tai täyttömateriaaleista. Myyjä/vuokranantaja ei myöskään vastaa pilaantumattomista maa-aineksista aiheutuvista kustannuksista. Ostajan/vuokraajan on huolehdittava siitä, että maa-aines, jonka haitta-ainepitoisuudet ovat VNa 214/2007 kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välissä (pilaantumaton maa, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia) tulee käsiteltyä (mahdollinen hyötykäyttö tai loppusijoittaminen) asianmukaisesti lainsäädäntö sekä muut mahdolliset rajoitukset ja määräykset huomioiden.

Alueen tonttien vuokraamista koskevassa esisopimuksessa (allekirjoitettu __. __. 2021) on sovittu, että kyseisen sopimuksen kohteena olevien tonttien vuokralaisilla on yhteinen 50 000 euron (alv 0%) omavastuu edellä kaupungin vastuulle tarkoitetuista kustannuksista. Vuokralainen on tietoinen esisopimuksen sisällöstä. Kaupungin kustannusvastuu alkaa siten vasta sitten, kun vuokralaisten 50 000 euron (alv 0%) omavastuu on tullut täyteen. Kyseisen rajan ylittävistä kustannuksista vastaa kaupunki. Kaupungilla on oikeus osallistua kustannusten määräytymiseen vaikuttavaan päätöksentekoon ja saada korvauksetta käyttöönsä asiaan liittyvät tutkimukset, raportit ja kustannustositteet.

Kaupunki ei vastaa mistään välillisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi rakennustöille aiheutuvista viivästyksistä aiheutuvista kustannuksista.

Maaperästä mahdollisesti löytyviin jätteisiin sovelletaan samoja ehtoja kuin pilaantuneisiin maa-aineksiin.

Kaupungin tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin, kun vuokra-alueelle rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, mutta kuitenkin viimeistään sitten, kun kolme vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokra-aikana tapahtuva pilaantuminen:

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, 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, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet 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 kaupungin 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 kaupunki 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 _____ euroa (perusvuokra).

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.

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 2020 joulukuun indeksiluku, joka on 1980. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakennusoikeuden tai tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

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

Vuokraa korotetaan asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa määrittelemällä lisärakennusoikeudelle käypä markkinavuokra kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla.

4.4 Muut maksut

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös mahdolliset muut vuokra-alueen kohdalla määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat maksut.

4.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, 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 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

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
- 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.

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

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratuokauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratuokauden 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 vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

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 rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennus on rakennettava kahden (2) 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 huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunosan kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katu ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen kadun osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

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.

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

Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle ennen kuin kohdan 3.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan 3.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 6.10 mukaisen sopimussakon.

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.

Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta sopimuksen purkamiseen tai irtisanomiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.

6.6 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen tonttijaon muutos- ja kiinteistötoimitusmaksu.

6.7 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja voi poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle maisema- ja suojapuustoa. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen 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.

6.8 Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien käsittely ja johtaminen sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritellyn paikkaan kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritonteille.

Hulevedet on käsiteltävä viranomaisten määräämällä tavalla.

6.9 Vesihuolto

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

Asemakaavan mukaan sopimusalueen kortteleihin tulee asemakaavamääräys jv-6, jonka mukaan vesihuolto on järjestettävä alueen sisällä sopimusperusteisesti.

Sama koskee sellaisia ilman jv-6 kaavamerkintää olevia tontteja, jotka eivät rajoitu Hannes Kolehmainen kadun katualueeseen.

Rakennuskortteleita varten asemakaava-alueen vesihuoltolaitos Kuopion Vesi Oy osoittaa kortteleiden ja katualueiden rajan läheisyydestä vesihuollon liitospisteitä, joihin kortteleiden tonttien on kustannuksellaan liityttävä vesihuoltolaitoksen osoituksen mukaisesti. Kortteleiden sisäisten verkostojen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta sekä näistä vastuista mahdollisesti aiheutuvista vahingonkorvauksista vastavat kortteleiden tonttien haltijat kustannuksellaan.

6.10 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 viisikymmenkertaisen määrän.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu kohdassa 3.2.

6.11 Ylijäämämassat

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

6.12 Rasitteet

Tontteja 297-6-21-3 ja 297-6-21-4 rasittaa Kuopion Energia Oy:n oikeus kaukolämpöjohdon pitämiseen asemakaavassa osoitetun aluevarauksen kohdalla. Vuokralaiset korvauksetta sallivat kaukolämpöjohdon sijaitsemisen sekä ylläpito- ja korjaustoimenpiteet.

Tonttia 297-6-21-3 rasittaa Kuopion kaupungin oikeus hulevesiviemärin sijoittamiseen ja pitämiseen asemakaavassa osoitetun aluevarauksen kohdalla. Vuokralainen sallii korvauksetta hulevesiviemärin sijaitsemisen sekä ylläpito- ja korjaustoimenpiteet.

Vuokralainen sitoutuu sopimaan korttelissa olevien tonttien kanssa kiinteistöjen yhteisistä järjestelyistä korttelin muiden tonttien haltijoiden kanssa joko rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan näistä sopimuksista vuokransopimuksen kohteena olevan tontin vastuulle tulevista vastuista ja kustannuksista.

Mikäli esimerkiksi tonttijaon muuttamisen takia Kuopion kaupungille tulee tarve sijoittaa tontille johtoja, esimerkiksi hulevesiviemäri, on Kuopion kaupungilla korvauksetta oikeus saada rasiteoikeus johdon sijoittamista ja ylläpitoa varten. Tällöin rasitteesta tehdään erillinen sopimus, jossa Kuopion kaupunki saa oikeuden tarvittavan johdon sijoittamiseen ja ylläpitämiseen ilman kaupungin korvausvelvollisuutta.

6.13 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.14 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

6.15 Sopimuksen jakelu

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

6.16 Vuokrauspäätös

Päätösvalta tontin vuokraamisesta on kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön 12 §:n mukaisesti tonttipäälliköllä, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

TAI

Päätösvalta tontin vuokraamisesta on Kuopion kaupungin hallintosäännön 5 luvun 36 §:n kohdan 1 mukaisesti kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva maanvuokrasopimuksen yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Aika ja paikka: Kuopio _____ 20__

KUOPION KAUPUNKI



KUOPIO

Kuopion kaupunki



Ohje tontinkäyttösuunnitelman laatimisesta

Sisällys

1. YLEISTÄ	3
2. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA	4
3. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAN SISÄLTÖ	5
3.1 Tontti ja lähiympäristö	5
3.2 Kunnallistekniikka	6
3.3 Rakennukset	6
3.4 Tonttiliittymä, liikennejärjestelyt ja pysäköinti	7
3.5 Pihajärjestelyt ja tontin käyttö	8
3.6 Muuta huomioitavaa	11
LIITTEET 1–3 / Tontin käyttösuunnitelmamallit	10

Teksti: Hanna-Riikka Martikainen

Kuvat: Hanna-Riikka Martikainen, Vicente Serra, Jouni Pekonen

Taitto: Kuopion kaupunki

Paino: Painatuskeskus, Kuopio, 2016

1. YLEISTÄ

Kuopion kaupunki on laatinut *ohjeen tontinkäyttösuunnitelman laatimisesta* auttamaan ja opastamaan tontinkäyttösuunnitelman tekemistä rakennushankkeissa. Ohjeen avulla pyritään lisäämään tietoisuutta tontille vaaditusta suunnittelusta ja näin luomaan paremmat edellytykset viihtyisään asumiseen ja kaupunkiympäristöön. Ohjeessa kerrotaan yleisesti tontinkäyttösuunnitelmasta ja siihen vaaditusta sisällöstä sekä mallit rivitalo-, kerrostalo- ja yrityskohteen käyttösuunnitelmista.

Tontinkäyttösuunnitelman laatiminen vaaditaan pientaloa suuremmissa hankkeissa tontin omistuksesta riippumatta.

Tontinkäyttösuunnitelman laatimisessa tulee noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia (5.2.1999/132), joka määrää alueiden käytöstä ja rakentamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tavoite on, että alueiden rakentaminen ja käyttö olisi laadultaan sellaista, että pystytään saavuttamaan hyvä ja turvallinen elinympäristö jokaiselle käyttäjälle.

Lisäksi jo suunnittelun alkuvaiheessa kannattaa huomioida, että rakentamisen, rakenteiden tai pihaluiskien suunnittelu ja ulottuminen tontinrajojen ulkopuolelle eivät ole sallittua. Kuopion kaupunki vastaa katualueen ja muun tontinrajojen ulkopuolisesta suunnittelusta ja rakentamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi suunnittelussa tulee huomioida kaavamääräykset, asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet, alueelle laaditut katuvihersuunnitelmat, Kuopion kaupungin rakennusjärjestys sekä muut maan käyttämisestä ja rakentamista koskevat säännökset.

Tontinkäyttösuunnitelmiin liittyvät pyynnöt s-postiin:

maaomaisuudenhallintapalvelut(at)kuopio.fi

Ohjeistus

Tontinkäyttösuunnitelman laatimisessa suositellaan käyttämään ammattitaitoista suunnittelijaa, joka suunnittelee ympäristön toimintoihin taidolla ja alueelle toivotulla laadulla. Lisäksi ammattitaitoinen suunnittelija osaa huomioida vaadittavat pihan käyttötoiminnot.

Ammattitaitoisen suunnittelijan avulla ympäristöstä muodostuu korkealaatuinen ja toimiva kokonaisuus, jonka avulla luodaan viihtyisää asumista ja laadukasta kaupunkiympäristöä.

Ammattitaitoisesti toteutetun ympäristön hyötyinä ovat yrityksen, rakentajan tai rakennuttajan mainetta edistävät vaikutukset.

Ammattitaitoisesti suunniteltu, rakennettu ja ylläpidetty piha nostaa kiinteistön arvoa.



2. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA

Tontinkäyttösuunnitelma on pihasuunnitelma, jossa tontille suunnitellut rakennukset, rakenteet ja käyttötoiminnot tulee esittää selkeästi ja kaikkia annettuja ohjeistuksia noudattaen. Tontinkäyttösuunnitelman tarkoitus on täydentää asemapiirrosta ja esittää, että tontin rakentaminen on laadukasta ja ympäristöön sopivaa.

Pihaympäristön kauneus muodostuu rakennetun ja olevan ympäristön muodostamasta kokonaisuudesta. Piha liittää tontin rakennuksineen laajempaan ympäristöön ja muodostaa näin osan kaupunkikuvasta. Pihan toteutus on rakentamisessa viimeisenä ja usein juuri siihen kohdistuu merkittävääkin karsintaa.

Tontinkäyttösuunnitelmaa tehtäessä on huolehdittava, että pihasta tulee rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, esteetön ja viihtyisä. Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että olemassa olevat tontin pinnanmuodot säilyvät mahdollisuuksien mukaan.

Suunnittelussa on tärkeää huomioida, että pihan merkitys on eri-ikäryhmille erilainen. Esteettömässä ulkoympäristössä kaikki voivat toimia yhdenvertaisina. Esteettömästä ulkoympäristöstä hyötyvät kaikki, mutta erityisen tärkeää se on liikumis- ja toimintaesteisille.

Tontinkäyttösuunnitelmassa tulee esitellä ja huomioida myös tontin ulkopuolella olevaa lähiympäristöä ja sen toimintoja. Kuitenkin suunnitellun rakentamisen täytyy pysyä rakennushankkeeseen tarkoitettujen tontin rajojen sisäpuolella niin suunnittelu- kuin rakennusvaiheessakin.

Rakennuskohteen tontinkäyttösuunnitelman eteneminen:

1. Suunnittelun aloituskokous

Tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksen vähimmäisisältövaatimuksena asemakaavanmukaisuus
Suunnitelmiin suunnittelijan tiedot

2. Tontinkäyttösuunnitelman työstö

Tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksen työstäminen valmiiksi tontinkäyttösuunnitelmaksi, jossa täytyy olla nimiösiivu

Suunnittelun avuksi:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki
- Ohje tontinkäyttösuunnitelman laatimisesta
- Kuopion kaupungin katuvihersuunnitelmat alueelle
- Kuopion kaupungin rakennusjärjestys
- Rakentamistapaohjeet
- Turvallisuusstandardit
- Pihan yleinen rakentamistapaohje, Viherympäristöliitto

3. Suunnitelmien hyväksyminen lupavaiheessa



3. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAN SISÄLTÖ

Tontinkäyttösuunnitelman pohjana käytetään yleisesti asemapiirrosta. Käyttösuunnitelman mittakaavan valinnassa kannattaa huomioida rakennuksen, rakenteiden ja tontin koko toimitteen niin, että suunnitelmasta tulee selkeä ja helppolukuinen. Yleisesti käytettyjä mittakaavoja ovat 1:200 tai 1:500.

Aloitettaessa tontinkäyttösuunnitelman tekemistä kannattaa tarkastaa alueen mahdollinen rakentamistapaohje sekä katuviher- tai muut vastaavat suunnitelmat. Suunnitelmista sekä rakentamistapaohjeesta selviää pääpiirustuksissa tarvittavia tietoja, jotka helpottavat suunnittelua ja rakentamista.

3.1. Tontti ja lähiympäristö

Tontin olemassa olevat korkeusasemat tulee huomioida, ja pihan korkeusasema tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Vierekkäisten tonttien korkeudet on huomioitava

siten, että yhteisellä rajalla valmis maanpinta on samassa korossa.

Suunnittelu, rakentaminen, ja pihaluiskat täytyy sijoittaa rakennettavan tontinrajojen sisäpuolelle.

Tontinkäyttösuunnitelmassa esitettävät asiat:

- kaavamerkinnot
- tontin rajat pituuksineen ja kulmapisteet
- korkeussuhteet (olevat ja tulevat)
- naapuritontit ja -rakennukset
- tontin ja ympäröivien katujen osoitetiedot
- ympäröivien katujen ja alueiden korkeusasemat
- lähiympäristöä 10 metriä tontin rajoista ulospäin.



3. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAN SISÄLTÖ

3.2. Kunnallistekniikka

Kunnallisteknisten liittymien mahdolliset liitospaikat tulee suunnittelijan selvittää asianosaisilta toimijoilta. Kyseisiä liitoksia ovat esim. sähkö-, vesi- ja kaapeliliittymät, joiden toimijoita ovat Kuopion Energia Liikelaitos, Kuopion Vesi Liikelaitos ja DNA Oy.

Tontinkäyttösunnitelmassa esitettävät asiat:

- sadevesiviemärit kaivoineen
- sadevesikaivojen korkoasemat
- tekniset tilat ja muu huolto.

3.3. Rakennukset

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen tai katoksen tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksien sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivujäsentelyn osalta.

Teollisuus-, varasto- ja tuotantorakennukset tulee sijoittaa rakennusalueelle siten, että kiinteistön piha-alueen käyttö ei rumenna katunäkymää tai kaupunkikuvaa.

Tontinkäyttösunnitelmassa esitettävät asiat:

- sijainti ja käyttötarkoitus tontilla
- kulmapisteiden korkeusasemat (olevat ja tulevat)
- etäisyydet rajoista ja rantaviivasta sekä muista tontilla olevista rakennuksista ja rakenteista
- kerrosluku ja kerrosala
- purettavat rakennukset
- sisäänkäynnit
- luiskat ja -varaukset
- suunniteltujen lattiatasojen korkeusasemat
- katon harjan suunta
- katokset.



3. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAN SISÄLTÖ

3.4 Tonttiliittymä, liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Tontin liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, ettei niistä aiheudu haittaa eikä vaaraa. Tonttiliittymässä on varattava riittävä näkemäalue tontilta poistuttaessa.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Tontinkäyttösunnitelmassa esitettävät asiat:

- ajoneuvoliittymä ja sen pituuskaltevuus
- lähtökohtana yksi ajoneuvoliittymä
- liittymän leveys asuntoalueilla
- enintään 6 m, teollisuusalueilla
- enintään 10m
- ajotien pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10
- ajoneuvojärjestelyt
- auto- ja vieraspaikat lukumäärineen
- pelastustiejärjestelyt
- puomitikas- ja nostolava-auton nostopaikka
- esteettömät jalankulkujärjestelyt
- polkupyörien pysäköinti/säilytys
- vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden
- puolet polkupyörien paikoista oltava katetussa tilassa.



3. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAN SISÄLTÖ

3.5 Pihajärjestelyt ja tontin käyttö

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, esteetön ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Tontin luiskaaminen katu- tai muille yleisille alueille ei ole sallittua, joten pihamaa on suunniteltava ja toteutettava siten, että myös hulevesien (sade- ja sulamisvedet) valuminen tontin ulkopuolelle on estetty.

Tontinkäyttösunnitelmassa esitettävät asiat:

- korkeussuhteet (olevat ja tulevat)
- hulevesien ohjausnuolet
- mahdollinen hulevesien viivytys ja käsittely
- tontille sijoitettavat lumitilat
- pihaluiskat
- leikki- ja oleskelualueet
- leikkivälineet sekä turva-alueet ja -alustat
- valmistaja, malli/tuotenumero ja määrä
- pihan pintamateriaalit ja niiden aluerajat
- kuivatus- ja tuuletuspaikat
- rakenteet, kalusteet ja varusteet
- säilyvät ja kaadettavat puut, puustokartoitus
- istutettava kasvillisuus
- suomenkielinen nimi ja tieteellinen nimi
- taimien lukumäärä, taimikoko ja istutustiheys
- valaistus
- jätehuolto.



3. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAN SISÄLTÖ

3.6 Muuta huomioitavaa

Tontinkäyttösunnitelman yhteydessä muut esitettävät asiat:

- suunnitelmassa käytettyjen lyhenteiden ja merkkien selitykset
- pohjoisnuoli
- mittakaava ja mittakaavajana
- nimiö
- kasviluettelo istutettavasta kasvillisuudesta



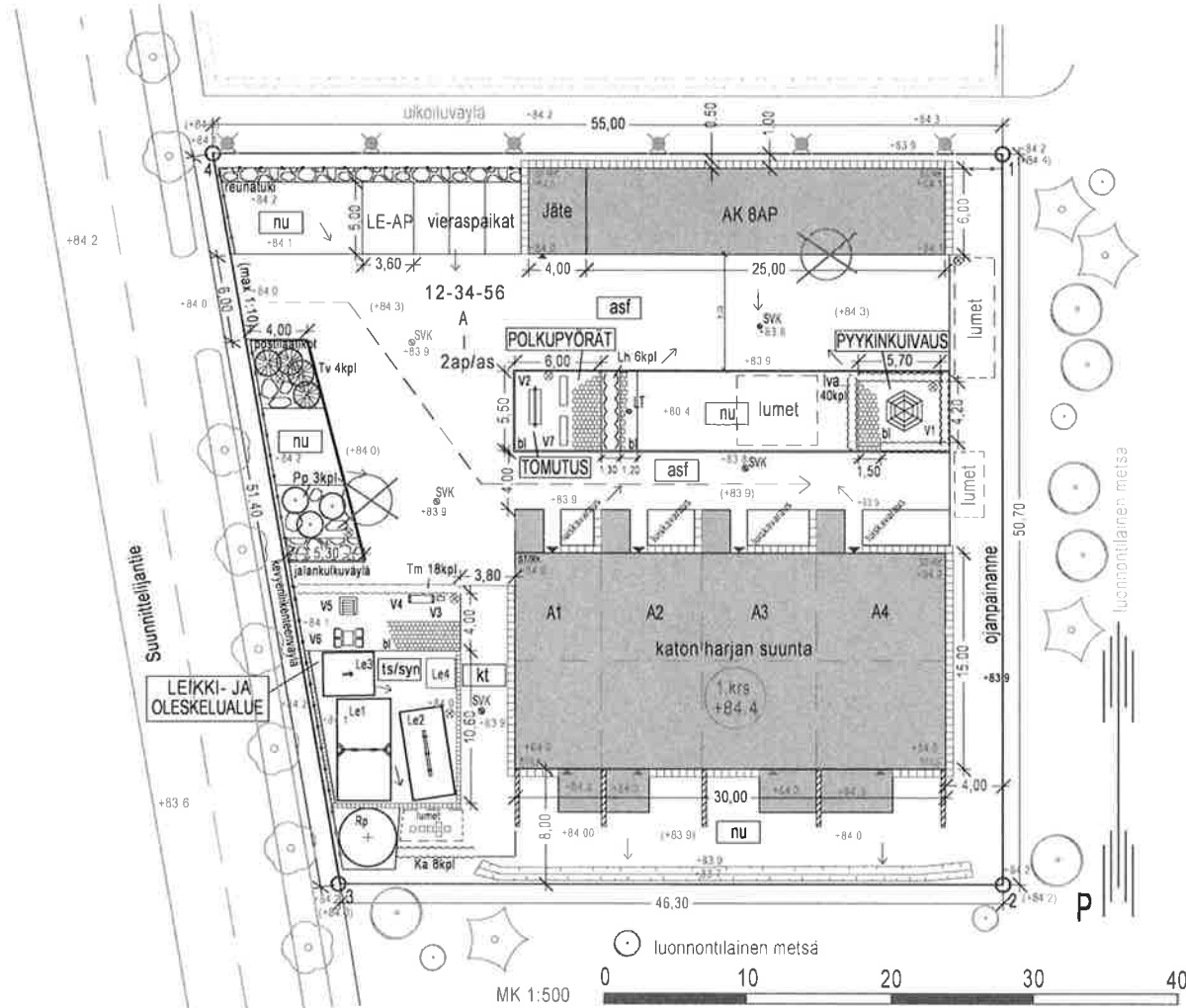
Hyvin suunniteltu, laadukkaasti toteutettu ja säännöllisesti ylläpidetty ympäristö on kokonaisuus, joka saa viihtymään ja voimaan paremmin

Lisätietoja ja lähteitä suunnittelun tueksi:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki
- Kuopion kaupungin rakennusjärjestys
- Pihan yleinen rakentamistapaohje, Viherympäristöliiton julkaisu nro 43
- Pohjois-Savon pelastuslaitos - Pelastustien suunnittelu ja ylläpito
- Esteettömän rakentamisen ohjeet, SuRaKu-ohjekortit
- InfraRYL
- Ulkoleikkipaikat Infra 61-710058
- Piha-alueiden kasvillisuustyöt Infra 23-710053 tai RT 89-11001
- Polkupyörien pysäköinti ja säilytys Infra 64-710060 tai RT 98-10631
- Pysäköintialueet Infra 64-710069
- Viherkatot ja katto- ja kansipuutarhat
- Infra 23-710151, 23-710152, 46-710153 tai RT 85-11203, KH 92-00582
- SFS- EN-1176 turvallisuusstandardit
- Jätekukko – Jätehuollon järjestäminen asuin-kiinteistöllä
- Sähkö-, puhelin- ja vv-liitosasiat:
- Kuopion Energia Liikelaitos
- DNA Oy
- Kuopion Vesi Liikelaitos

Tontinkäyttösunnitelmiin liittyvät pyynnöt s-postiin:
[maaomaisuudenhallintapalvelut\(at\)kuopio.fi](mailto:maaomaisuudenhallintapalvelut(at)kuopio.fi)





- olemassa oleva lehtipuu
 olemassa oleva havupuu
 oleva kalupuu
 kaadettava puu
 istutettava lehtipuu
 istutettava havupuu
 istutettava havupensas
 istutettava pensasalue
 pensasaita
 asf
 asfaltti
 nu
 nurmi
 betonilaatoitus 300x300x50
 betonilaattarivi 500x500x50
 betonilaattarivi 400x400x50 6 kpl
 seulanpääkiviheitoke, alle suodatinkangas
 kt
 kivituhka KaM #0-6mm
 ts/syn
 turvasora tai muu synteettinen turva-alusta
 hiekkalaatikossa leikkihiekk #0-4mm
 istutusalueen kivet
 luiskaus
 reunakivi h=100mm
 sisäänkäynti
 pihavalaisin
 olemassa oleva pylväsvalaisin
 puuaita h=1000mm
 puuaita h=1500mm
 LT
 lipputanko
 ST/RK
 syöksytörvi ja rännikaivo
 SVK
 sadevesikaivo
 hulevesien valumasuunta
 pelastustie
 LE-AP
 liikuntaesteinen autopaikka
 +00.0
 rakennettavan tason likimääräinen korkeusasema
 (+00.0)
 nykyisen maanpinnan likimääräinen korkeusasema

VARUSTEET

- V1 pyykinkuivausteline, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V2 tomutusteline, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V3 roska-astia, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V4 penkki, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V5 grilli, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V6 pöytä ja penkit, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V7 polkupyöräteline, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl

LEIKKIVÄLINEET

- Le1 keinu, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 Le2 vaakakeinu, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 Le3 vieterieläin, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 Le4 hiekkalaatikko, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl

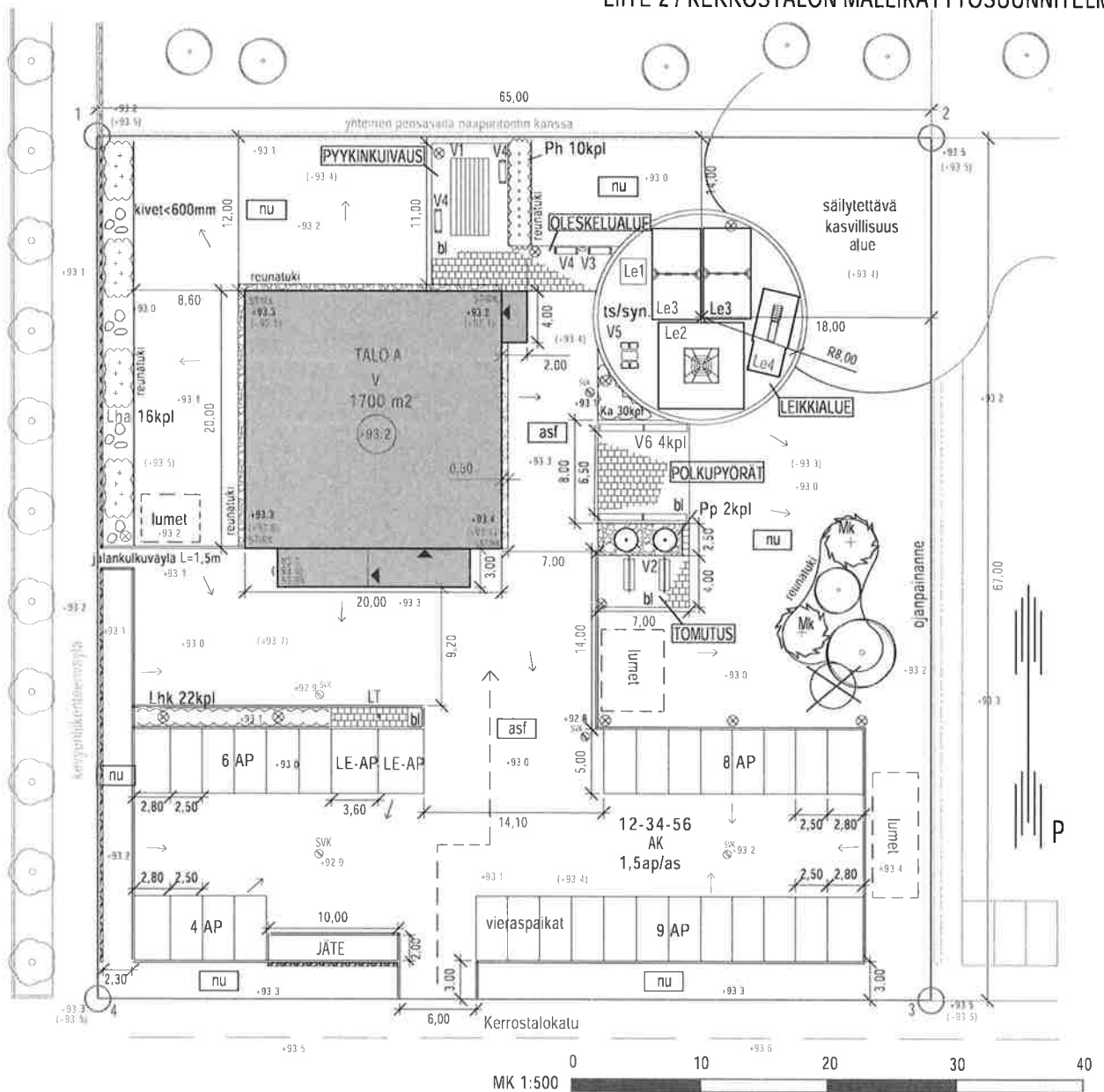
KASVILUETTELO

Tunnus	Laji	Taimikoko	Ist.etäisyys	kpl
Lehtipuut				
Pp	Pylväspihlaja Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	rym 8-10	suunnitelman mukaan	3
Rp	Riippapihlaja Sorbus aucuparia 'Pendula'	at 180-200cm	suunnitelman mukaan	1
Lehtipensaat				
Iva	Idänvirpiangervo Spiraea chamaedryfolia	at 30-50 cm	70 cm	40
Lh	Lamoherukka Ribes glandulosum	at 30-50 cm	90 cm	4
Ka	Kiiminginangervo Spiraea chamaedryfolia 'Marli'	at 30-50 cm	70 cm	8
Tm	Taikinamarja Ribes alpinum	at 30-50 cm	60 cm	18
Sv	Seppelvarpu Stephanandra incisa 'Crispa'	at 20-40 cm	70 cm	4
Havupuut				
Havupensaat				
Tv	Tuivio Microbiata decussata	at 30-40	suunnitelman mukaan	4

Lisätietoja:

- rakennuksien läheisyydessä rakennettu maanpinta muotoillaan rakennuksista pois päin kalteviksi, maan kaltevuus 3 metrin matkalla 5%
- tontin kahdella reunalla olevan puisen raja-aidan alle, ja siitä tontin reunaan asti ulottuvalle alueelle täytetään kalliomurske #0-16 helpottamaan ylläpitoa
- istutettavien puiden ja pensaiden istutusalueille katekangas ja kuorikatekerros n.70mm
- istutusten rajatuessa nurmialueisiin käytetään reunatukea
- istutettaville puille tukiseipäät 2 kpl
- istutusalueilla olevien kivien korkeus alle 600mm rakennetusta pinnasta
- ojapainanteet muotoillaan siten, että hulevedet eivät pääse tontin ulkopuolelle
- oleskelualueen viereen taikinamarja-aidan toisella puolella jalankulkuväylän leveys 1,50m
- pelastustie liikennemerkki postilaatikoiden taakse näkyvälle paikalle istutusalueelle asennettuna

LIITE 2 / KERROSTALON MALLIKÄYTTÖSUUNNITELMA



- olemassa oleva lehtipuu
 ○ olemassa oleva havupuu
 ○ oleva katupuu
 ○ kaadettava puu
 ○ istutettava lehtipuu
 ○ istutettava havupuu
 ○ istutettava pensasalue
 ○ pensasaita
 asf asfaltti
 nu nurmi
 bi betonilaatoitus 500x500x50 harm.
 kt seulanpääkiviheitoke, alle suodatinkangas
 kt kivituhka KaM #0-6mm
 ts/syn turvasora tai muu synteettinen turva-alusta
 hiekkalaatikossa leikkihiekkia #0-4mm
 istutusalueen kivet
 luiskaus
 reunakivi h=100mm
 sisäänkäynti
 pihavälisin
 metalliaita, h=1500mm
 puuaita tumman harm. h=1000mm
 LT lipputanko
 ST/RK syöksytorni ja rännikaivo
 SVK sadevesikaivo
 hulevesien valumasuunta
 pelastustie
 LE-AP liikuntaesteinen autopaikka
 +00.0 rakennettavan tason likimääräinen korkeusasema
 (+00.0) nykyisen maanpinnan likimääräinen korkeusasema

VARUSTEET

- V1 pyykinkuivausteline, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V2 tomutusteline, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V3 roska-astia, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V4 penkki, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V5 pöytä ja penkit, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 V6 polkupyöräteline, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl

LEIKKIVÄLINEET

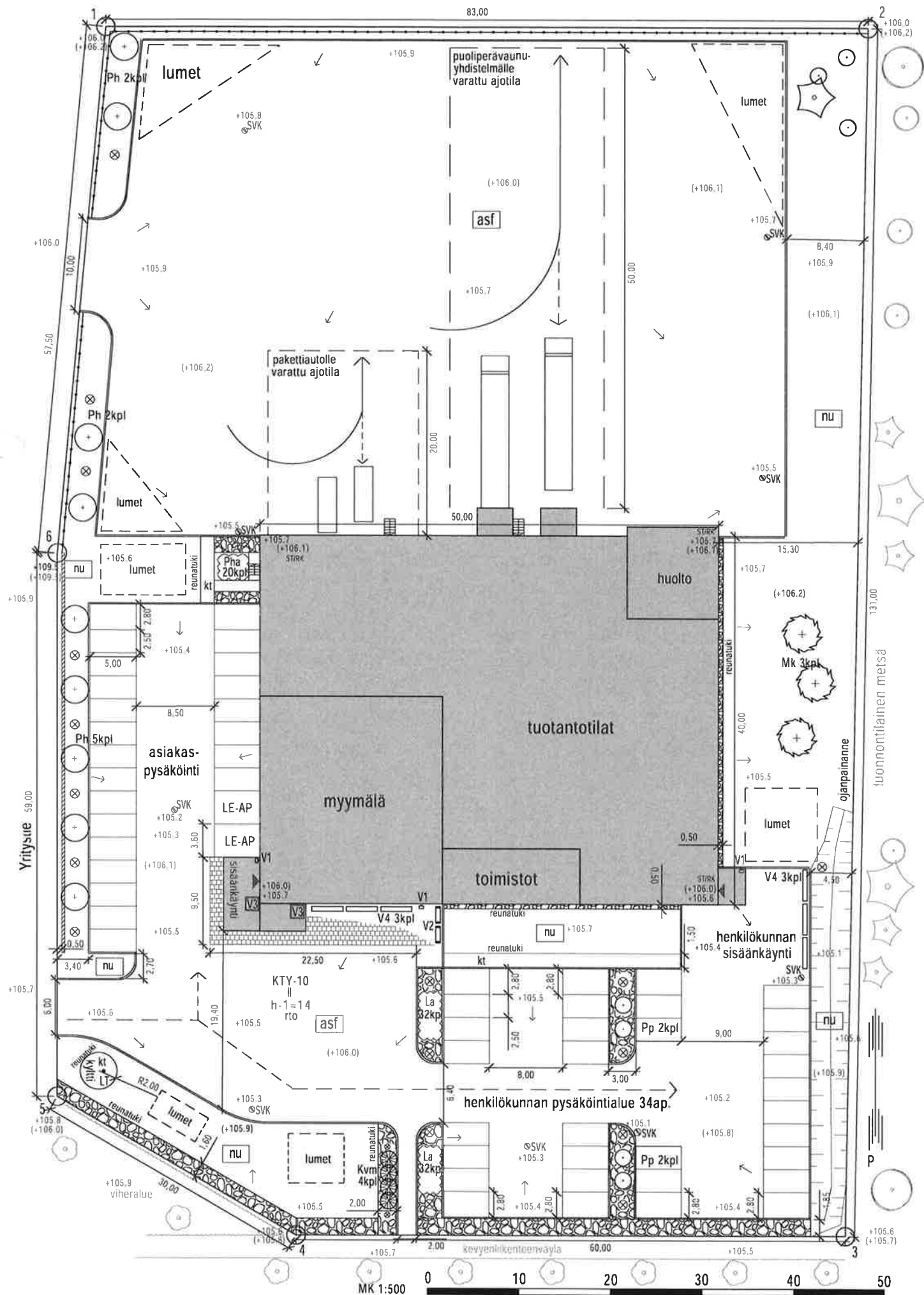
- Le1 hiekkalaatikko, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 Le2 kiipeilyverkko, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 Le3 keinu, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
 Le4 liukumäki, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl

KASVILUETTELO

Tunnus	Laji	Taimikoko	Ist. etäisyys	kpl
Lehtipuut				
Pp	Pylväspihlaja <i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	rym 8-10	300 cm	2
Lehtipensaat				
Lha	Lännenheisiangervo <i>Physocarpus opulifolius</i>	at 30-50	90 cm	16
Ka	Keijuangervo <i>Spiraea japonica</i> 'Little Princess'	at 30-50	50 cm	30
Lhk	Lamohietakirsikka <i>Prunus pumila</i> var. <i>depressa</i>	at 30-50	70 cm	22
Ph	Pensashanhikki <i>Dasiphora fruticosa</i> 'Goldfinger'	at 30-50	70 cm	10
Havupuut				
Mk	Mustakuusi <i>Picea mariana</i>	at 150-200cm	suunnitelman mukaan	2
Havupensaat				

Lisätietoja:

- leikkialueen ympäri kulkeva rajausta tehdään betonikivellä 172x115x60, rajausten leveys kolme kiveä
- kevyenliikenteenväylän reunalla olevan puisen raja-aidan alle, ja siitä tontin reunaan asti ulottuvalle alueelle täytetään kalliomurske #0-16 n.50cm kaistale helpottamaan ylläpitoa
- istutettavien puiden ja pensaiden istutusalueille katekangas ja kuorikatekerros n.70mm
- istutusten rajautuessa nurmialueisiin käytetään reunatukea
- istutettaville puille tukiseipäät 2 kpl
- istutusalueilla olevien kivien korkeus alle 600mm rakennetusta pinnasta mitattuna
- tontin raja-alueet luiskataan siten, että hulevedet eivät pääse valumaan tontin ulkopuolelle
- lipputangon kanssa samalle betonikiveysalueelle liikennemerkkit: Pelastustie ja pysäköintikielletty.



	olemassa oleva lehtipuu
	olemassa oleva havupuu
	oleva katupuu
	kaadettava puu
	istutettava lehtipuu
	istutettava havupuu
	istutettava pensasalue
	istutettava havupensas
	asfaltti
	nurmi
	betonilaatoitus 500x500x50 harm.
	seulanpääkiviheitoke, alle suodatinkangas
	kituhka KaM #0-6mm
	luiskaus
	reunakivi h=100mm
	sisäänkäynti
	pihavalaisin
	metalliaita, h=1500mm
	puuaita tumman harm. h=1000mm
	lipputanko
ST/RK	syöksytörvi ja rännikaivo
SVK	sadevesikaivo
	hulevesien valumasuunta
	pelastustie
LE-AP	liikuntaesteinen autopaikka
+00.0	rakennettavan tason likimääräinen korkeusasema
(+00.0)	nykyisen maanpinnan likimääräinen korkeusasema

VARUSTEET

V1 roska-astia, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
V2 penkki, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
V3 istutusastiat, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl
V4 polkupyöräteline, valmistaja, malli/tuotenumero, kpl

KASVILUETTELO

Tunnus	Laji	Taimikoko	Istetäisyys	kpl
Lehtipuut				
Ph	Pylväshaapa <i>Populus tremula</i> 'Erecta'	rym 8-10	suunnitelman mukaan	9
Pp	Pylväspihlaja <i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	at 180-200cm	suunnitelman mukaan	4
Lehtipensaat				
La	Loistoangervo <i>Spiraea japonica</i> 'Odensala'	at 30-50 cm	60 cm	64
Pha	Purppuraheisiangervo <i>Physocarpus opulifolius</i> 'Donna May' Little Devil	at 30-50 cm	60 cm	20
Havupuut				
Mk	Mustakuusi <i>Picea abies</i> f. pendula	at 150-200cm	suunnitelman mukaan	3
Havupensaat				
Kvm	Kääpiövuorimänty <i>Pinus mugo</i> var. pumilio	at 30-40	150 cm	4

Laadukkaassa yrityspihassa

huomioitavat asiat:

- näkömä kadulta
- houkutteleva sisäänkäynti
- siistit ja selkeät opasteet
- vihreä pysäköintialue
- hyvä ylläpito
- esteettömyys
- näkömä sisältä.

Lisätietoja:

- henkilökunnan pysäköintipaikkoja 34 kpl
- asiakkaiden pysäköintipaikkoja 23 kpl
- liikuntaesteinen autopaikka LE-AP 2 kpl
- istutettavien puiden ja pensaiden istutusalueille katekangas ja kuorikatekerros n.70mm sekä nurmialueille reunatuki
- istutettaville puille tukiseipäät 2 kpl
- nurmialueella olevat valopylvään jalat kierretään yhdellä rivillä noppakiviä 10x10x10mm nurmialueen ylläpidon helpottamiseksi
- tontin raja-alueet muotoillaan siten, että hulevedet eivät pääse valumaan tontin ulkopuolelle
- istutusastioihin (V3) istutetaan kausi-istutuksia.



KUOPIO

Kuopion kaupunki
Tulliportinkatu 31
70110 Kuopio
www.kuopio.fi

Liite 4: RAKENNUKSEN KAUPPAKIRJAMALLI (LUONNOS 10.12.2020)

MYYJÄ: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä "Myyjä"

OSTAJA: _____

jäljempänä "Ostaja".

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on sopia tontilla 297-6-22-5 sijaitsevan rakennuksen luovuttamisesta ostajalle. Samassa yhteydessä tehdään erillinen maanvuokrasopimus kyseisestä tontista.

LUOVUTUKSEN KOHDE

Kaupan kohteena on tontilla 297-6-22-5 sijaitseva varastorakennus liittymineen.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerros- ja kokonaisala on 581 m² ja huoneistoala 486 m². Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.

Rakennus on valmistunut vuonna 1915 ja rakennus on pääosin peruskorjattu 1997. Rakennuksen kunto on tyydyttävä. Rakennus on viimeksi toiminut Kuopion kaupungin varastokäytössä.

Rakennuksessa on kivirakenteiset perustukset ja runko on tehty tiilestä. Kantavina rakenteina on tiili- ja puupilareita. Vesikatto on tehty pellistä ja julkisivumateriaalina on tiili. Rakennus on liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkkoon.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (asemakaavamerkintä sr-41).

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa huolella rakennukseen. Kauppahinta ei ole riippuvainen rakennuksen pinta-alasta.

Ostaja vastaanottaa rakennuksen sellaisena kuin se on eikä kaupunki vastaa sen kunnosta.

KAUPPAHINTA

Rakennuksen kauppahinta on 180 000 euroa.

Kauppahinta on kokonaan maksettava viimeistään kaupantekotilaisuudessa.

Rakennuksen vesihuolto ja kaukolämpöliittymät sisältyvät kauppahintaan. Ostaja on velvollinen tekemään viipymättä tarvittavat muutositilmoitukset.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja koko kauppahinta on maksettu.

2 Ylläpito

Ostaja vastaa kaupan kohteen ylläpidosta sekä siitä aiheutuvista kustannuksista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

3 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista omistusoikeuden siirtymiseen saakka, josta lähtien niistä vastaa Ostaja.

Ostaja on tietoinen tähän kauppaan liittyvästä varainsiirtoverovelvollisuudesta. Ostaja vastaa kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

4 Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteena olevaan rakennukseen.

Rakennuksen perustukset ovat nykyisen maanpinnan tason alapuolella, mistä aiheutuu kosteusongelmia. Myyjällä ei ole vastuuta kosteusongelmista. Ostaja ottaa kustannuksellaan vastatakseen kosteusongelmien korjaamisen.

Rakennuksella ei ole omaa sähköliittymää (alamittaus/sähkömittari Puistokartano-rakennuksen pääkeskuksessa). Ostaja hankkii rakennukselle oman sähköliittymän ja liittää rakennuksen sähköverkkoon kustannuksellaan vuoden 2021 aikana.

5 Irtaimisto lopullisessa kaupassa

Tämän kaupan yhteydessä ei myydä muuta irtaimistoa kuin mitä tässä sopimuksessa on sovittu, eikä sellaisen luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

6 Purkava ehto

Tämä sopimus purkautuu, mikäli tämän kaupan hyväksymistä koskeva Kuopion kaupungin päätös ei saa lainvoimaa.

Mikäli sopimus purkautuu edellä todetusta syystä, ei osapuolilla ole mitään vaatimuksia puolin tai toisin.

Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle ja yksi ostajalle.

Aika ja paikka:

KUOPION KAUPUNKI

Liite 5: pysäköintitontin vuokrasopimusmalli (luonnos 3.5.2021)**MAANVUOKRASOPIMUS****297-12-73-1**

autopaikkatontti

Kaupunkirakennelautakunta ____ § 7

asianro

1 JOHDANTO**1.1 Sopijapuolet**

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

Vuokralainen: _____

1.2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-6-21-5. Tonttijako on sitova.

Tontin pinta-ala on _____ m². Tontti on osoitettu asemakaavassa osoitettu autopaikkojen kortteli-alueeksi. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 7220 k-m².

2 VUOKRASUHTTEEN KESTO**2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa ____ ja päättyy 31.12. ____

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 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, 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 maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kortteleissa 21 ja 22 olevien tonttien autopaikkojen rakentamista varten, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty. Lisäksi tontille toteutetaan kyseisten kortteleiden tontteja palvelevia kulkuväyliä ja tonttien yhteinen leikki- ja oleskelualue sekä tonttien yhteinen yhteistilarakennus.

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin tämän sopimuksen mukaiseen autojen pysäköintitarkoitukseen, kulkuväyliä ja oleskelu- ja leikkialuetta sekä yhteistilarakennusta varten. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti kohdassa 3.1 tarkoitettuja tontteja palvelevan autojen pysäköintilaitoksen sekä kortteleiden 21 ja 22 yhteistilarakennuksen.

Pysäköintilaitosta on rakennettava sitä mukaa, kun kortteleissa 21 ja 22 olevien tonttien asunto- ja muu rakentaminen sitä edellyttää.

Vuokra-alueelle rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaupungin antamia suunniteltu- ja rakennustapaohjeita sekä kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Kaupungilla ei ole vastuuta maaperän rakentamiskelpoisuudesta.

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii 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

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä tapahtunut maaperän pilaantuminen:

Jos vuokra-alueelta löytyy sellaisia ennen tämän sopimuksen tekemistä pilaantuneita maita, joiden osalta viranomaiset edellyttävät riskienhallinta- tai puhdistustoimenpiteitä, toimitaan niin kuin tässä sopimuskohdassa sovitaan. Mikäli pilaantuneita maa-aineksia löytyy, niin Vuokralaisen on viivytyksettä järjestettävä asiasta neuvottelu Kaupungin kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista alueella tehtävän maarakentamisen ja sen yhteydessä toteutettavan maaperän kunnostuksen edellyttämistä maarakennusurakan järjestelyistä (urakan kaupallisten ja teknisten asiakirjojen laatiminen, urakan kilpailutus, alihankintasopimukset, urakan rakennuttaminen, työturvallisuus ja rakennuttajavalvonta jne.).

Kaupunki vastaa maaperän kunnostamiseen tarvittavien lupien hakemisen tai PIMA-ilmoituksen tekemisen aiheuttamista ylimääräisistä välittömistä kustannuksista.

Vuokralainen ja kaupunki päättävät yhteistyössä kustannustehokkaimman sijoituskohteen kohteesta syntyville pilaantuneille maa-aineksille ja jätelakeille.

Pilaantuneen maaperän kunnostamista sekä jätteensekaisen maa-aineksen poistoa koskevat urakka-asiakirjat tai urakka-asiakirjojen osat, urakkaohjelman sisältö ja maanrakennusurakan valittu urakkamuoto sekä saadut urakkatarjoukset tulee tarkastuttaa ja hyväksyttävä vuokranantajalla ennen niiden hyväksyntää.

Kustannukset pyritään minimoimaan eli mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden käsittelyn halvin toteutustapa selvitetään riskienarvioinnin ja sitä kautta selvitettävien riskienhallintatoimenpiteiden kautta viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kaupungin kustannusvastuu pilaantuneiden maa-aineserien osalta:

- pilaantuneen maa-ainesjätteen kuljetuskustannukset loppusijoitukseen siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kuljetuskustannukset sijoituskohteeseen (Kuopion kaupungin maankaatopaikka)
- pilaantuneen maa-ainesjätteen loppusijoittamisesta syntyvä kustannus
- pilaantuneen maa-ainesjätteen kaivu- ja lastauskustannus siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kaivu- ja lastauskustannukset
- Korvattavista kuluista, yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittava etukäteen myyjän/vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä on esitetty ne kustannuserät, jotka voivat tulla vuokranantajan korvattavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei vastaa mistään muista pilaantuneiden maa-ainesten aiheuttamista kustannuksista, kuten esimerkiksi mahdollisista aikataulumuutoksista, viivästyksistä tai täyttömateriaaleista. Myyjä/vuokranantaja ei myöskään vastaa pilaantumattomista maa-aineksista aiheutuvista kustannuksista. Ostajan/vuokraajan on huolehdittava siitä, että maa-aines, jonka haitta-ainepitoisuudet ovat VNa 214/2007 kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välissä (pilaantumaton maa, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia) tulee käsiteltyä (mahdollinen hyötykäyttö tai loppusijoittaminen) asianmukaisesti lainsäädäntö sekä muut mahdolliset rajoitukset ja määräykset huomioiden.

Alueen tonttien vuokraamista koskevassa esisopimuksessa (allekirjoitettu __. __. 2021) on sovittu, että kyseisen sopimuksen kohteena olevien tonttien vuokralaisilla on yhteinen 50 000 euron (alv 0%) omavastuu edellä kaupungin vastuulle tarkoitetuista kustannuksista. Vuokralainen on tietoinen esisopimuksen sisällöstä. Kaupungin kustannusvastuu alkaa siten vasta sitten, kun vuokralaisten 50 000 euron (alv 0%) omavastuu on tullut täyteen. Kyseisen rajan ylittävistä kustannuksista vastaa kaupunki. Kaupungilla on oikeus osallistua kustannusten määräytymiseen vaikuttavaan päätöksentekoon ja saada korvauksetta käyttöönsä asiaan liittyvät tutkimukset, raportit ja kustannustositteet.

Kaupunki ei vastaa mistään välillisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi rakennustoille aiheutuvista viivästyksistä aiheutuvista kustannuksista.

Maaperästä mahdollisesti löytyviin jätteisiin sovelletaan samoja ehtoja kuin pilaantuneisiin maa-aineksiin.

Kaupungin tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin, kun vuokra-alueelle rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, mutta kuitenkin viimeistään sitten, kun kolme vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokra-aikana tapahtuva pilaantuminen:

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuoje-

lulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehti-
maan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus to-
teuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuok-
ralaiselta.

3.5 Alivuokraus

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

3.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko
vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sopimuksen mukaisessa kun-
nossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta ilmoite-
taan 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 vuok-
ranantajan määräämässä ajassa.

3.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten joh-
tojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja nii-
den 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 kaupunki 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 so-
pimuksella.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittaista vuokraa, joka on tuhat (17 740 €) euroa (pe-
rusvuokra).

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.

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 2020 joulukuun indeksiluku, joka on 1980. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakennusoikeuden tai tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

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

Vuokraa korotetaan asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa määrittelemällä lisärakennusoikeudelle käypä markkina-vuokra kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla.

4.4 Muut maksut

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

4.5 Maksamattomat vuokrat

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

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama auton säilytyspaikka, rakennus tai rakennelma tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava auton säilytyspaikka tai rakennus. Auton säilytyspaikka tai rakennus on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen val-

miusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

5.2 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 huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunosan kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Milloin kiinteistön 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 kadun osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

5.3 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 ohien on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle ennen kuin kohdan 3.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan 3.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 5.10 mukaisen sopimussakon.

5.4 Viivästyskorko

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

5.5 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 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5.14 on sovittu.

5.6 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen tonttijaon muutos- ja kiinteistötoimitusmaksu.

5.7 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja voi poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Mikäli vuokralainen haluaa aloittaa rakentamisen ennen kuin vuokranantaja on poistanut puuston, kaataa vuokralainen puuston kustannuksellaan ja tekee sen puutavaraksi vuokranantajan ohjeiden mukaan.

Vuokranantaja voi puuston poistossa jättää vuokra-alueelle maisema- ja suojapuustoa, joka siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen vuokralainen saa kaataa vuokratontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muista puiden kaatamisesta edellytettävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

5.8 Hulevedet

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

Hulevedet on käsiteltävä viranomaisten määräämällä tavalla.

5.9 Vesihuolto

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

Asemakaavan mukaan sopimusalueen kortteleihin tulee asemakaavamääräys jv-6, jonka mukaan vesihuolto on järjestettävä alueen sisällä sopimusperusteisesti.

Rakennuskortteleita varten asemakaava-alueen vesihuoltolaitos Kuopion Vesi Oy osoittaa kortteleiden ja katualueiden rajan läheisyydestä vesihuollon liitospisteitä, joihin kortteleiden tonttien on kustannuksellaan liityttävä vesihuoltolaitoksen osoituksen mukaisesti. Kortteleiden sisäisten verkostojen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta sekä näistä vastuista mahdollisesti aiheutuvista vahingonkorvauksista vastaavat kortteleiden tonttien haltijat kustannuksellaan.

5.10 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 viisikymmenkertaisen määrän.

5.11 Ylijäämämassat

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

5.12 Rasitteet

Vuokralainen sitoutuu sopimaan korttelissa olevien tonttien kanssa kiinteistöjen yhteisistä järjestelyistä korttelin muiden tonttien haltijoiden kanssa joko rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan näistä sopimuksista vuokransopimuksen kohteena olevan tontin vastuulle tulevista vastuista ja kustannuksista.

Mikäli esimerkiksi tonttijaon muuttamisen takia Kuopion kaupungille tulee tarve sijoittaa tontille johdot, esimerkiksi hulevesiviemäri, on Kuopion kaupungilla korvauksetta oikeus saada rasiteoikeus johdon sijoittamista ja ylläpitoa varten. Tällöin rasitteesta tehdään erillinen sopimus, jossa Kuopion

kaupunki saa oikeuden tarvittavan johdon sijoittamiseen ja ylläpitämiseen ilman kaupungin korvausvelvollisuutta.

5.13 Toiminta vuokrasuhteen päättyessä

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

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.

5.14 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.15 Noudatettava lainsäädäntö

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

5.16 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on laadittu X (X) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Paikka ja aika: Kuopio

KUOPION KAUPUNKI

Liite 6: säilytettävän rakennuksen tontin maanvuokrasopimusmalli (luonnos 3.5.2021)**MAANVUOKRASOPIMUS**varastorakennuksen tontti
asianro**297-6-22-5****1 JOHDANTO****1.1 Sopijapuolet**

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

Vuokralainen: Asunto-osakeyhtiö _____
(kaupparekisterinumero/ Y-tunnus)
(yhteystiedot)

1.2 Vuokra-alue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-6-22-5. Tonttijako on sitova.

Tontin pinta-ala on _____ m² ja rakennusoikeus asemakaavan mukaan 560 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä ALP-7). Tontti on asemakaavassa osoitettu pääasiassa rakennuslaksiksi, jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia (asemakaavamerkintä k).

Vuokra-alueella sijaitsee viimeksi varastokäytössä ollut rakennus, joka asemakaavassa on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja jota asemakaavan mukaan ei saa purkaa (asemakaavamerkintä sr-44). Osapuolet ovat tehneet rakennuksesta kauppaKirjan yhtä aikaa tämän vuokrasopimuksen kanssa.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO**2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa _____. _____. _____. ja päättyy _____. _____. _____.

2.2 Uudelleenvuokraus

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

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- 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.

2.3 Toiminta vuokrasuhteen päättyessä

2.3.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan asemakaavassa säilytetäväksi määrätyn rakennuksen. Nyt voimassa olevan asemakaavamerkinnän sr-7 mukaan rakennusta ei ilman pakottavaa syytä saa hävittää, joten se on säilytettäväksi merkitty.

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) vuokra-alueella sijaitsevia muita rakennuksia kuin yllä mainittua rakennusta
- 2) keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3) ilmeisiä yleisyyslaitteita
- 4) puita ja pensaita; eikä
- 5) rakennuksen tuottoa.

2.3.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdassa 2.3.1 tarkoitetun lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

2.3.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

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

2.3.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa edellä 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.

2.3.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

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

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.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla liike-, toimisto- ja varastokäyttöön, siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin liike-, toimisto- tai varastokäyttöön. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokra-alue on osa Kotikatu365-asumiskonseptin mukaista asuinalueita. Tämä tarkoittaa sitä, että asuinrakennusten yhteistilat järjestetään keskitetysti ja yhteistilojen läheisyydessä on saatavilla asumiseen ja hyvinvointiin liittyviä palveluita, joita tuottavat yksityiset yritykset. Kaupunki ei vastaa kyseisten palveluiden tuottamisesta.

Yhteistilojen ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Vuokralaisen on sitouduttava alueen Kotikatu365-palvelusopimukseen ja maksettava siitä aiheutuvat kustannukset ja vastikkeet. Vuokralainen sitoutuu sisällyttämään tällaiset ehdot yhtiöjärjestykseensä.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistukseen kauppakirjan mukaan siirtyvä asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi määritelty rakennus. Asemakaavamerkinnän sr-41 mukaan rakennusta ei saa purkaa.

Vuokralaisella on velvollisuus korjata vuokra-alueella oleva rakennus ja pitää se sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä se aiheuta ympäristöhaittaa tai rumennusta ympäristöä.

Vuokralaisen on saatettava korjausrakentaminen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokra-alueelle rakentamisessa ja korjausrakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokranantajan sekä toimivaltaisten viranomaisten antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen toteuttamisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kaksinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

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

Yhteiskäyttöalueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näistä annettuja määräyksiä.

Vuokralainen huolehtii 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

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä tapahtunut maaperän pilaantuminen:

Jos vuokra-alueelta löytyy sellaisia ennen tämän sopimuksen tekemistä pilaantuneita maita, joiden osalta viranomaiset edellyttävät riskienhallinta- tai puhdistustoimenpiteitä, toimitaan niin kuin tässä sopimuskohdassa sovitaan. Mikäli pilaantuneita maa-aineksia löytyy, niin Vuokralaisen on viivytyksettä järjestettävä asiasta neuvottelu Kaupungin kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista alueella tehtävän maarakentamisen ja sen yhteydessä toteutettavan maaperän kunnostuksen edellyttämistä maarakennusurakan järjestelyistä (urakan kaupallisten ja teknisten asiakirjojen laatiminen, urakan kilpailutus, alihankintasopimukset, urakan rakennuttaminen, työturvallisuus ja rakennuttajavalvonta jne.).

Kaupunki vastaa maaperän kunnostamiseen tarvittavien lupien hakemisen tai PIMA-ilmoituksen tekemisen aiheuttamista ylimääräisistä välittömistä kustannuksista.

Vuokralainen ja kaupunki päättävät yhteistyössä kustannustehokkaimman sijoituskohteen kohteesta syntyville pilaantuneille maa-aineksille ja jätejakeille.

Pilaantuneen maaperän kunnostamista sekä jätteensekaisen maa-aineksen poistoa koskevat urakka-asiakirjat tai urakka-asiakirjojen osat, urakkaohjelman sisältö ja maanrakennusurakan valittu urakkamuoto sekä saadut urakkatarjoukset tulee tarkastuttaa ja hyväksyttävä vuokranantajalla ennen niiden hyväksyntää.

Kustannukset pyritään minimoimaan eli mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden käsittelyn halvin toteutustapa selvitetään riskienarvioinnin ja sitä kautta selvitettävien riskienhallintatoimenpiteiden kautta viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kaupungin kustannusvastuu pilaantuneiden maa-aineserien osalta:

- pilaantuneen maa-ainesjätteen kuljetuskustannukset loppusijoitukseen siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kuljetuskustannukset sijoituskohteeseen (Kuopion kaupungin maankaatopaikka)
- pilaantuneen maa-ainesjätteen loppusijoittamisesta syntyvä kustannus
- pilaantuneen maa-ainesjätteen kaivu- ja lastauskustannus siltä osin, kun ne ylittävät pilaantumattomien kaivumassojen kaivu- ja lastauskustannukset
- Korvattavista kuluista, yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittava etukäteen myyjän/vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä on esitetty ne kustannuserät, jotka voivat tulla vuokranantajan korvattavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei vastaa mistään muista pilaantuneiden maa-ainesten aiheuttamista kustannuksista, kuten esimerkiksi mahdollisista aikataulumuutoksista, viivästyksistä tai täyttömateriaaleista. Myyjä/vuokranantaja ei myöskään vastaa pilaantumattomista maa-aineksista aiheutuvista kustannuksista. Ostajan/vuokraajan on huolehdittava siitä, että maa-aines, jonka haitta-ainepitoisuudet ovat VNa 214/2007 kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välissä (pilaantumaton maa, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia) tulee käsiteltyä (mahdollinen hyötykäyttö tai loppusijoittaminen) asianmukaisesti lainsäädäntö sekä muut mahdolliset rajoitukset ja määräykset huomioiden.

Alueen tonttien vuokraamista koskevassa esisopimuksessa (allekirjoitettu __. __. 2020) on sovittu, että kyseisen sopimuksen kohteena olevien tonttien vuokralaisilla on yhteinen 50 000 euron (alv 0%) omavastuu edellä kaupungin vastuulle tarkoitetuista kustannuksista. Vuokralainen on tietoinen esisopimuksen sisällöstä. Kaupungin kustannusvastuu alkaa siten vasta sitten, kun vuokralaisten 50 000 euron (alv 0%) omavastuu on tullut täyteen. Kyseisen rajan ylittävistä kustannuksista vastaa kaupunki. Kaupungilla on oikeus osallistua kustannusten määräytymiseen vaikuttavaan päätöksentekoon ja saada korvauksetta käyttöönsä asiaan liittyvät tutkimukset, raportit ja kustannustositteet.

Kaupunki ei vastaa mistään välillisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi rakennustoille aiheutuvista viivästyksistä aiheutuvista kustannuksista.

Maaperästä mahdollisesti löytyviin jätteisiin sovelletaan samoja ehtoja kuin pilaantuneisiin maa-aineksiin.

Kaupungin tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin, kun vuokra-alueelle rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, mutta kuitenkin viimeistään sitten, kun kolme vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokra-aikana tapahtuva pilaantuminen:

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, 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, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet 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 kaupungin 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 kaupunki 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 1250 euroa (perusvuokra).

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.

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 2020 joulukuun indeksiluku, joka on 1980. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Lisärakennusoikeuden tai tontin käyttötarkoituksen vaikutus vuokraan

Milloin vuokralaisen toteuttaman rakennushankkeen tai tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokran tarkistamisesta muutosta vastaavalla tavalla.

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

4.4 Muut maksut

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

4.5 Maksamattomat vuokrat

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

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama asemakaavassa säilytettäväksi määrätty rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, tämä sopimus päätetään, jos rakennus on vaurioitunut niin pahoin, ettei sitä voi tai kannata korjata. Tarvittaessa tällöin neuvotellaan uusi maanvuokrasopimus. Mikäli rakennus on vahinkotapahtuman jälkeen korjauskelpoinen, on vuokralaisen kustannuksellaan korjattava se tämän sopimuksen kohdan 3.2 mukaiseen kuntoon kahden vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta.

5.2 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 huolehtimaan vuokra-alueen edustalla olevan istutettavan kadunosan kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossaja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen kadun osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

5.3 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.

Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle ennen kuin kohdan 3.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty. Jos vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan 3.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 5.10 mukaisen sopimussakon.

5.4 Viivästyskorko

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

5.5 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 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 2.3.5 on sovittu.

5.6 Lohkomismaksu

Vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuokrattavan tontin lohkomisesta voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukainen tonttijaon muutos- ja kiinteistötoimitusmaksu.

5.7 Vuokra-alueen puusto

Tontilla oleva puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellytettävistä luvista vastaa vuokralainen. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

5.8 Hulevedet

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

Hulevedet on käsiteltävä viranomaisten määräämällä tavalla.

5.9 Vesihuolto

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

5.10 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 viisikymmenkertaisen määrän.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuvasta sopimussakosta on sovittu kohdassa 3.2.

5.11 Ylijäämämassat

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

5.12 Rasitteet

Vuokralainen sitoutuu sopimaan korttelissa olevien tonttien kanssa kiinteistöjen yhteisistä järjestelyistä korttelin muiden tonttien haltijoiden kanssa joko rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan näistä sopimuksista vuokrasopimuksen kohteena olevan tontin vastuulle tulevista vastuista ja kustannuksista.

Mikäli esimerkiksi tonttijaon muuttamisen takia Kuopion kaupungille tulee tarve sijoittaa tontille johtoja, esimerkiksi hulevesiviemäri, on Kuopion kaupungilla korvauksetta oikeus saada rasiteoikeus johdon sijoittamista ja ylläpitoa varten. Tällöin rasitteesta tehdään erillinen sopimus, jossa Kuopion kaupunki saa oikeuden tarvittavan johdon sijoittamiseen ja ylläpitämiseen ilman kaupungin korvausvelvollisuutta.

5.13 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.14 Noudatettava lainsäädäntö

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

5.15 Sopimuksen jakelu

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

5.16 Vuokrauspäätös

Tämä vuokrasopimus perustuu Kuopion kaupungin _____:n päätökseen _____.202_ § __, joka on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Olemme hyväksyneet tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Aika ja paikka: Kuopio _____ 202_

KUOPION KAUPUNKI

Sujuvaa arkea ja hyvinvointia

Kotikatu365-konseptiin kuuluu monipuoliset yhteistilat ja palvelut asukkaille vauvasta vaariin

Health City Finland Oy:n kehittämä uusi kaupunkiasumisen muoto on suunnattu kaiken ikäisille, erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Kotikatu365-konsepti tarjoaa asumismuotoja eri tarpeisiin: niin omistus-, vuokra- kuin palveluasumistakin. Oman kodin lisäksi asukkaiden käytössä on korkealaatuiset yhteistilat, hyvinvointia ja arkea tukevia lähipalveluja sekä yhteiskäyttöisiä kulku- ja hyötyvälineitä. Kotikatu365-asuin- ja palvelukortteliin sijoittuu myös liiketiloja erilaisille palveluntuottajille.



Yhteistilat luovat puitteet modernille yhteisöllisyydelle

Konseptin lähtökohtana on ollut kehittää kaupunkiasumista uudesta näkökulmasta – perustuen hyvinvointiin ja asukkaiden vapaaehtoiseen yhdessä tekemiseen. Monipuoliset Kotikatu365-yhteistilat on suunniteltu tukemaan asukkaiden aktiivista elämää ja mukavia kohtaamisia naapureiden kanssa.

Yhteistilat ovat ainutlaatuiset paitsi laajuutensa, myös toimintojensa ja viihtyvyytensä puolesta. Ensimmäisessä Kotikatu365-kohteessa Oulun Lipporannassa asukkaiden käytössä on noin 500 neliön yhteistilat: lobby kahvikoneineen ja asukaskirjastoineen, yhteinen olohuone televisioineen ja päivän lehtineen, kokous- ja juhlatila keittiöineen, seurusteluhuone, etätyöpisteet, hotellitasoinen vierashuone, lasten leikkihuone, aula/pelitila sekä aulapalvelupiste. Lisäksi asukkailla on oma, ammattilaisten suunnittelema kuntosali. Vierashuone, kokous- ja juhlatila sekä saunatilat ovat myös varattavissa asukkaiden omaan käyttöön, joten ne toimivat tarvittaessa oman kodin jatkeena.



Monipuoliset palvelut läheltä

Kotikatu365-asuinalueen asukkaat voivat tilata kotiin hyvinvointia tukevia ja arkea helpottavia palveluita, kuten hierontaa, jalkahoitoa, kotisiivousta, ruokapalveluja sekä pikataalkkaripalvelua kodin pikku asennus- ja huoltotöihin.

Alueen liiketilojen palvelut sisältävät mm. päiväkodin lapsiperheitä varten sekä kotipalveluja ja palveluasumista ikääntyneille. Lisäksi tilat soveltuvat hyvin esim. fysioterapia- ja muiden terveys- ja hyvinvointipalvelujen tuottajille, kahvilalle, kampaamolle jne.



Kotikatu365-konsepti kehittyy jatkuvasti edelleen ja palvelutarjontaa kehitetään alueen asukkaita kuunnellen – ottaen huomioon heidän tarpeensa eri elämänvaiheissa.

Oma digitaalinen palveluportaali

Palveluiden tilaaminen hoituu kätevästi muutamalla klikkauksella alueen digitaalisen Kotikatu365-palveluportaalin avulla ja sen kautta tehdään myös yhteistilojen ja yhteiskäyttövälineiden varaukset omaan käyttöön. Lisäksi digiportaali toimii työkaluna asuinalueen viestinnässä sekä asukkaiden harrastuskerhojen ja yhteisten tapahtumien järjestämisessä.



Yhteistilat ja niiden erilaiset aktiviteetit ovat asukkaiden käytössä asuntokohtaisella nimellisellä kuukausivastikkeella. Health City Finland toimii alueen palveluoperaattorina, joka huolehtii yhteistilojen viihtyisyydestä ja siisteydestä, aulapalvelusta, palvelukumppaneiden valinnasta sekä tukee asukkaita käytännön kysymyksissä ja yhteisten tapahtumien järjestämisessä.

www.kotikatu365.fi