

MAANVUOKRASOPIMUS LUONNOS

liiketontti

kaupunginhallitus 19.12.20__ §__

1. JOHDANTO

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja: Rovaniemen kaupunki (Y-1978283-1)
Hallituskatu 7, PL 8216
96101 Rovaniemi

Vuokralainen: North European Invest Oy (Y 2253560-4)
Yrjö Kokontie 4
99300 Muonio,
(jäljempänä ”vuokralainen)

1.2. Vuokra-alue

Noin 14.672 m² suuruinen liitekartan mukainen liiketontti tontti nro 1 Rovaniemen kaupungin 4. kaupunginosan korttelissa 4002. Vuokra-alueella on asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta 22.500 krs-m².

Liite 1: kartta vuokra-alueesta

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen (KL, Hotelli- ja liikerakennusten korttelialue).

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.

Vuokralainen ei saa rakennustoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen ei saa ottaa käyttöön vuokra-alueen ulkopuolisia alueita.

Vuokra-alueelle ei saa varastoida käytöstä poistettua irtainta omaisuutta.

2.2. Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta 10 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen.

Vuokralainen on 24.6.2022 allekirjoitetulla aiesopimuksella sitoutunut rakentamaan asemakaavan mukaiset rakennukset seuraavasti:

- 1) Tontin ensimmäisen vaiheen, hotellirakennuksen rakentaminen tulee aloittaa viimeistään sen jälkeen kun tontin 227-1 ensimmäisen asuinkerrostalo on rakennettu. Rakentaminen tulee aloittaa asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti kuitenkin viimeistään 5 vuoden kuluessa aluetta koskevan asemakaavan lainvoimaisuudesta.

- 2) Rakennuttajan tulee toimittaa aikataulutettu toteutussuunnitelma korttelialueen tontin 4002-1 toisen vaiheen osalta kaupungin hyväksyttäväksi ennen tontin 227-1 kolmannen asuinkerrostalon rakentamisen aloittamista.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole suoritettu sopimuksen mukaisesti em. määräajassa, vuokranantajalla on oikeus korottaa työn alla olevan tai vielä rakentamatta olevan rakennusoikeuden osalta vuotuista vuokraa edellä mainitusta ajankohdasta lukien puolitoistakertaiseksi ensimmäisen viiden vuoden osalta ja sen jälkeen kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokranantaja voi perustellusta syytä vuokralaisen hakemuksesta pidentää tämän sopimuksen 2.2. kohdassa mainittuja määräaikoja. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästyminen johtuu vuokralaisen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon maanvuokra-sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia vuokralainen ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi esirakentamisen viivästyminen tai poikkeuksellista matkailun kysyntätilanteen/toimintaedellytysten muutosta.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti vuokranantajalle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Kohde ja määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys vuokralaisen toimista viivästyksen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Vuokranantaja päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaika-kohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli vuokralainen ei noudata rakentamisvelvoitteen määräaikoja ja rakentamisen toteuttaminen keskeytyy eikä sen jatkaminen ole todennäköistä kaupungilla on oikeus neuvotella vuokralaisen kanssa ja purkaa sopimus siltä osin kun alue on rakentamatta.

Jos vuokrasopimus siirretään toiselle sopimuskumppanin intressipiiriin ulkopuoliselle taholle, ilman kaupungin kirjallista hyväksymistä, ennen kuin on aloitettu asemakaavan mukaisen hotellirakennuksen rakentamista, vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa. Sopimussakon suuruus on kulloinkin perittävä vuosivuokra kymmenkertaisena.

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

2.3. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4. Vuokranantajan ilmoitus maaperän pilaantumisesta ja mahdolliset jätteet maaperässä

Vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle tekemänsä maaperätutkimukset ko. vuokra-alueella ja siihen rajoittuvilla maa-alueilla (Valionrannan asemakaavan muutosalueen maaperän haitta-ainetutkimukset, 16.9.2021, FCG Finnish Consulting Group).

Raportin perusteella asemakaavan muutosalueella on todettu alemman ohjearvon ja ylemmän ohjearvon välissä oleva raskaiden öljyhiilivetyjen pitoisuus liitekartan mukaisessa tutkimuspisteessä FCG14, 0,5 – 1,0 metrin syvyydellä maapinnasta ja tutkimuspisteessä FCG13 on todettu kohonneet, kynnysarvon ylittävät, mutta alemman ohjearvon alittavat bentsopyreenin pitoisuus syvyydellä 0,5 – 1,0 metriä. Lisäksi todettiin kynnysarvon ylittävä ja alemman ohjearvon alittava sinkkipitoisuus tutkimuspisteessä FCG15, syvyydellä 0,5-1,0 m maanpinnasta. Mikäli alue otetaan kaavaluonnoksen mukaiseen, nykyistä herkemppään käyttöön, suositellaan alemman ohjearvon ylittävien haitta-ainepitoisuuksien poistoa tai puhdasta pintakerrosta tai muuta rakennetta haitta-ainepitoisten maiden päälle. Tutkimuspisteet sijaitsevat asemakaavan mukaisella viheralueella.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa edellä mainitun selvityksen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa olemassa olevien rakennusten rakenteiden, maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella on sijainnut Valion tehdas ja sen toimintaan liittyviä rakennuksia, jotka on purettu 2005. Maaperätutkimuksen perusteella alueella on todettu jättejakeita sisältävää täyttömaata kahdeksassa tutkimuspisteessä, arviolta noin 600 m² kokoisella alueella. On kuitenkin mahdollista, että jätetäytön alueella löytyy vielä tutkimattomia haitta-aineita ja pitoisuuksia.

Jos alueella olevissa rakenteissa, maaperässä tai pohjavedessä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat siinä määrin kuin niiden voidaan katsoa sisältyvän uudisrakentamisen vuoksi tehtävään normaaliin maanrakennustyöhön kaivinkonetyönä.

Mikäli vuokra-alueella todetaan sellaisia rakennus- tai muita jätteitä, joiden ei voida katsoa kuuluvan normaalin uudisrakentamisen maanrakennustöihin, vuokralaisen on otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista.

Mikäli jätteet yms. aiheuttavat tavanomaisesta poikkeavia perustamisratkaisuja, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuvat kustannukset.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontin tai sen maaperässä olevien jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta lukuun ottamatta tilannetta, jossa vuokranantaja olisi omalla huolimattomalla sopimuksen vastaisella toiminnallaan aiheuttanut olennaisen viivästyksen tässä sopimuksessa määriteltyjen velvoitteiden täyttämiseksi.

2.5. Vuokra-alueen siisteys ja maaperän pilaantuminen

Vuokralainen vastaa vuokra-alueensa käytöstä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen siisteydestä ja siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan.

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

2.6. Alivuokraus

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

2.7. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, puutteellisuudet on korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa ja tavalla.

2.8. 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 tarkoitetusta toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.9. Kunnallistekniset liittymät ja rakenteet

Vuokralainen vastaa kaikista vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ym. vastaavien liittymien kustannuksista ja niihin mahdollisesti liittyvistä muista maksuista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokra-alueen hulevedet käsitellään vuokra-alueella. Hulevesien johtaminen naapurikiinteistöjen alueelle on kielletty.

2.10. Luovutusvelvollisuus

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

Vuokranmaksua pienennetään pinta-alan muutoksen suhteessa ja kaupunki korvaa luovutetulla alueella olevat istutukset ja laitteet tai siirtää ne kaupungin kustannuksella pienennetyille vuokra-alueelle. Luovutusvelvollisuus ei koske vuokralaisen omistaman rakennuksen aluetta.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy 31.12.20___. (50 vuotta)

Vuokrasuhteen alkaessa on vuokralainen velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa maakaaren (540/95) mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen pitämään voimassa kirjauksen tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

Kun vuokra-alue on merkitty kiinteistörekisteriin, vuokralainen on velvollinen hoitamaan kirjausten järjestelyn siten, että kirjaukset koskevat vain kyseistä vuokra-aluetta.

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta toiselle vuokrakauden aikana.

3.2. Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle kahta vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

4. MAKSUT

4.1. Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 191.090,00 euroa (perusvuokra koko rakennusoikeudesta). Perusvuokra perustuu ulkopuoliseen arvioon eri rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisista rakennusoikeuden arvoista. Rakennusoikeuden keskimääräinen arvo on n. 170 €/kem².

Ellei kohdasta 6.4 toisin johdu, että edellä määritetty perusvuokra koko alueesta jakaantuu alla olevassa taulukossa sovitulla tavalla. Perusvuokra määräytyy ao. vaiheessa käytettyjen rakennusoikeusneliöiden osuuden mukaisesti. Kuitenkin 1 vaiheen vuokran osuus on vähintään 50 % yllä olevasta kokonaisvuokrasta. Perusvuokran maksuvelvollisuuden alkaminen on sidottu kunkin rakennusluvan lainvoimaisuuden saamisen päivämäärään. Perusvuokran osuus tarkistetaan rakennusluvan mukaisella rakennusoikeudella kuitenkin niin, että perusvuokra määräytyy kohdan 4.3 mukaisesti. Esimerkki perusvuokran jakautumisesta alustavan rakentamissuunnitelman mukaisesti on maksuaikataulukossa.

Maksuaikataulukko esimerkki

Rakennusvaihe	arvoitu osuus	arvio perusvuokra € (indeksi 2017)	Vuokranmaksu alkaa	Vuokranmaksu alkaa viimeistään
I hotelliosuus	12500/22500	106.250 €	1. vaiheen rakennus- luvan lain- voimaisuudesta	1.1.2028
II kongressiosuus	10.000/22500	85.000 €	2. vaiheen rakennus- luvan lain- voimaisuudesta	1.1.2033

Vuotuinen vuokra maksetaan vuokranantajan osoittamalle pankkitilille kahdessa erässä. Eräpäivät ovat 30.6. ja 30.11.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden tarkistaa vuokraa vuokran määrä 31.12.2052 vastaamaan silloin voimassa olevien luovutusehtojen mukaista liiketontin hintaa alueella.

4.2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli

tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku **2017 (v. 2021)**. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin tarkistusluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kuluvan vuoden alusta lukien.

4.3. Lisärakentamisen ja –rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Kohdassa 4.1 tarkoitettua vuokraa määritettäessä perusteena on käytetty kaavanmukaista uudisrakennusoikeutta, vuokraa korotetaan kaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnettyä lisärakennusoikeutta vastaavassa suhteessa.

4.4. Muut maksut

Vuokralainen vastaa kiinteistönmuodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävistä maksuista sekä mahdollisista poikkeamispäätöksistä perittävistä maksuista.

4.5. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5. LUNASTAMINEN

5.1. Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokranantajalla ei ole lunastusvelvollisuutta vuokra-ajan päätyttyä vuokra-alueella olevia rakennuksiin tai laitteisiin.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen panemaan vuokra-alueen kuntoon.

Jollei rakennuksia ja laitteita poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus menetellä vuokra-alueella olevalla omaisuudella haluamalla tavalla ja panna alue kuntoon vuokralaisen kustannuksella.

5.2. Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat rakennukset Maanvuokralain 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut.

Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kuuden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

5.3. 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 sopimuksessa 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. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä mainittuja määräaikoja.

6.2. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuudesta pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistön rajoittuva katu, määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

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.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

6.3. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös siirtoasiakirjoista. Sama velvoite koskee myös vuokraoikeuden myyjää.

Siirron päivämäärästä riippumatta vuokrasta vastaa kuitenkin kalenterivuoden ensimmäisen päivän vuokralainen.

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

6.4. Vuokra-alueen hallinnan jakaminen

Vuokranantaja sallii vuokra-alueen jakamisen hallinnanjakosopimuksella. Siltä osin kuin vuokra-alueen hallintaa ei ole voimassa olevilla hallinnanjakosopimuksilla jaettu, ovat vuokralaiset yhteisvastuussa vuokranantajaa kohtaan vuokrasopimuksen velvoitteista ja mm. vuokran maksamisesta.

6.5. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräänntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien. Lisäksi vuokralainen maksaa myös perimiskulut.

6.6. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.3 on määrätty.

Hallinnanjakosopimuksen osapuolet ovat velvollisia ottamaan maanvuokrasopimuksen ehdot osaksi hallinnanjakosopimusta.

6.7. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa rikkomuskohtaisesti vuotuisen vuokranmaksun kolminkertaisen määrän, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Sopimussakon suorittaminen ei estä vuokranantajaa vaatimasta aiheutunutta välitöntä vahinkoa vastaavaa vahingonkorvausta vuokralaiselta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle kaikki välittömät vahingot ja menetykset, joita vuokralainen tämän sopimuksen ehtojen tai sopimuksen nojalla annettuja määräysten vastaisella toiminnallaan tai laiminlyönneillään vuokranantajalle aiheuttaa.

6.8. Yleispanntaussopimus

Vuokralainen oikeuttaa vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella kohdan 4.1 mukaisen n. 3-kertaisen suuruisen etusijaltaan ensimmäisenä olevan kiinnityksen vuokrasopimuksen ehtojen vakuudeksi.

6.9. Lisäehdot

1. Vuokralainen sitoutuu ylläpitämään vuokra-aluetta kohdan 2.5 mukaisesti niin, että se alueen ympäristö huomioiden pysyy avoimena ja hoidettuna ennen rakennustöiden aloittamista.
2. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueen rakennukset ja rakennelmat noudattaen asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytyjä rakentamistapaohjeita sekä asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittuja suunnitelmia ja havainnekuvia.
3. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset palovakuutettuina täyteen arvoonsa.
4. Vuokralainen on velvollinen rakentamaan liittymän rumpuineen kustannuksellaan kadun sivuojaan vuokra-alueen liittymätien kohdalle kaupungin yhdyskuntatekniikan ohjeiden mukaan.

6.10. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

6.11. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan _____.202_ alkaen.

Vuokrausta koskeva kaupunginhallituksen päätös 19.12.2022 §___ on lainvoimainen.

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

Rovaniemellä ___/____. 202_

Kaupungin puolesta

North European Invest Oy:n puolesta

Liite 1: Kartta vuokra-alueesta

Liite 2: Valionrannan asemakaavan muutosalueen maaperän haitta-ainetutkimukset, 16.9.2021, FCG
Finnish Consulting Group