

Vuokranantaja

Savonlinnan kaupunki (y-tunnus 0166906-4)  
(jälj. ”vuokranantaja”)

Vuokramies

Tottinkadun Pysäköintilaitos Oy (y-tunnus xxxxxxxx)  
(jälj. ”vuokramies”)

Kaupungin päätökset

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Savonlinnan kaupungin 1 kaupunginosan (keskusta) korttelin 34 tontti 4 (740-1-34-4), pinta-alaltaan 5022 m<sup>2</sup>. Tontti on osoitettu kartalla M xxx / xx.xx.202x. Tontin osoite on Tottinkatu xx, 57130 Savonlinna.

Tontti on xx.xx.20xx voimaan tulleen asemakaavan mukaista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Vuokrasopimuksen kohde on tontti, josta myöhemmin käytetään nimitystä vuokra-alue.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa .....kuun .. päivänä 2022 ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2072 saakka, jolloin vuokraus päättyy ilman irtisanomista.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisin perustein pysäköintilaitoksen (rakennus) rakennuspaikaksi tai tähän liittyviin tarkoituksiin. Vuokra-aluetta ei ilman vuokranantajan nimenomaista etukäteistä suostumusta saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Mikäli vuokramies ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia, vuokramiehen vuokranmaksuvelvollisuus ei pääty, eikä vuokranantaja ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria vuokramiehelle. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokramiehelle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

## Vuokrasopimuksen muut ehdot

### 1. Vuokra

Perusvuokra on neljätuhattaviisisataa (4 500) euroa vuodessa.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) lokakuun 2022 pistelukuun (perusindeksi) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2024 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen syyskuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Maanvuokra on määritetty sillä perusteella, että vuokra-alueelle on toteutettu vuokra-alueella tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä olemassa oleva xxxx k-m<sup>2</sup> suuruinen pysäköintilaitos.

### 2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava vuokranantajan ilmoittamalle tilille vuosittain toukokuun loppuun mennessä.

Ellei vuokraerää eräpäivänä suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvat perintäkulut.

### 3. Muita maksuja

Mikäli vuokra-alueella olevaan rakennukseen joudutaan toteuttamaan uusia liittymiä tai muuttamaan niitä, liittymän toimittajalla on oikeus periä vuokramieheltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen rakennusten verkostoihin liittämistä.

### 4. Vastuu maksamattomista vuokrista

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokramies tai edelliset vuokramiehet ovat jättäneet maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimusta solmittaessa ei ole erääntyneitä tai maksamattomia vuokria.

### 5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen tekeminen ilman vuokranantajan suostumusta on kielletty.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kaupungille kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokramiehelle kuuluvista rakennuksista.

## 6. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (540/1995) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista siten, kuin maakaareissa ja varainsiirtoverolaissa on säädetty.

Mikäli vuokramies sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskautena ja jos se tämän vuokrasopimuksen mukaan on mahdollista, on vuokramies velvollinen kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin, kuin siitä on maakaareissa säädetty, sekä huolehtimaan vuokraoikeuteensa kohdistuvien muiden kuin Savonlinnan kaupungille myönnettyjen kiinnitysten kuolettamisesta.

## 7. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan vuokranantajalle sen hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

## 8. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokramies on velvollinen tarkastamaan vuokra-alueella olevien puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Mikäli edellä mainittua omaisuutta on hoidettu huonosti, vuokramies on velvollinen välittömästi korvaamaan tästä kaupungille tai kolmannelle aiheutuneen vahingon.

## 9. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokramies vastaa vuokra-alueen kohdalla olevan kadun, yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty ja myös kadulta tai tieltä vuokra-alueelle johtavan tien kunnossa- ja puhtaanapidosta. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

#### 10. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja toteaa, että vuokra-alueella ei ole ennen pysäköintilaitoksen harjoittamista harjoitettu kaupungin tiedon mukaan toimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Maaperää ei ole tutkittu kaupungin toimesta.

Mikäli vuokra-alueen käyttötarkoitus muuttuu siten että maaperän puhdistaminen on joltakin osin tarpeen, vastaa vuokramies maaperän puhdistamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon saakka.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

Kaupungin vaatiessa vuokramies on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

#### 11. Katselmuksset

Kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja rakennusten kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokramies on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle ja siellä oleviin rakennuksiin. Vuokramiehellä on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa.

#### 12. Yhdyskuntaa palvelevat johdot yms.

Vuokramies on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien viemärin, vesi-, puhelin- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle ja vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin sekä näiden tarpeellisen huollon.

Vuokramiehelle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat vahingot.

Vuokranantajalla on oikeus vuokramiestä enempää kuulematta merkitä edellä mainitut oikeudet rasitteena kiinteistörekisteriin.

### 13. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

Vuokramiehellä, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen, tällöin päätettävillä ehdoilla.

### 14. Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen

Vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

### 15. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat vuokramiehen omistamat rakennukset sekä pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset maanvuokralain (258/66) 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli kaupunki on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

Vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on kirjallisesti sovittu vuokranantajan kanssa.

Milloin vuokranantaja ei lunasta vuokramiehen rakentamia rakennuksia, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä siirrettävä ne pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne sekä vuokra-alueelle ja rakennuksiin jäänyt irtaimisto julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramiehen kustannuksella.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatien edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, enintään kuitenkin lunastushinnan enimmäismäärään saakka, minkä jälkeen

### 15. Vahingonkorvausvastuu

Vuokramies on velvollinen korvaamaan kaiken tuottamuksellaan tai sopimusrikkomuksellaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon..

### 16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset vuokra-, korvauskysymykset ratkaisee ensimmäisenä oikeus-asteena Etelä-Savon käräjäoikeus.

### 17 Allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Savonlinnassa xx. päivänä xxxxxkuuta 2022

**Savonlinnan kaupunki**

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

**Tottinkadun Pysäköintilaitos Oy**