

PYSÄKÖINTIALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja Kajaanin kaupunki, y-tunnus: 0214958-9
Pohjolankatu 13
87100 KAJAANI

Vuokralainen Puolustuskiinteistöt, y-tunnus: 3169414-8
Isoympyräkatu 10
49400 HAMINA

1.2 Vuokra-alue

Kajaanin kaupungissa sijaitseva oheisen liitekartan mukainen n. 1,312 ha:n suuruinen vuokra-alue tilalla nro 205-401-1-83 Lahjoitusmaa osoitteessa Prikaatintie 5 (Palokangas).

Vuokralaisella on oikeus rakentaa ja kunnossapitää tieyhteyttä vuokranantajan omistamalla maalla vuokra-alueelle kulkemiseksi. Vuokralainen vastaa tieyhteyden rakentamisen ja kunnossapidon aiheuttamista kustannuksista sekä muista tien käyttämiseen liittyvistä kustannuksista, rakenteista ja laitteista. Vuokralaisella on oikeus asentaa tieyhteyden alueelle tien tai vuokra-alueen käyttämisessä tarpeellisia johtoja ja kaapeleita.

Tieyhteyden viitteellinen sijainti sopimuksen liitekartassa.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla ajoneuvojen pysäköintialueena käytettäväksi.

Vuokralainen 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.

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

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan pysäköintialueen vaatiman pysäköintikentän, tarpeellisen tieyhteyden ja muut toiminnassaan

tarpeelliset rakenteet kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokranantaja tai vuokranantajan määräämä viranomainen voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus yhden (1) kuukauden kuluessa rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus.

Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa aidata alue siistillä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä aidalla.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan tieyhteyden ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakenteita ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsomiensa perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä 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.

2.4 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu, jos se olisi ollut hänen estettävissään. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun laissa säädetään.

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

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle maanvuokrasopimuksella. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus luovuttaa kolmannelle alueen käyttöoikeus.

2.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.7 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.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 01.07.2025 ja päättyy 31.12.2044.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhatkolmesataakahdeksankymmentä/00 (1380,00) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen jaettuna kahteen yhtä suureen erään. Ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) 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 vuoden 2023 keski-indeksiluku, joka on 2296. Tarkistusindeksi on kunakin vuonna edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Asemakaavan vaikutus vuokraan

Mikäli vuokra-alueen käyttötarkoitusta muutetaan tai rakennusoikeutta lisätään asemakaavalla siten, että vuokra-alueen arvo oleellisesti kohoaa, kaupungilla on oikeus vaatia vuokraa korotettavaksi edellä mainittua arvonnousua vastaavasti.

4.4 Muut maksut

Vuokralainen maksaa mahdolliset vuokraoikeuden kirjaamisesta perittävät maksut.

5 LUNASTAMINEN

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa ja luovuttamaan alueen vuokranantajalle puhtaana sorakenttänä, ellei vuokralaisen ja vuokranantajan välillä sopimuksen päättyessä muuta sovita.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (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 kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.1 Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ostaa vuokra-aluetta.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue 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 katu- tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen asemakaavakatu- ja yleisten alueiden 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.

6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa.

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

6.5 Lisäehdot:

Vuokralainen on velvollinen maksamaan alueen käytöstä mahdollisesti aiheutuvat yksityistielain mukaiset maksut. Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä velvollisuus sopimusteilse kolmannelle.

Vuokra-alueelle kulkeva varatieyhteys on suljettava lukittavalla puomilla. Vuokranantajalle on varattava mahdollisuus tarvittaessa kulkea vuokra-alueen läpi ja käyttää tämän sopimuksen perusteella tehtyjä tieyhteyksiä sopimalla asiasta vuokra-alueen käyttäjän kanssa etukäteen.

6.6 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa ja vahingonkorvausta korkeintaan 22 kertaa kulloinkin voimassa olevan vuosivuokran verran.

Vuokralaiselle on annettava ennen sopimussakon määräämistä mahdollisuus korjata sopimuksen vastainen toimintansa kohtuullisessa ajassa siitä, kun rikkomus on annettu vuokralaiselle tiedoksi. Vuokralaista on lisäksi kuultava kirjallisesti ennen sopimussakon määräämistä.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tässä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa Kajaanissa.

6.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten, kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

7 SOPIMUKSEN LUKEMINEN JA HYVÄKSYMINEN

Vuokralainen on tarkastanut paikan päällä käyden vuokra-alueen ja lukenut vuokrasopimuksen ja sen liitteet. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen ja sen liitteiden määräykset ja rajoitukset vuokra-alueen ja sen ympäristön käytölle.

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

Kajaanissa ____ päivänä _____kuuta 2025

KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA

Tekninen johtaja

Jussi Heikkinen

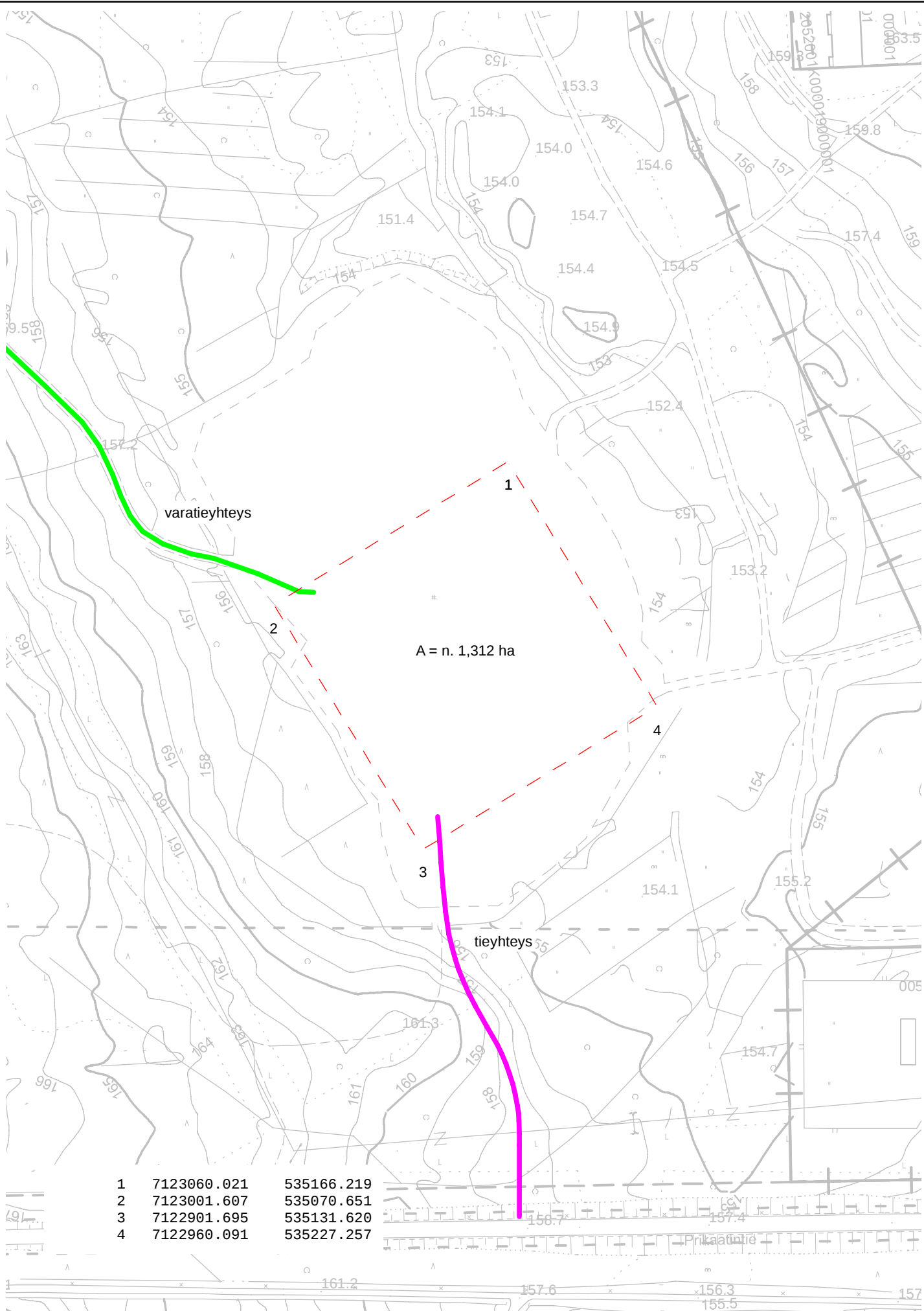
_____. päivänä _____kuuta 2025

PUOLUSTUSKIINTEISTÖT

Lasse Koponen
Asiakkuusjohtaja

LIITTEET:

1. Kartta vuokra-alueesta



Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27(-27) / N2000

21.8.2024 E. Kurkinen

Copyright: Kajaanin Kaupunki

Palokankaan pysäköintialueen vuokra-alue

T:\TVMAA2\Vuokraalueet\Palokankaan pysäköintialueen vuokra-alue.xy.tdw

Mittakaava: 1:2000

0 20 40 60 80 100 m