

31.1.2023

1**Johdanto**

1.1

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2,
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.

Vuokralainen

Invest Aurinkoinen Oy, y-tunnus 2421292-1

Sarkamaantie 16
21280 Raisio

Yhteyshenkilö: Petri Kolehmainen petri.kolehmainen@aurinkoinen.com

1.2

Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin Taimon kaupunginosan korttelin 118 tontti 6 (kiinteistötunnus 529-013-0118-0006). Vuokra-alueen pinta-ala on 2.030 m².

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

Vuokrattavalla maa-alueella on voimassa 25.10.2019 lainvoimaiseksi tullut Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutos (Ak-354), jossa vuokrattava alue on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavassa alaviitteellä (127-2) tarkennetaan, että kyseiselle korttelialueelle saadaan sijoittaa korttelin 127 tontin 2 autopaikkoja.

Lisäksi tontille on osoitettu paikat kortteleita 127 ja 128 palveleville muuntamolle ja jätekeräyspisteelle.

2**Vuokrasuhteen kesto**

2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun sopimus allekirjoitetaan ja päättyy 31.12.2052.

2.2

Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle 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.

31.1.2023

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllämainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

3 Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännösten mukaisesti pysäköintialueeksi, jolle saa sijoittaa tonttia 529-013-0127-0002 palvelevia autopaikkoja.

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 vastaa kustannuksellaan lupien hakemisesta.

Vuokralainen on vuokranantajan vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alueen viranomaisten hyväksymällä tavalla.

4 Maksut

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhat sata neljäkymmentä (1.140) euroa.

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

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10= 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 3.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokra samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

4.3 Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella kahdessa erässä, jolloin ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

31.1.2023

4.4**Vakuus**

Vuokralainen antaa vuokranantajan niin vaatiessa sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämiseen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy

5**Alivuokrauskielto ja vuokraoikeuden siirtäminen**

Vuokralaisella ei ole oikeutta edelleen vuokrata tai muutoin luovuttaa osaa vuokra-alueesta kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6**Rakentaminen vuokra-alueelle**

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa rakennusta vuokra-alueelle.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus rakentaa ja sijoittaa vuokra-alueelle vuokra-alueen käyttötarkoitusta palvelevia vähäisiä rakennelmia, laitoksia ja laitteita.

Mikäli em. toimenpide vaatii rakennusvalvontaviranomaisen myöntämän luvan, on vuokralainen velvollinen hankkimaan ko. luvan ennen rakentamista.

7**Hoitovelvollisuus**

Vuokralainen on velvollinen pitämään kunnossa vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat edellä kohdassa "6 Rakentaminen vuokra-alueelle" mainitut rakennelmat sekä noudattamaan kaupungin niiden hoidosta antamia määräyksiä.

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

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

Muilta osin vuokralaisen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa.

31.1.2023

8

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 (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin 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 katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

9

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aiemmin metsäalueena. Kaupunki ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei vuokrattavalla alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupungin taholta asiaa ei ole tutkittu.

10

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

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

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

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

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

11

Katselmukset

Kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja sillä olevien edellä kohdassa "6 Rakentaminen vuokra-alueelle" mainittujen rakennelmien kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokralaisella on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

31.1.2023

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

12**Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueelle.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

13**Pintavedet**

Kaavamääräysten mukaisesti hulevedet on imeytettävä tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei vesihuoltolaista (119/2001) muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Vuokralaisen tulee huolehtia kustannuksellaan viemäröintinsä yhteydessä vuokra-alueeseen rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, vuokra-alueelle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

14**Vuokra-alueen myyminen**

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

15**Vuokralaisen osto-oikeus**

Vuokralaisella on oikeus ostaa alue sen jälkeen, kun Naantalin kaupungin ja Invest Aurinkoinen Oy:n välillä 5.9.2019 allekirjoitetun tontin 529-013-0127-0002 muodostusosia koskevan kauppakirjan kohdan 5.10 rakentamisvelvoite on täytetty.

Mikäli kiinteistökauppa allekirjoitetaan viiden (5) vuoden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kauppahintana on vuokran perusteena oleva tontin laskennallinen arvo kaksikymmentätuhatta (20.000) euroa. Muussa tapauksessa vuokranantaja päättää erikseen kauppahinnan.

16**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.

31.1.2023

17**Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa mainituilla perusteilla.

18**Ilmoitukset ja tiedonannot**

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Naantalin kaupungille nimeään sekä kotipaikkaansa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Kaupungilla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

19**Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tämän sopimuksen soveltamiseen liittyvät mahdolliset tulkintariidat pyritään ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli tämä ei onnistu, voivat osapuolet saattaa riidan Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

20**Sopimussakko ja muut korvaukset**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, vuokralainen on velvollinen maksamaan vahingonkorvauksena tai sopimussakkona vuokranantajalle sopimusrikkomuksesta koituneet vahingot.

21**Sopimuksen voimaantulo**

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun Naantalin kaupunginhallitus on sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt ja sopimus on allekirjoitettu.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle.

Naantalissa xx. xxxkuuta 2023

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

31.1.2023

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

Invest Aurinkoinen Oy

Susanna Kolehmainen
hallituksen puheenjohtaja

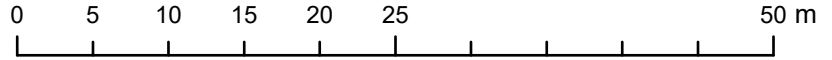
Petri Kolehmainen
toimitusjohtaja

Liitteet 1 Kartta vuokra-alueesta

Osoittaa:



vuokrattavan autopaikkojen tontin 529-13-118-6, pinta-ala 2030 m²



Mittakaava 1:500 (A4)

