

27.4.2017 neuvottelun perusteella

---

1

**Vuokranantaja**

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

2

**Vuokralainen**

Muumimaaailma Oy, y-tunnus 0925595-8  
Kaivokatu 5, 21100 Naantali.

3

**Tausta ja tarkoitus**

Osapuolet ovat tehneet samanaikaisesti tämän vuokrasopimuksen lisäksi erillisen sopimuksen Muumimaaailma Oy:n Naantalin matkailukohteeseen liittyvästä yhteistyöstä. Tässä vuokrasopimuksessa sovitaan vain vuokralaisen käyttöön vuokratusta Kaivokatu 5:n tiloista vuokraehtoineen.

4

**Vuokrauskohde****Kaivokatu 5**

Naantalin kaupungin II kaupunginosan korttelissa 21 sijaitsevalla tontilla nro 15 sijaitseva rakennus, osoite Kaivokatu 5, ja määräala piha-alueesta oheisen liitekartan 1 mukaisesti. Rakennuksen huoneistoala on noin 387 m<sup>2</sup>.

Kohteen osalta noudatetaan, sen lisäksi mitä tässä sopimuksessa ja liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa on sovittu, liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

Liitteen 2 mukainen vastuunjakotaulukko tulee vuokralaista velvoittavaksi sen jälkeen kun vuokranantaja on peruskorjannut vuokrakohteena olevan rakennuksen. Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle kirjallisesti ajankohdan, josta lukien vastuunjakotaulukkoa noudatetaan.

5

**Käyttötarkoitus**

Maa-alueita ja rakennuksia käytetään vuokralaisen ylläpitämän Muumimaa-ilmateeman mukaisen elämys- ja matkailukohteen tapahtuma- ja toimitiloina sekä -alueina.

Vuokrauksen kohteita ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä siellä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

6

**Rakentaminen vuokra-alueella**

Vuokramiehellä ei ole oikeutta rakentaa alueelle.

7

**Edelleenluovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen**

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman kaupungin erikseen antamaa lupaa.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus toiselle vuokranantajaa kuulematta. Siirrosta on kolmen kuukauden kuluessa ilmoitettava kaupungille ja Maakaaren 14:2 §:ssä mainitulle kirjaamisviranomaiselle.

27.4.2017 neuvottelun perusteella

- 8  
Vuokra-aika** Vuokrasopimus on voimassa 1.6.2017 - 31.12.2029 (12 vuotta 7 kuukautta).
- Vuokralaisella on oikeus luopua vuokrakohteesta ja päättää vuokrasopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, joka lasketaan irtisanomiskuukauden päättymisestä lukien. Irtisanominen on toimitettava kirjallisesti vuokranantajalle.
- 9  
Vuokra** Kohteen vuokra sisältyy Kailon vuokrasopimuksen kohdassa 12 sovittuun vuotuisen vuokraan.
- 10  
Vuokranmaksu** Vuosivuokra maksetaan kunkin vuoden heinäkuun 10. päivänä.
- Vuokramaksun viivästyessä on maksamatta olevalle määrälle suoritettava korkoa korkolain viivästyskorkoa koskevien säännösten mukaisesti.
- 11  
Liittymismaksut** Kaupunki pidättää itselleen oikeuden periä vuokraamiensa alueiden osalta kunnallistekniset liittymis- ja muut maksut kulloinkin voimassaolevia taksoja noudattaen.
- 12  
Erilliskorvaukset** Lämmitys-, sähkö-, vesi- ja muista vastaavista kulutusmaksuista vastaa vuokralainen.
- 13  
Vuokramiehen velvollisuudet**
- 13.1  
Kunnossapito** Vuokramiehen tulee pitää maa-alueet, rakennukset ja rakennelmat hyvässä kunnossa ja noudattaa siinä kohden annettuja määräyksiä.
- Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli vuokramies havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava kaupungille.
- 13.2  
Kadun kunnossa- ja puhtaanapito** Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuvat katu- ja yleiset alueet määräytyy sen mukaan kuin voimassaolevat lait sekä kunnalliset säädökset edellyttävät.
- 13.3  
Muut vuokramiestä koskevat lait ja määräykset** Vuokramies on velvollinen noudattamaan, mitä rakennus-, palo-, terveys- tai ympäristönsuojelulainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

27.4.2017 neuvottelun perusteella

---

13.4

**Vuokravakuus**

Vuokralaisen on asetettava kaupunginhallituksen hyväksymä vakuus vuosi-vuokran maksamisesta. Lisäksi Muumimaailma Oy:n toimittama pankkitakaus vuokran maksamisesta ja sopimuksen muiden ehtojen täyttämistä on sellaisenaan voimassa myös sopimuksen tytäryhtiölle siirtämisen jälkeen. Sopimuksen siirto tulee voimaan vasta, kun pankki on laajentanut antamansa takauksen koskemaan myös tytäryhtiön vastuita, ellei siitä ole sovittu jo alkupe-  
räisessä pankkitakauksessa.

14

**Katselmus**

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueilla ja omistamissaan rakennuk-  
sissa katselmuksia, joissa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen ja kunkin  
kohteen vuokraukseen sovellettavan lain määräyksiä noudatettu. Mikäli tar-  
kastus aiheuttaa muistutuksia, on vastuunjakotaulukon mukaisesti vastuussa  
olevan osapuolen korjattava puutteellisuudet viipymättä.

15

**Erimielisyydet**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan osapuol-  
ten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei saada neuvotteluin ratkaistua,  
annetaan riita välimiesmenettelyyn yhden välimiehen kokoonpanolla. Osapuo-  
let valitsevat yhdessä välimiehen. Siinä tapauksessa, että välimiestä ei saada  
sovittua, valitsee välimiehen Keskuskauppakamarin välityslautakunta jom-  
mankumman osapuolen hakemuksesta.

16

**Voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja Naantalin kaupun-  
ginvaltuusto on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

17

**Jakelu**

Sopimus on tehty kahtena (2) saman sisältöisenä kappaleena, yksi (1) kum-  
mallekin sopijapuolelle.

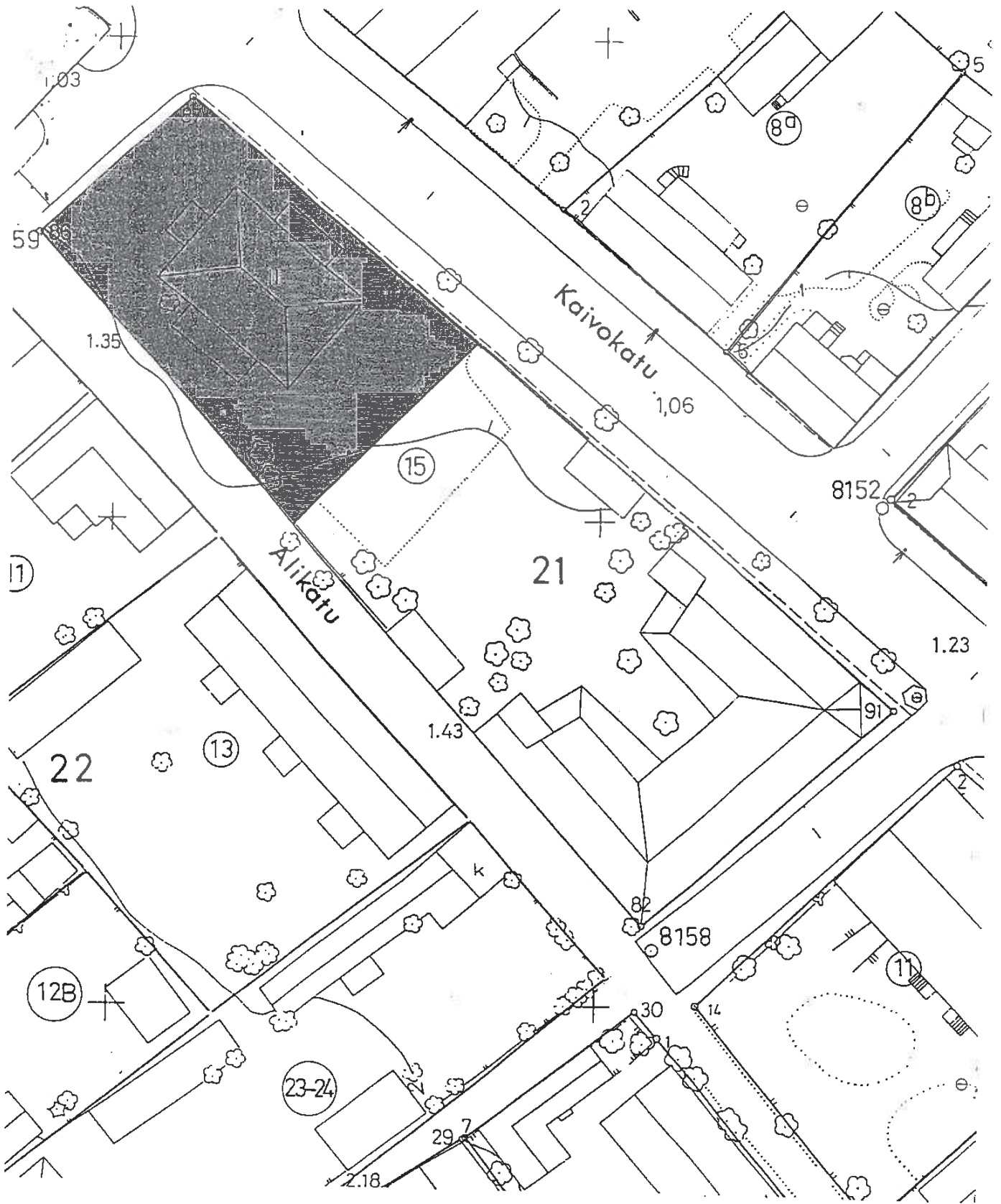
Naantalissa \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ kuuta 201\_\_

**Naantalin kaupunki**

Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen  
kaupunginjohtajaRiitta Luotio  
hallintojohtaja**Muumimaailma Oy**Tomi Lohikoski  
toimitusjohtaja**Liitteet**

1. Kaivokatu 5, vuokra-alue ja rakennus
2. Vuokrattujen huoneistojen vastuunjakotaulukko



LIITEKARTTA 1:500



Kartta osoittaa tontista 2-21-15 Muumimaailma Oy:lle vuokrattavan määräalan.

## MUUMIMAAILMA OY:N VUOKRASOPIMUKSEN LIITE

### VASTUUNJAKOTAULUKKO, RAKENNUSTEN VUOKRASOPIMUS

Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja Muumimaailma Oy:n (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- \*Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- \*Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- \*Vuokralainen vastaa kiinteistölle aiheuttamistaan vahingoista normaalia kulumista lukuunottamatta.
- \*Vuokranantaja vastaa rakennuksen rungon ja kiinteiden rakenteiden peruskorjaus- ja perusparannustöistä siltä osin, kun niiden vaikutus ulottuu vuokra-aikaa pidemmälle.
- \*Vuokralainen vastaa rakennuksen irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- \*Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista.
- \*Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
<b>KIINTEISTÖ YLEISESTI</b>			
Viranomaistarkastukset			
Valvonta ja järjestäminen	X	X	Vuokralainen sopii tarkastuksista ja kutsuu vuokranantajan niihin.
Osallistuminen	X	X	
Lakisääteiset kausihuollot		X	Vuokralainen vastaa siitä, että rakennus ja laitteet pysyvät hyvässä kunnossa.
Viranomaistarkastuksessa määrätty muutos-, huolto- ja korjaustyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
- määräysten muuttumisesta tai vast. johtuvat	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
- vuokralaisen toiminnasta tai laiminlyönnistä johtuvat		X	
Liiketoiminnan muutoksista suoraan tai välillisesti aiheutuvat työt		X	
Korjaustarpeesta ilmoittaminen vuokranantajalle havaittaessa		X	
Maaperän puhdistaminen	X	X	Aiheuttaja vastaa. Vuokranantaja muussa tapauksessa.
Ulkopuolisten aiheuttamien huomattavien vahinkojen korjaus	X	X	Tapauskohtaisesti tutkinnan perusteella. Tutkinnassa otetaan huomioon mm. ulkopuolisen korvausvelvollisuus, vuokralaisen huolehtimisvelvoite, kaupungin vastuu rakennuksesta sekä vakuutuksen kattavuus.
Kiinteistön huolto ja teknisten tilojen siivous yleisesti		X	
Tontinvuokramaksu	X		
Kiinteistövakuutus	X		
Irtaimisto- ja laitevakuutus sekä toiminnan vastuuvakuutus		X	
<b>ULKOALUEET</b>			
Piha-alue			
- pintarakenteiden hoito		X	
- pintarakenteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Kaivojen puhdistus		X	
Jätehuolto		X	
Piha-, katu- ja puistoalueiden puhtaanapito, nurmikot		X	
Aitojen ja kaiteitten korjaus ja maalaus		X	
<b>RAKENNUKSEN ULKOPUOLI</b>			
Perusparannus-, korjaus- ja uusimistyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Julkisivun puhtaanapito ja maalaus		X	Sopimuskauden aikainen osuus vuokralaisen vastuulla. Erityisesti sopimuskauden aikana vuokralaisen vastuulla on maalata kertaalleen (mukaan lukien pohjustustyöt) rakennuksen julkisivut ja katto (sopimuksen kohta 9.1 ).
Vesikate, kourut, räystäät, syöksytorvet			
- Huolto ja puhtaanapito		X	
- Korjaus ja uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Ikkunat ja ovet, ks. rakennuksen sisäpuoli	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
<b>RAKENNUKSEN SISÄPUOLI</b>			
Pintarakenteet			
- sisäpuoliset maalaukset		X	
- lattianpäällysteet		X	
- tapetointi ja seinäpinnoitteet		X	
- painumat ja/tai halkeamat kantavissa rakenteissa	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.

**VASTUUNJAKOTAULUKKO, RAKENNUSTEN VUOKRASOPIMUS**

Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja Muurimaa-ilm Oy:n (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- \*Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- \*Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- \*Vuokralainen vastaa kiinteistölle aiheuttamistaan vahingoista normaalia kulumista lukuunottamatta.
- \*Vuokranantaja vastaa rakennuksen rungon ja kiinteiden rakenteiden peruskorjaus- ja perusparannustoista siltä osin, kun niiden vaikutus ulottuu vuokra-aikaa pidemmälle.
- \*Vuokralainen vastaa rakennuksen irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- \*Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista.
- \*Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
- perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
- sisäpuolisten tilojen ja asuinhuoneiden siivous		X	
<b>Ulko-, sisä-, väli- ja erikoisovet</b>			
- käynnin tarkistus		X	
- tiivistys		X	
- ulkopinta		X	
- sisäpinta		X	
- perusparannusluonteinen uusiminen ja korjaus	X		Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
- lukitus		X	
- lukot, ovensuljin ja aukkipolaitteet		X	
<b>Ikkunat</b>			
- ikkunalasit, rikkoutumiset	X	X	tapauskohtaisen harkinnan perusteella.
- ikkunoiden perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
- ulkopuiteiden maalaus ja kunnossapito		X	
- ikkunoiden tiivistys		X	
- sisäpuolen kunnossapito ja maalaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
<b>Vesi- ja viemärlaitteet</b>			
- kalusteet (altaat, hanat, WC-istuimet ym. vastaavat)		X	
- viemärien aukaisu		X	
- rakenteiden sisällä olevat putket ja laitteet, huolto ja korjaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
- verkoston ja kiinteiden kalusteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
<b>LÄMMITYSLAITTEET</b>			
Lämpöpatterit, uusiminen		X	
Lämpöpatteri, korjaus		X	
<b>ILMANVAIHTO</b>			
Hihnojen, suodattimien ym. vastaavien vaihtaminen		X	
Muu huolto		X	
Verkoston ja kiinteiden laitteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
<b>SÄHKÖ-, SÄÄTÖ- JA VALVONTALAITTEET</b>			
Sulakkeet ja rasiat		X	
Kiinteästi asennetut valaisimet ja niiden lamput		X	
Pistokkeella kytkettävät valaisimet ja niiden lamput		X	
Muu huolto ja korjaus		X	
Järjestelmän ja kiinteiden laitteiden uusiminen ja korjaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
<b>PALOTURVALLISUUS</b>			
Viranomaisten edellyttämä perusvarustus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Sammuttimet määräysten mukaisesti (hoito ja ylläpito)		X	
Paloilmoitus- ja sammutuslaitteiston hoito		X	
Paloilmoitinten kuukausikokeilu, ellei huoltoyhtiöllä hoidossa		X	
Pelastussuunnitelman laatiminen		X	

**VASTUUNJAKOTAULUKKO, RAKENNUSTEN VUOKRASOPIMUS**

Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja Muurmiaailma Oy:n (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- \*Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- \*Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- \*Vuokralainen vastaa kiinteistölle aiheuttamistaan vahingoista normaalia kulumista lukuunottamatta.
- \*Vuokranantaja vastaa rakennuksen rungon ja kiinteiden rakenteiden peruskorjaus- ja perusparannustoista siitä osin, kun niiden vaikutus ulottuu vuokra-aikaa pidemmälle.
- \*Vuokralainen vastaa rakennuksen irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- \*Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista.
- \*Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
Viranomaismääräysten muutoksista johtuva uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Liiketoiminnan muutoksista aiheutuvat muutos- ja korjaustyöt		X	
<b>JÄÄHDYTYSLAITTEET</b>			
Kiinteistöä palvelevat			
- hoito, kunnossapito ja normaalit korjaustyöt		X	
- perusparannusluonteinen uusiminen		X	
<b>KONEET JA LAITTEET</b>			
KEITTIÖ JA RUOKAILU			
Kylmiö		X	
Pakastin		X	
Jää/viileäkaappi		X	
Liesi		X	
Uuni		X	
Liesikupu		X	
Keittiön astiat		X	
Tiskikone		X	
Jätevaunut		X	
Mikroaaltouuni		X	
Kahvinkeitin		X	
Muut keittiökoneet ja muut laitteet		X	
<b>SIIVOUSTILAT, WC-TILAT, SOSIAALITILAT YMS</b>			
Kalusteet		X	
Laitteet		X	
Varusteet		X	
Irtaimisto		X	
<b>VUOKRALAISEN OMAT HANKINNAT</b>			
Kaikki hoito-, huolto-, korjaus-, ylläpito- ja uusimistyöt		X	
Naantali 2016			
Naantalın kaupunki			