

Luonnos 10.10.2017

Kaupunginhallitus xx..20xx § xx

1 OSAPUOLET

1.1

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

1.2

Vuokralainen Naantalin purjehdusseura ry, y-tunnus 0638337-2,
PL 57, 21101 Naantali.

2 VUOKRAUKSEN KOHDE

2.1

Vuokra-alue Naantalin kaupungin Pappila-nimisen tilan määräalalla 529-421-1-24-M503 sijaitsevat n. 6 950 m² suuruinen maa-alue ja n. 5 180 m² suuruinen vesialue, sekä Luolala I-nimisellä tilalla 529-418-3-5 sijaitseva n. 2 560 m² suuruinen vesialue.

Vuokra-alueen pinta-ala on yhteensä n. 14 690 m² (n. 1,47 ha). Alue sijaitsee Lammasluodon länsiosassa.

Vuokra-alue on merkitty oheiseen liitekarttaan. LIITE 1.

2.2

Kaavamääräykset vuokra-alueella

2.2.1

Vuokrattavaa maa-aluetta koskevat määräykset

2.2.1.1

Asemakaava ja rakennusoikeus

Lammasluodon alueella on voimassa 19.10.1978 vahvistettu asemakaava Väinölänniemi 3 (Ak-100). Koko Lammasluodon aluetta koskee asemakaavamääräys LV 1 Venevalkama-alue, jossa veneilytoimintaa palvelevia kerho-, huoltoasema-, kahvila-, sauna- tms. tiloja saa rakentaa alueelle korkeintaan 600 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi alueelle saa rakentaa varastoja, katoksia ja pysäköintipaikkoja.

Tämän maanvuokrasopimuksen tarkoittamaan vuokra-alueeseen kohdistuu 300 kerrosneliömetrin osuus eli puolet edellä mainitusta voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta veneilytoimintaa palvelevasta rakennusoikeudesta Venevalkama-alueella LV 1.

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muuttamisesta. Asemakaavan muutosprosessi on vireillä. Alueen alustavassa suunnitelmassa vuokra-alue on osoitettu purjehdusseuran käyttöön.

2.2.1.2

Yleiskaava

Vuokrattavalla maa-alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston vuonna 1982 hyväksymä Naantalin yleiskaava, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Kaavamääräys on LV Vesiliikenteen alue.

Manner-Naantalin osayleiskaava on tullut voimaan 18.4.2017, lukuun ottamatta vaille lainvoimaa jääneitä Kylpylänlahden rannalle mm. Lammasluotoon osoitettuja rakentamisalueita, jotka sijaitsevat tämän sopimuksen tarkoittamalla vuokra-alueella.

2.2.2

Vuokrattavaa vesialuetta koskevat määräykset

2.2.2.1

Yleiskaava

Vuokrattavalla vesialueella on voimassa oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava. Kaavamääräys on LV Venesatama.

2.3

Rakennukset ja alueen aikaisempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ovat vuokralaisen omistamia eivätkä kuulu vuokraukseen. Vuokra-alue on ollut vuokralaisen hallinnassa 1980-luvulta asti.

3

VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2019 ja päättyy ilman irtisanomista 31.12.2038 eli on kaksikymmentä (20) vuotta.

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 yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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.

4

VUOKRAMAKSU

4.1

Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa seuraavasti:

- a) vuonna 2019 neljätuhatta (4 000) euroa,
- b) vuonna 2020 viisituhatta (5 000) euroa,
- c) vuonna 2021 seitsemätuhatta (7 000) euroa (perusvuokra),
- d) vuoden 2022 alusta alkaen vuotuinen vuokra muodostuu siten, että edellisen vuoden vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

4.2

Indeksiehto

Vuokra on sidottu vuoden 2022 alusta alkaen elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ($1951:10 = 100$) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 4.1 c) mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä.

Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden. Mikäli indeksin pisteluku alenee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

4.3

Vuokranmaksun eräpäivät

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.

4.4

Vuokravakuus

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa pankkitakauksen tai muun siihen verrattavan vakuuden, määrältään neljätuhatta (4 000) euroa.

Mikäli vuokralainen osittain tai kokonaan laiminlyö vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa on vuokranantajalla oikeus pitää itsellään ja tarpeen mukaan realisoida vakuus vuokralaista enempää kuulematta. Vuokranantajan on kuitenkin ilmoitettava vuokralaiselle kirjeitse vakuuden käyttämisestä.

Mikäli vakuutta on käytetty, on vuokralainen velvollinen kuukauden kuluessa täydentämään vakuuden sovittu suuruiseksi siinä tapauksessa, että vuokrasuhde sopimusrikkomuksesta huolimatta jatkuu. Jos vakuutta ei täydennetä, on se peruste sopimuksen purkamiselle.

4.5

Viivästyskorko

Viivästyneille maksuerille on vuokralainen velvollinen suorittamaan viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.

4.6

Vuokraoikeuden siirron vaikutus vuokraan

Mikäli Naantalin purjehdusseura ry siirtää vuokraoikeuden kolmannelle kohdan 6.5 Vuokraoikeuden siirto perusteella, korotetaan kohdan 4.1 c) mukainen vuokra määrään kaksitoistatuhatta (12 000) euroa (perusvuokra) siirtoa seuraavan vuokravuoden alusta.

4.7

Lisärakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Vuokranantaja pidättää itsellään oikeuden vuokran tarkistukseen, mikäli asemakaavanmuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä myönnetään vuokran kohteelle lisärakennusoikeutta.

4.8

Maksamattomat vuokrat

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

5

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

5.1

Käyttötarkoitus ja rakentaminen vuokra-alueella

Vuokra-alue luovutetaan Naantalin purjehdusseura ry:n käyttöön seuran toiminnan järjestämistä varten.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaisesti rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.

Alueen käyttäminen muuhun tarkoitukseen ilman kaupungin lupaa on kielletty.

5.2

Venepaikat

Vuokrattavien laituripaikkojen lisäämisestä on sovittava kaupungin kanssa, jos paikkamäärää lisätään yli kymmenellä laituripaikalla nykyiseen paikkamäärään verrattuna. Laituripaikkoja voi vuokrata alueelta vain Naantalin Purjehdusseura ry:n omien jäsenten käyttöön.

Veneiden talvisäilytys alueella on kielletty lukuun ottamatta pieniä, alle 6 m pitkiä purjeveneitä ja Naantalin Purjehdusseura ry:n huoltoveneitä.

Maissa säilytettävälle pienille soutuveneille, suppilautoille yms. on varattu oma säilytyspaikkansa vuokra-alueella.

5.3

Luvat

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokralaisella on alueen toteuttamiseen tarvittavat luvat ja että vuokralainen noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

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.

Kilpailujen ja tapahtumien yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin

5.4

Vuokra-alueen hallinta ja kaupungin käyttöoikeudet purjehduskauden ulkopuolella

Vuokralainen ei rajoita jokamiehen oikeuteen perustuvaa oleskelua ja liikuttamista vuokrakohteessa aktiivisen purjehduskauden ja veneiden huoltoseson-
gin ulkopuolella.

5.5

Aitaaminen

Vuokra-alueen saa aidata. Ajoneuvojen kulkua vuokra-alueelle saa rajoittaa esim. puomilla.

5.6

Sähkö ja vesihuolto

Vuokralainen hankkii käyttämänsä sähkön ja veden suoraan toimittajalta.

Vuokra-alueella mahdollisesti tarvittavien vesi- ja viemäritöiden kustannuksista vastaa vuokralainen.

6

VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

6.1

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista 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.

6.2

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selonteko

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti todetaan, että vuokra-alue on ollut vuokralaisen hallinnassa jo ennen tämän sopimuksen alkamista.

Naantalin purjehdusseuran vuokra-alueella on 8.2.2016 suoritettu katselmus, josta muistio liitteenä. LIITE 2.

6.3

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 (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

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

6.4

Alivuokraus

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

6.5

Vuokraoikeuden siirto

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

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarissa (540/95) on säädetty.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

6.6

Vuokralaista koskevat lait ja määräykset

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan, mitä rakennus-, palo-, terveys-, järjestys- ja ympäristölainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

6.7

Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

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 arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Mikäli vuokra-alueelle on tehty 1.1.2019 jälkeen rakennuslupaa vaativia rakenteita ja rakennuksia, vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia toimenpiteistä erikseen näiden edellä mainittujen rakenteiden ja rakennusten osalta.

7

VUOKRANANTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

7.1

Vuokra-alueelle sijoitettavat rakenteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

7.2

Katselmukset

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

8

MUUT SOPIMUSEHDOT

8.1

Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen

Vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralaissa (258/66) on säädetty.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 6.7 on määrätty.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon.

8.2

Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

8.3

Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintansa riittävästä ja asianmukaisesta vakuuttamisesta.

Luonnos 10.10.2017

Kaupunginhallitus xx..20xx § xx

8.4

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeuden Turun toimipisteessä.

8.5

Muut sovellettavat säännökset

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun määräyksiä.

8.6

Sopimuksen voimaantulo

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun Naantalin kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

8.7

Sopimuksen jakelu

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa xx. xxxxkuuta 2018

NAANTALIN KAUPUNKI
KaupunginhallitusJouni Mutanen
kaupunginjohtajaRiitta Luotio
hallintojohtaja

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

Naantalin purjehdusseura ry

Hanna Haaksi
kommodoriJarmo Holm
varakommodori

LIITTEET

LIITE 1

Vuokra-alueen osoittava kartta

LIITE 2

Muistio: Katselmus Naantalin purjehdusseuran vuokra-alueella 8.2.2016