

26.11.2018

1**Johdanto****1.1**

Sopijapuolet

Vuokranantaja Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2), PL 43, 21101 Naantali.

Vuokralainen Naantalin Satama Oy (y-tunnus 2644726-5), Satamatie 13, 21100 Naantali.

1.2

Vuokra- ja käyttöoikeusalueet vuoden 2018 vuokramäärillä

Maa-alueet, Luonnonmaa		Pinta-ala	Vuokra 2018
529-106-5-1	Alue C	1 400 m ²	2 806,22 €
	Alue D	1 400 m ²	2 806,22 €
	Alue E	1 400 m ²	2 806,22 €
	Alue F	1 200 m ²	2 406,32 €
	Alue G	1 400 m ²	2 806,22 €
	Alue I	1 730 m ²	2 895,80 €
529-412-1-66	Alue A	2 205 m ²	3 690,88 €
	Alue B	3 547 m ²	5 937,24 €
	Alue H	1 000 m ²	1 673,88 €
Yhteensä		15 282 m²	27 829 €
Vesialue, johon luovutetaan käyttöoikeus			
529-432-1-4		n. 25.6 ha	45 413 €
Vuokrat yhteensä			73 242 €

Alueet ilmenevät tämän maanvuokra- ja käyttöoikeussopimuksen liitteenä olevista karttaliitteistä 1 ja 2.

Alueisiin C, D, E, F ja G on voimassa olevat maanvuokrasopimukset Stevena Oy:llä, jotka Naantalin Satama Oy ottaa sellaisenaan itseään sitovina noudatettavaksi kyseisten sopimusten voimassaoloajaksi. Stevena Oy:n vuokrasopimukset ja suostumus sopimusten siirtoon ilmenevät liitteestä 3.

2**Vuokrasuhteen kesto****2.1**

Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2064 (50 vuotta).

26.11.2018

2.2**Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 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.

3**Maksut****3.1****Vuokra maa- ja vesialueista**

Vuokralainen maksaa kohdassa 1.2 luetelluista maa- ja vesialueista vuokranantajalle vuotuista vuokraa, jotka on ilmoitettu alueittain kohdassa 1.2.

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

3.2**Vuokrankorotus ja indeksiehto**

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuosittain 1.1. lukien vähintään 3,5 %-yksiköllä ja enintään elinkustannusindeksin nousun mukaisesti, riippuen kumpi edellä mainituista luvuista on suurempi. Elinkustannusindeksin nousu lasketaan seuraavasti:

Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100) määritetään 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.

Mikäli indeksi on noussut alle 3,5 %-yksikköä, vuokrankorotus on 3,5 %-yksikköä.

26.11.2018

4

Vuokra-alueen käyttö

4.1

Käyttötarkoitus

Vuokra- ja käyttöoikeusalue luovutetaan käytettäväksi satamatoimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

4.2

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen sekä vuokrattujen rakennelmien, rakenteiden ja laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja ylläpidosta sekä 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.

4.3

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (86/2000) 7 tai ja 8 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään.

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

4.4

Katselmuks

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.

26.11.2018

4.5**Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

4.6**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.

4.7**Alivuokraus**

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata alueita edelleen kolmannelle.

5**Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä****5.1****Vuokralaisen velvollisuudet**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä 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 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus 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.

6**Muut sopimusehdot****6.1****Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä vuodessa ja loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

26.11.2018

6.2

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 (669/78) 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.

6.3

Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4

Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

6.5

Vakuus

Vuokranantajalla on vuokrakauden aikana, mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksuvelvoitteensa, oikeus vaatia vuokralaista asettamaan tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi vakuus, joka määrältään vastaa yhden vuoden vuokraa.

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 sovitun suuruiseksi siinä tapauksessa, että vuokrasuhde sopimusrikkomuksesta huolimatta jatkuu. Jos vakuutta ei täydennetä, on se peruste sopimuksen purkamiselle.

6.6

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

6.7

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupunginvaltuuston asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

26.11.2018

Allekirjoittaminen

Aika ja paikka Naantalissa xx. joulukuuta 2018

Allekirjoitukset **Naantalin kaupunki**
KaupunginhallitusJouni Mutanen
kaupunginjohtajaTuro Järvinen
kaupunginlakimies

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Naantalin Satama OyAntti Ahti
hallituksen puheenjohtajaPasi Haarala
toimitusjohtaja**Liitteet**

- 1 Karttaliite vuokrasopimuksen kohteena olevista maa-alueista
- 2 Karttaliite vuokrasopimuksen kohteena olevasta vesialueesta
- 3 Lausunto 11.11.2015 Stevena Oy:n vuokrasopimusten siirrosta Naantalin Satama Oy:lle