

**PYSÄKÖINTITONTIN MAANVUOKRASOPIMUS
LIITE ESISOPIMUKSEEN**

Osapuolet Naantalin Kaupunki ja TA-Asumisoikeus Oy sitoutuvat tekemään tämän luonnoksen mukaisen pysäköintitontin maanvuokrasopimuksen, yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 30.9.2020.

1**JOHDANTO****1.1****Sopijapuolet****Vuokranantaja**

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2.

Vuokralainen

TA-Asumisoikeus Oy, y-tunnus 081 3688-5,
Kutojantie 6-8, 02630 Espoo.

1.2**Vuokra-alue**

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin 3. kaupunginosassa (Kantakaupunki) korttelissa 52 sijaitseva tontti 5 (529-3-52-5), osoitteessa Luostarinkatu 30, 21100 Naantali.

Tontin pinta-ala on 837 m². Tontti on 7.10.2016 voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa (Ak-334) osoitettu Autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Kartta vuokrasopimuksen liitteenä.

2**VUOKRASUHTEEN KESTO****2.1****Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.10.2020 ja päättyy 31.10.2066 (46 vuotta).

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.

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**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhatviisisataa (1 500) euroa (perusvuokra).

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.

3.2**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.

3.3**Vakuus**

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa pankkitakauksen tai muun siihen verrattavissa olevan vakuuden, määrältään tuhatviisisataa (1 500) 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 sovitun suuruiseksi siinä tapauksessa, että vuokrasuhde sopimusrikkomuksesta huolimatta jatkuu. Jos vakuutta ei täydennetä, on se peruste sopimuksen purkamiselle.

3.4**Maksamattomat vuokrat**

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

3.5**Muut maksut**

Vuokramies suorittaa tontin lohkomiskulut yhdeksänsataa (900) euroa.

4**VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ****4.1****Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi autopaikkojen korttelialueena siten, kuin käyttötarkoituksesta on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen 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

Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle ostamansa tontin 529-3-55-4 autopaikat sekä tontin 529-3-52-4 autopaikoista neljä (4) paikkaa asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti 1.5.2022 mennessä.

4.3

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan 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.

4.4

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin tontin pihamaana ja jalankulkuväylänä, eikä alueella ole kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

4.5

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.

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

4.6**Alivuokraus**

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

4.7**Katselmukset**

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

4.8**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 luiskun ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

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

4.9**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.

5**MUUT SOPIMUSEHDOT****5.1****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 on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä 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.

5.2**Sopimussakko**

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdan 4.2 rakentamisvelvoitteen toteuttamisen, vuokralainen on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussak-

kona vuosivuokran kaksinkertaisen määrän rakentamisvelvoitemääräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ilman kaupunginhallituksen lupaa, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

5.3

Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 633/1982 mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.4

Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta vuokra-alueen rakentamista varten nostetun korkotukilainan laina-aikana.

5.5

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan viemään pois omistamansa laitteet ja panemaan niiden paikat kuntoon.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

5.6

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat Varsinais-Suomen kärjäoikeuden ratkaistaviksi.

5.7

Muut sovellettavat säännökset

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

6**SOPIMUKSEN VOIMAANTULO**

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

7**JAKELU**

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

8**ALLEKIRJOITUKSET**

Naantalissa xx. xxkuuta 2019

NAANTALIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

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

TA-ASUMISOIKEUS OY

Ari Uotila
projektipäällikkö valtuutettuna

LIITTEET

Vuokra-alueen osoittava kartta



myytävän AL-tontin 529-3-55-4



vuokrattavan LPA-tontin 529-3-52-5

m:\kartta\liite\2019\Liitekartat\3-55-4 _vh

