

6.11.2020

Luonnos

TAUSTAA

SF-Caravan Naantali ry on hakenut Salorannan leirintäalueen vuokrasopimuksen vuokra-ajan pidentämistä ajankohdan 28.2.2027 jälkeen, alueen kehittämistä sekä uuden saunarakennuksen rakentamista varten.

1.1

SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2.

Vuokralainen

SF-Caravan Naantali ry, y-tunnus 2327612-2.

1.2

VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on seuraava oheiseen liitekarttaan (liite 1) merkitty alue:

Naantalin kaupungin (529) Koverin kylän (462) Saloranta-nimisen tilan RN:o 2:68 määräala, joka on pinta-alaltaan noin 5,65 ha, sillä sijaitsevine rakennuksineen ja rakennelmineen.

Vuokra-alue kuuluu 20.10.1981 vahvistetun Merimaskun Salorannan ranta-asemakaavan alueeseen (liite 2).

2

VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1

Vuokra-aika

Naantalin kaupungin ja SF-Caravan Naantali ry:n välillä on voimassa 8.4.2010 allekirjoitettu matkailualueen maanvuokrasopimus.

Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksellä 11.6.2012 § 46 kaupungin ja SF-Caravan Naantali ry:n välisen maanvuokrasopimuksen voimassaoloa on jatkettu viidellä vuodella, eli ajankohtaan 28.2.2027 asti.

2.2

Vuokrasopimuksen voimassaoloajan jatkaminen edelleen ajankohdan 28.2.2027 jälkeen

Naantalin kaupunginhallituksen päätöksellä xx.xx.2020 § xx kaupungin ja SF-Caravan Naantali ry:n välisen vuokrasopimuksen voimassaoloa jatketaan viidellätoista (15) vuodella, eli 28.2.2042 asti.

3

MAKSUT

3.1

Vuokra 1.3.2020 – 28.2.2027 välisenä aikana

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on viisisataa-kuusikymmentäkahdeksan euroa seitsemänkymmentäyhdeksän senttiä (568,79 euroa on perusvuokra).

Vuokra maksetaan laskituksen perusteella yhdessä erässä vuosittain eräpäivään 30.4. mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

6.11.2020

Luonnos

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 perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

3.3

Vuokra 1.3.2027 – 28.2.2042 välisenä aikana

Vuokra tarkistetaan 1.3.2027 alkaen seuraavasti:

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on neljätuhatta (4 000) euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan laskutuksen perusteella yhdessä erässä vuosittain eräpäivään 30.4. mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

3.4

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 perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

4

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi retkeilyyn ja leiriytymiseen tarkoitettuna virkistysalueena siihen kuuluvine palveluineen siten, kuin käyttötarkoituksesta on voimassa olevassa rantakaavassa määrätty.

Vuokralainen sitoutuu tuottamaan alueella virkistyskäyttöä tukevia palveluja ja pitämään aluetta leirintäaluekäytössä kunkin vuoden kesä-, heinä- ja elokuun ajan.

Vuokra-alueen käyttöön ovat oikeutettuja kaikki naantalilaiset sekä valtakunnallisen SF-Caravan ry:n jäsenet.

Vuokra-alueen uimaranta on vapaasti kaupungin asukkaiden käytössä.

4.2

Ylläpito ja peruskorjaukset

Vuokralainen on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet oheisen 27.8.2020 päivätyn liitteen "SF Ca-

6.11.2020

Luonnos

ravan Salorannan rakennuskanta" mukaisesti, lukuun ottamatta kohdetta "8 Parimökki", kaksi huoneistoa, joka on purkukuntoinen.

Vuokra-alueen rakennusten kunnostus ja alueen puhtaanapito kuuluvat vuokralaiselle, joka huolehtii vuokra-aikana vuokra-alueella olevien, sille rakennettavien ja kunnostettavien rakennusten ja laitteiden lämmityksestä, veden ja jäteveden aiheuttamista rakentamis- ja käyttökustannuksista ja sähkön liittämistä ja käyttökustannuksista samoin kuin alueen jätehuollosta ja muista käyttöön liittyvistä kustannuksista. Alueella vuokraushetkellä voimassa oleva sähköliittymäsopimus velvoitteineen on siirtynyt vuokralaisen hallintaan vuokrauksen ajaksi.

Vuokralainen vastaa rakennusten vuosikorjauksista ja peruskorjauksista, jotka auttavat säilyttämään rakennukset hyvässä kunnossa.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2 tarkoitetun vuokrasopimuskauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat vuokra-alueella sijaitsevat "SF Caravan Salorannan rakennuskanta"-luettelossa (liite 3) mainitut seuraavat rakennukset:

- 1. Toimistorakennus/ Kerhotila,
- 5. WC/ huoltorakennus, sekä
- vuokranantajan kirjallisella suostumuksella 1.3.2021 jälkeen alueelle rakennettu saunarakennus.

Lunastusvelvollisuus ei koske:

- alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- puita ja pensaita.

5.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 50 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

6.11.2020

Luonnos

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeuden haltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.3

Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratuokauden päätyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratuokauden loppuun.

5.4

Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päätyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päätyemisestä, 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.

7

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä vuokrasopimuksen muutos tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja muutossopimus on allekirjoitettu.

Naantalin kaupungin ja SF-Caravan Naantali ry:n välillä 8.4.2010 allekirjoitettu varsinainen matkailualueen maanvuokrasopimus ja sitä koskeva 19.6.2012 allekirjoitettu maanvuokrasopimuksen jatkaminen ovat edelleen voimassa muiden kuin tässä muutossopimuksessa mainittujen ehtojen osalta.

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Aika ja paikka Naantalissa X. Xkuuta 2020

Allekirjoitukset NAANTALIN KAUPUNKI

6.11.2020

Luonnos

Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen
kaupunginjohtajaRiitta Luotio
hallintojohtaja

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

SF-CARAVAN NAANTALI RY

Mika Sarja
puheenjohtajaSami Järvinen
varapuheenjohtaja

SOPIMUKSEN LIITTEET

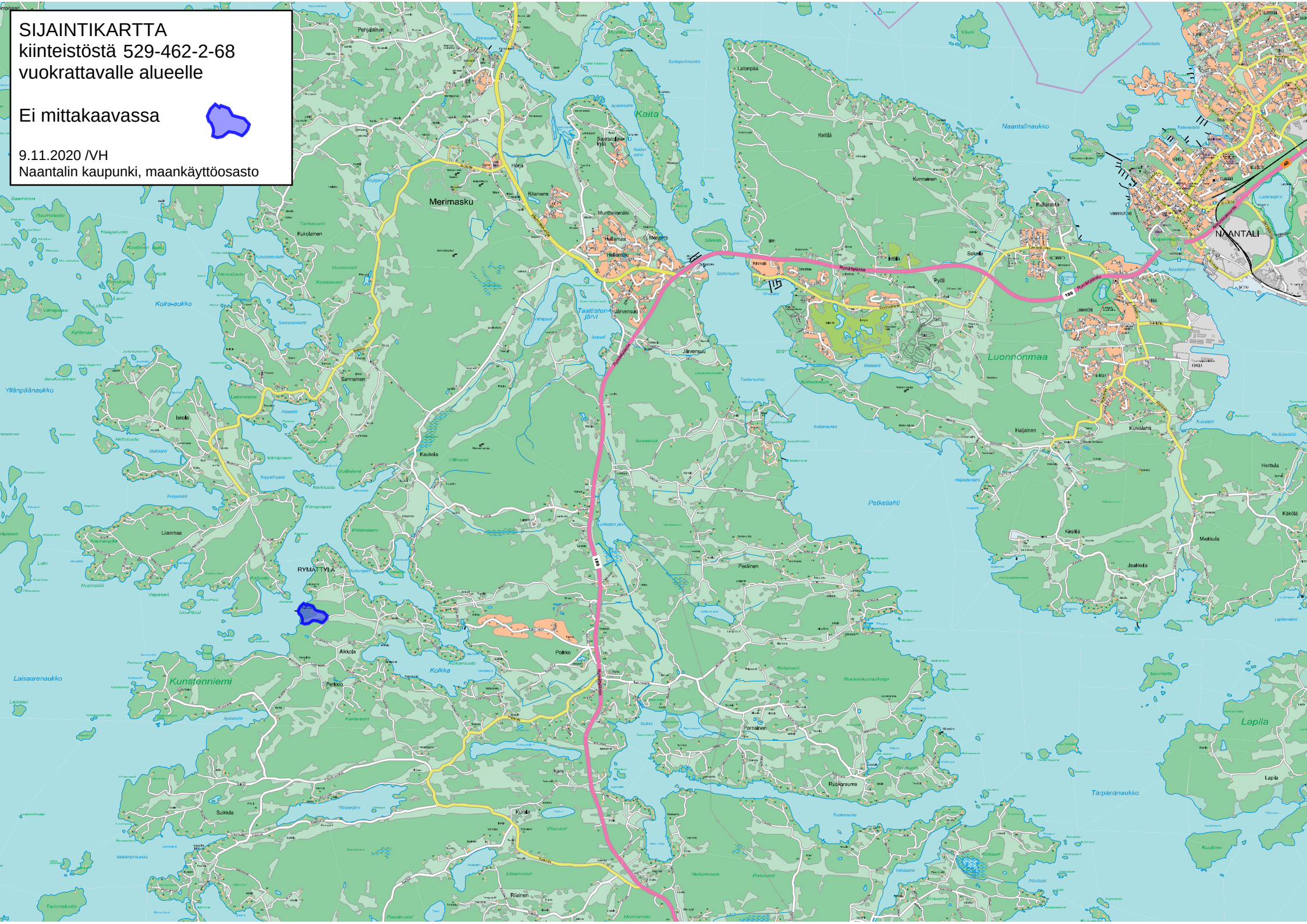
- Kartta sopimusalueesta, liite 1
- Merimaskun Salorannan ranta-asemakaavakartta, liite 2
- luettelo Salorannan leirintäalueen rakennuskannasta v. 2020, liite 3

SIJAINTIKARTTA
kiinteistöstä 529-462-2-68
vuokrattavalle alueelle

Ei mittakaavassa



9.11.2020 /VH
Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto



LIITEKARTTA

Osoittaa:

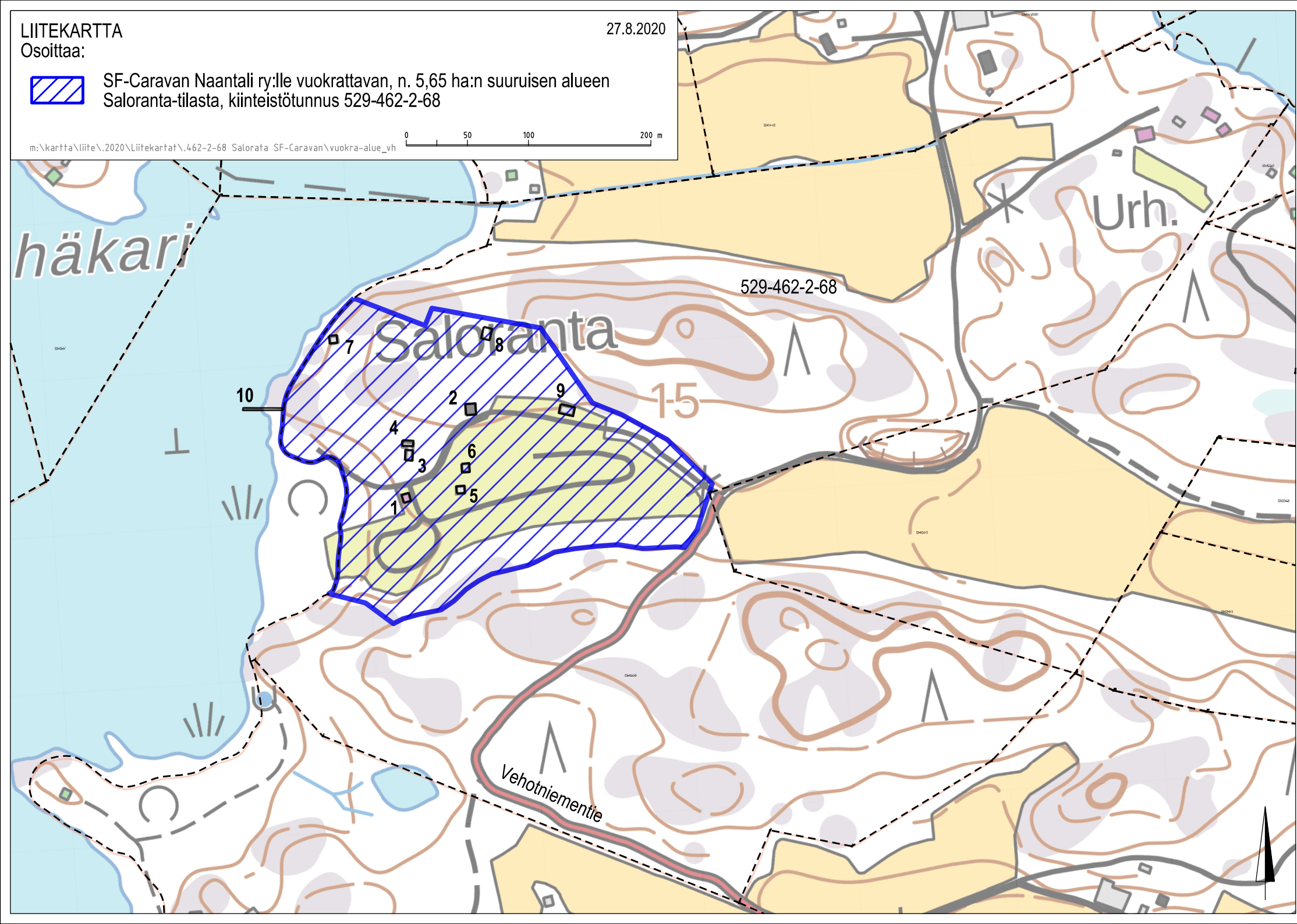
27.8.2020



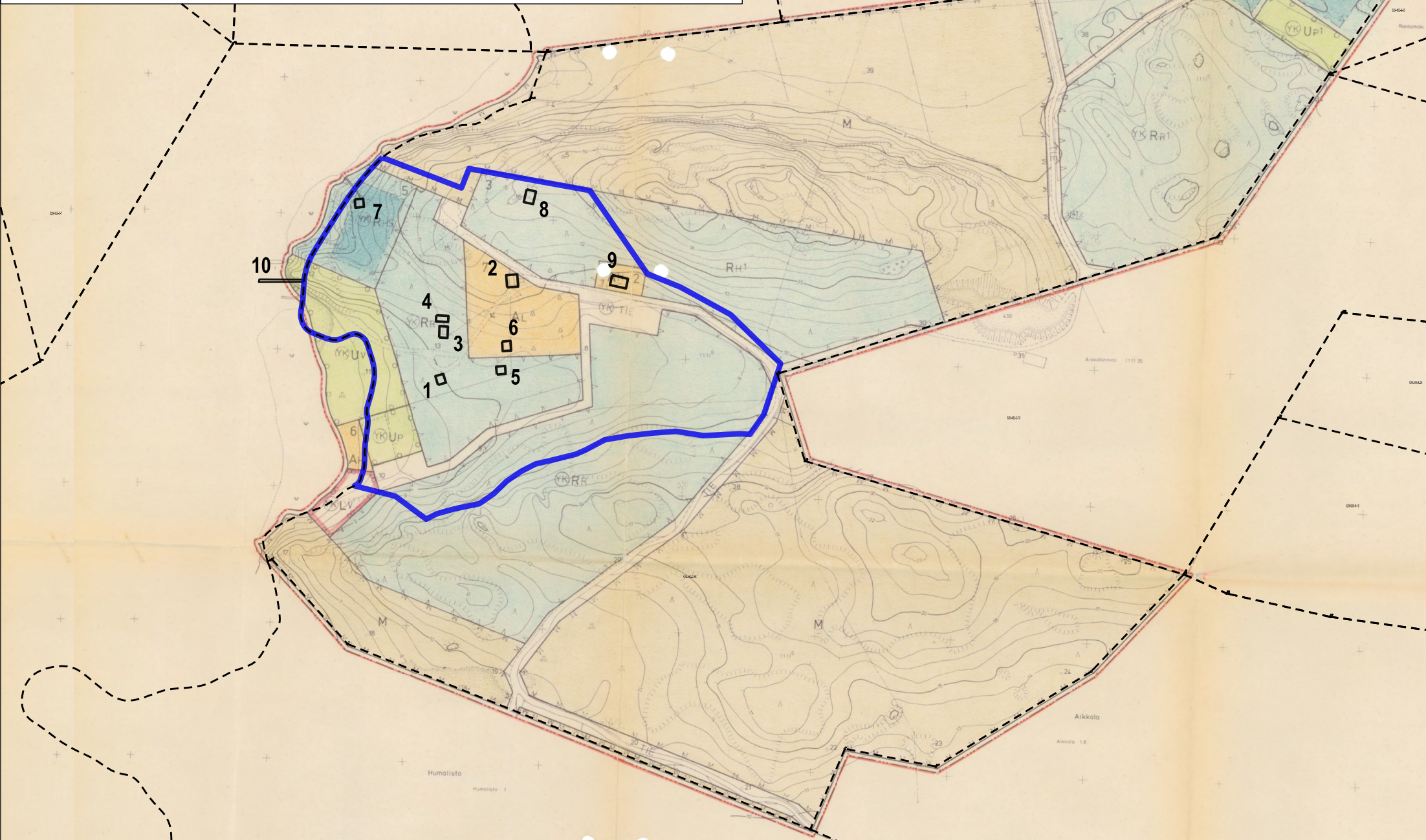
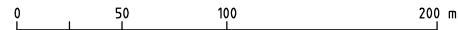
SF-Caravan Naantali ry:lle vuokrattavan, n. 5,65 ha:n suuruisen alueen
Saloranta-tilasta, kiinteistötunnus 529-462-2-68

m:\kartta\liite\2020\Liitekartat\462-2-68 Saloranta SF-Caravan\vuokra-alue_vh

0 50 100 200 m



m:\kartta\liite\2020\Liitekartat\462-2-68 Salorata SF-Caravan\kaava_vh



SF Caravan Salorannan rakennuskanta:

1. Toimistorakennus/ Kerhotila, on siirretty kantakaupungista nykyiselle paikalleen 1991. Rakennus siirrettiin/tehtiin osittain lahjoitusvaroin ja kokonaan talkootyönä ja sen hinta silloin oli hieman vajaa 50000mk. Rakennuksessa on vieraiden vastaanottotoimisto, keittiö ja kokoustila. Tila toimii myös aktiivisena oleskelutilana, johon mahtuu kokoontumaan noin 35 henkeä.



2. Päärakennus, arvioitu rakennusvuosi 1945. Kaupunki on uusinnut rakennuksen katon peltikatoksi 2009. Yhdistys on maalannut talon vuonna 2016, sekä sen ikkunat ja ovet 2017. Rakennus on jo vuosia ollut kylmillään ja sisältä pääosin alkuperäisessä kunnossa. Palotarkastaja on kieltänyt tulisijojen käytön. Talo on hyvässä kunnossa esimerkiksi hirsirungon osalta, joka osittain on näkyvissä. Rakennus on toiminut aiemmin alueen valvojan kesäasuntona. Tällä hetkellä yhdistyksellä ei ole talossa toimintaa.



3-4. Keittiö/ huolto/ varistorakennus, rakennusvuosi tuntematon. 2006 yhdistys rakensi rakennukseen varastosiiven. Työ tehtiin talkootyönä. Kaupunki maksoi osan materiaaleista, osan maksoi yhdistys ja osa saatiin lahjoituksena. Rakennus on lautaseinäinen ja lämmittämätön. Rakennuksen päädyssä on kaksi suihkutilaa, jotka ovat huonossa kunnossa. Telttailijoiden käytössä olevan keittiötilan kunto on välttävä.



5. Wc/huoltorakennus, alkuperäinen rakennusvuosi 1982. Laajennus tehtiin vuosina 2016-2017. Käytännössä rakennus on pohjalaatan puolikasta lukuun ottamatta uudisrakennus. Rakenteet olivat niin huonossa kunnossa, että ne oli uusittava kokonaan. Remontin hinta oli n. 62000€, jonka maksoi kokonaisuudessaan yhdistys.



6. Pihasauna, arvioitu rakennusvuosi 1947. Saunaa on remontoitu muutama otteeseen, mutta on tällä hetkellä huonokuntoinen ja vaatisi ison remontin. Suurin remontti tehtiin 1990 luvun lopussa. Tarvikkeet maksoi kaupunki, mutta työ tehtiin talkoina. Lisäksi sauna koetaan pieneksi leirintäalueen tarpeisiin nähden. Rakennus on hirsirunkoinen. Saunan yhteydessä on pieni n. 5m2 puukatos.



7. Rantasauna, rakennettu jolloinkin 1980 luvulla. Rakennus on hirsirakenteinen, jonka on rakennuttanut kaupunki. Suihkutila remontoitiin 2017. Sauna on rinteessä ja varsin pitkät portaat alas uimarantaan tehtiin talkootyönä vuonna 2018.



8. Parimökki metsässä, joka on purkukuntoinen.



9. Vaja, rakennusvuosi tuntematon. Vajaan on rakennettu yhdistyksen toimesta tanssilattia sekä esiintymislava ja vuonna 2013 uusi peltikatto. Vaja on maalattu ulkoa 2015-2016. Tila on juhla/pelikäytössä.



Lisäksi alueelta löytyy:

Hirsirunkoinen n. 17brm2 grillikatos, jonka on toimittanut kaupunki 1990 luvun alkupuolella. Pystytys ja tulisijat on tehty talkoina yhdistyksen toimesta.



Leikkikenttä, joka uudistettiin ja laajennettiin 2017. Projektin hinta oli noin 11000€, johon saatiin Suomen karavanliitolta avustuksena 5000€.



Vajan vieressä sijaitseva 2019 rakennettu kevytrakenteinen peltikattoinen puuvarasto n. 40brm2



Infraa;

2011 sähkölinja uusittu ja vaihdettu alueen pääsulakkeet suuremmiksi.

2012 asennettu vanhan 8 kuution septictankin rinnalle 10 kuution tankki.

2013-2017 koko alue on salaojitettu ja rakennettu uutta tietä n.200 metriä.

2016 rakennettu nykymääräykset täyttävä harmaaavesien imeytyskenttä. Hinta n. 15000€.

2018 hankittu uusi betoniponttoonilaituri. Hinta n. 11000€.

Yllä olevat tiedot saatu Kari Rainetsalolta. Hän on tullut alueelle karavaarina vuonna 1987 ja toiminut sittemmin myös 12 vuotta SF-Caravan Naantalin puheenjohtajana.