

23.8.2021

1

Johdanto

1.1

Sopijapuolet

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

Vuokralainen Naantali Vuokratalot Oy, y-tunnus 0854471-5
Käsityöläiskatu 4-6, 21100 Naantali

1.2

Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on osa Naantalin kaupungin 21. kaupunginosan (Peräniitty-Riistavuori) Kielokuja-nimisestä yleisestä alueesta (529-21-9901-1005). Vuokra-alueen pinta-ala on noin 225 m².

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

Vuokrattavalla maa-alueella on voimassa asemakaava Ak-91. Vuokrattava alue on merkitty asemakaavassa katualueeksi.

2

Vuokrasuhteen kesto

2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tammikuun 1. päivänä 2022 ja jatkuu toistaiseksi kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla enintään kuitenkin joulukuun 31. päivään 2031 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

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 käyttö-tarkoitukseen; 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.

23.8.2021

3

Vuokra-alueen käyttö

3.1

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännösten mukaisesti pysäköintialueeksi

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan lupien hakemisesta.

Vuokralainen on vuokranantajan vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alueen viranomaisten hyväksymällä tavalla.

4

Maksut

4.1

Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksisataakolmekymmentä ja 85/100 (230,85) euroa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

4.2

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.

4.3

Vuokran maksaminen

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

4.4

Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajan niin vaatiessa sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämiseen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen

23.8.2021

korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy

5 Alivuokrauskielto ja vuokraoikeuden siirtokielto

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

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

6 Rakentaminen vuokra-alueelle

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa rakennusta vuokra-alueelle.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus rakentaa ja sijoittaa vuokra-alueelle vuokra-alueen käyttötarkoitusta palvelevia vähäisiä rakennelmia, laitoksia ja laitteita.

Mikäli em. toimenpide vaatii rakennusvalvontaviranomaisen myöntämän luvan, on vuokralainen velvollinen hankkimaan ko. luvan ennen rakentamista.

7 Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään kunnossa vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat edellä kohdassa "6 Rakentaminen vuokra-alueelle" mainitut rakennelmat sekä noudattamaan kaupungin niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokra-alueella olevien puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Mikäli edellä mainittua omaisuutta on hoidettu huonosti, vuokralainen on velvollinen välittömästi korvaamaan tästä kaupungille tai kolmannelle aiheutuneen vahingon.

Muilta osin vuokralaisen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen kohdassa "22 Sopimussakko ja vahingonkorvaus".

8 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 säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja

23.8.2021

puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

9

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aiemmin katu- ja pysäköintialueena. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokrattavalla alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupungin taholta asiaa ei ole tutkittu.

10

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.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

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

Kaupungin vaatiessa vuokralainen on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

11

Katselmukset

Kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja sillä olevien edellä kohdassa "6 Rakentaminen vuokra-alueelle" mainittujen rakennelmien kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokralaisella on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa.

12

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueelle.

23.8.2021

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

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

**13
Pintavedet**

Vuokralaisen tulee huolehtia kustannuksellaan viemäröintinsä yhteydessä vuokra-alueeseen rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, vuokra-alueelle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

**14
Vuokra-alueen myyminen**

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

**15
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.

**16
Sopimuksen irtisanominen**

Molemmat sopijapuolet voivat irtisanoa tämän vuokrasopimuksen, milloin tahansa kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisesta on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle kirjallisesti.

Muuten tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

**17
Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä**

Vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta sinne rakentamansa ja sijoittamansa edellä kohdassa "6 Rakentaminen vuokra-alueelle" mainitut rakennelmat, laitokset ja laitteet sekä muun omaisuutensa sekä siistimään vuokra-alueen kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Muussa tapauksessa kaupunki on oikeutettu poistamaan vuokra-alueelta siellä olevan vuokralaisen omistaman omaisuuden ja siistimään vuokra-alueen sekä perimään näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

23.8.2021

18

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Naantalin kaupungin teknisten palvelujen toimistoon nimeään sekä kotipaikkaansa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Kaupungilla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

19

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen soveltamiseen liittyvät mahdolliset tulkintariidat pyritään ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli tämä ei onnistu, voivat osapuolet saattaa riidan Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

20

Sopimuksen voimaantulo

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun Naantalin kaupungin Tekninen Lautakunta on sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt ja sopimus on allekirjoitettu.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle.

Naantalissa xx. xxxkuuta 2021

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

Naantalin Vuokratalot Oy

23.8.2021
