

30.11.2021

**Pysäköintitontin maanvuokrasopimus  
Esisopimuksen liite 1**

Osapuolet Naantalin kaupunki ja TA-Asumisoikeus Oy sitoutuvat tekemään tämän luonnoksen mukaisen pysäköintitontin osan maanvuokrasopimuksen yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 15.4.2023.

**1****Johdanto**

## 1.1

## Sopijapuolet

## Vuokranantaja

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

## Vuokralainen

TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5),  
Kutojantie 6-8, 02630 Espoo.

## 1.2

## Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) korttelin 8 tontilla 2 (kiinteistötunnus: 529-122-8-2), os. Vuoksi 5, 21100 Naantali, sijaitseva määräala, pinta-ala 525,5 m<sup>2</sup>.

Tontin 8-2 pinta-ala kokonaisuudessaan on 1.051 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>, mikä em. määräalan osalta tarkoittaa 125 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on yleinen pysäköintialue (LP).

Kartta vuokra-alueesta on vuokrasopimuksen liitteenä.

**2****Vuokrasuhteen kesto**

## 2.1

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen tultua allekirjoitetuksi, kuitenkin viimeistään 15.4.2023, ja se päättyy 30.4.2073 (50 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.

30.11.2021

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun 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 kaksisataaneljäkymmentäyksi (241) euroa (perusvuokra). Vuosivuokra on ARA-perusteinen.

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, kaksisataaneljäkymmentäyksi (241) 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 osan lohkomiskulut neljäsataaviisikymmentä (450) euroa.

30.11.2021

#### 4

#### Vuokra-alueen käyttö

##### 4.1

##### Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi yleiseksi pysäköintialueeksi siten, kuin käyttötarkoituksesta (LP) 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 on velvollinen toteuttamaan autopaikoitustontin puoliosansa pinnoituksen, kuivatuksen, viheristutukset, hulevesien hallinnan ja meluaidan kokonaisuudessaan. Lisäksi vuokralainen on velvollinen toteuttamaan toisen puoliosuuden rakennekerrokset sekä murskepinnoituksen samalla laatutasolla (taso: 10 cm alle valmiin pinnan).

- Autopaikoitustontin 8-2 toisen määräalan omistajana ja haltijana kaupunki valtuuttaa vuokralaisen hakemaan toteutuksen edellyttämiä viranomaislupia.
- Autopaikoitustontin rakennekerrokset on toteutettava 2 vuoden ja muut rakenteet 3 vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

##### 4.3

##### Kunnossapito ym.

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

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen sekä autopaikoitustonttiin 8-2 kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai em. 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 ml. koko autopaikoitustontin 8-2 arvoa nostaen perusparannuksista tai muista töistä.

##### 4.4

##### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin rakentamatonta metsäaluetta. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei maanvuokrauksen kohteena olevalla alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

30.11.2021

---

#### 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 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 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

30.11.2021

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 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 sopimussakkona 20 % vuosivuokran perusteena olevasta ostotarjoushinnasta 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 maanvuokralaisissa (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 ml. koko autopaikoitustontin 8-2 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 käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

30.11.2021

---

## 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 Naantalin 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 \_\_. \_\_\_\_kuuta 202\_\_

**Naantalin kaupunki**

Kaupunginhallitus

Laura Leppänen  
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen  
kaupunginlakimies

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

**TA-Asumisoikeus Oy**

Esa Mustonen  
toimitusjohtaja

**Liite**

Vuokra-alueen osoittava kartta

# LIITEKARTTA

Osoittaa Perhetalon asemakaava-alueen



LP-tontin 529-122-8-2 määräala, pinta-ala 525,5 m<sup>2</sup>

Mk 1:1000 (A4)

30.11.2021 / MhS

M:\KARTTALIITE\2021\Liitekartat\PERHETALON\_alue\529-122-7-2\_ja\_8-2\529-122-8-2\_LP\_alue\_Liitekartta\_maanvuokrasopimuksen\_liitteeksi\_A4\_mhs

