

**Sopijaosapuolet**

Vuokraoikeuden siirtäjä

Eero Pajunen

Sari Siukonen

Vuokraoikeuden vastaanottaja

PKW- Rakennus Oy, Tammistontilankatu 6, 21110 Naantali

(Y-tunnus 3184735-1), [petteri.wasstrom@gmail.com](mailto:petteri.wasstrom@gmail.com)**Vuokra-alue**

Tämän sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on Naantalin kaupungin 28. kaupunginosan (Immanen) 36. korttelin tontti nro 3 osoitteessa Paimenenpiha 6, 21110 Naantali.

Tontin kiinteistötunnus 529-28-36-3.

Tontin pinta-ala kiinteistörekisteriotteen mukaan 921m<sup>2</sup>.Tontin kokonaisrakennusoikeus 250km<sup>2</sup>.**Vuokraoikeuden siirto**

Vuokraoikeus siirtyy sinä päivänä ”Vuokraoikeuden vastaanottajalle” kun alla mainittu ja yhteisesti sovittu hinta vuokraoikeuden siirrosta on maksettu sekä tämä sopimus on allekirjoitettu.

**Hinta**

Tämän sopimuksen sopijaosapuolet ovat keskenään sopineet tässä sopimuksessa kuvatun maanvuokraoikeuden siirron hinnaksi EUR 8 100,00 (kahdeksantuhattasata). Maksu maksetaan kertamaksuna tilille XXXXXXXX

Sovittu hinta sisältää jo maksetun lohkomiskulun EUR 900,00 (yhdeksänsataa), ennakomaksun käyttö- ja jätevesiverkoston liittymisestä EUR 6872,00 (kuusituhattakahdeksansataaseitsemänkymmentäkaksi) sekä tehdyn maaperätutkimuksen raportin.

**Muut vuokrausehdot ja velvoitteet**

Muut maanvuokrausehdot ja velvoitteet alkuperäisen maanvuokraussopimuksen mukaan (Naantalın kaupunki – Eero Pajunen ja Sari Siukonen, päivätty 16.6.2021, tämän sopimuksen jatkeena, liite #1).

Vuokraoikeuden siirtyessä ”Vuokraoikeuden vastaanottaja” on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Lisäksi ”Vuokraoikeuden siirtäjä” sekä ”Vuokraoikeuden vastaanottajaottaja” ovat keskenään sopineet, että vuokra-oikeuden siirtymisen jälkeen ”Vuokraoikeuden vastaanottaja” vastaa yksin ja täysimääräisesti kaikista vuokra-alueeseen liittyvistä velvoitteista sekä mahdollisista niiden laiminlyönneistä aiheutuvista sanktioista.

Naantalissa, xxxx

---

Eero Pajunen

---

PKW-Rakennus Oy, Petteri Wasström

---

Sari Siukonen

**1****Johdanto**

## 1.1

## Sopijapuolet

## Vuokranantaja

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

## Vuokralainen

Eero Pajunen  
Sari Birgita Siu-  
konen

Sari Birgita Siu-  
konen

## 1.2

## Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin 28. kaupunginosan (Immanen) 36. korttelin tontti nro 3 osoitteessa Paimenenpiha 6, 21110 Naantali.

Kiinteistötunnus on 529-28-36-3. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 921 m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>. Kartta oheisena.

**2****Vuokrasuhteen kesto**

## 2.1

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.7.2021 ja päättyy 30.6.2071 (50 vuotta).

## 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

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhat viisisataakuusitoista (1 516) euroa (perusvuokra).

16.6.2021

Liite 1

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella vuokranantajan osoittamalle tilille kahdessa erässä eräpäivien ollessa huhtikuun 30. päivänä ja lokakuun 31. päivänä.

Tontista on maksettu ennakkoon 30.3.2021 AO-tontin varausmaksuna viisisataa (500 €) euroa. Tämä varausmaksu kokonaisuudessaan hyvitetään vuotuisen vuokran laskutuksen yhteydessä.

### 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 muuttanut perusindeksiin nähden.

### 3.3

#### Muut maksut

Vuokralainen suorittaa tontin lohkomiskulut yhdeksänsataa (900) euroa sekä ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä kuusituhatta kahdeksänsataaseitsemänkymmentäkaksi (6 872) euroa, jotka suoritetaan vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontti on liitetty verkostoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuna.

### 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.

## 4

### Vuokra-alueen käyttö

#### 4.1

##### Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen siten, kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa 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 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään puolet (50 %) tontin kokonaisrakennusoikeudesta, kolmen (3) vuo-

16.6.2021

Liite 1

den kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytyksi.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa 1.7.2021.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

#### 4.3

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen 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 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

Pohjavesi

Rakentamisen suunnittelussa ja rakennusten perustamisessa tulee ottaa huomioon, että alueella on paineellista pohjavettä.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä.

#### 4.5

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 (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin kyseisessä laissa 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 vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

16.6.2021

Liite 1

4.7

Katselmuksset

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.

4.8

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.

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.

## 5

### Lunastaminen

5.1

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

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

## 5.2

## Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

## 5.3

## Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

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 rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

## 5.4

## Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokraajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleenvuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

## 5.5

## Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä 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 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.

16.6.2021

Liite 1

## 5.6

## Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 4.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan.

## 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.

## 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

## Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrostä vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarella (540/95) on säädetty.

## 6.4

## Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % vuokraamansa tontin kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona



16.6.2021

Liite 1

vuosivuokran kymmenkertaisen määrän, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa.

6.5  
Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n (846/2009) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.6  
Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.7  
Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajan niin vaatiessa sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämiseen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.8  
Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.9  
Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupunginjohtajan tontin luovuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

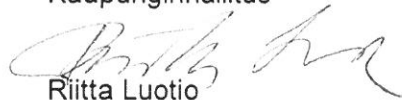
Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

### Allekirjoittaminen

Aika ja paikka Naantalissa 16. kesäkuuta 2021

Allekirjoitukset

**Naantalın kaupunki**  
Kaupunginhallitus

  
Riitta Luotio  
vs. kaupunginjohtaja

  
Turo Järvinen  
kaupunginlakimies

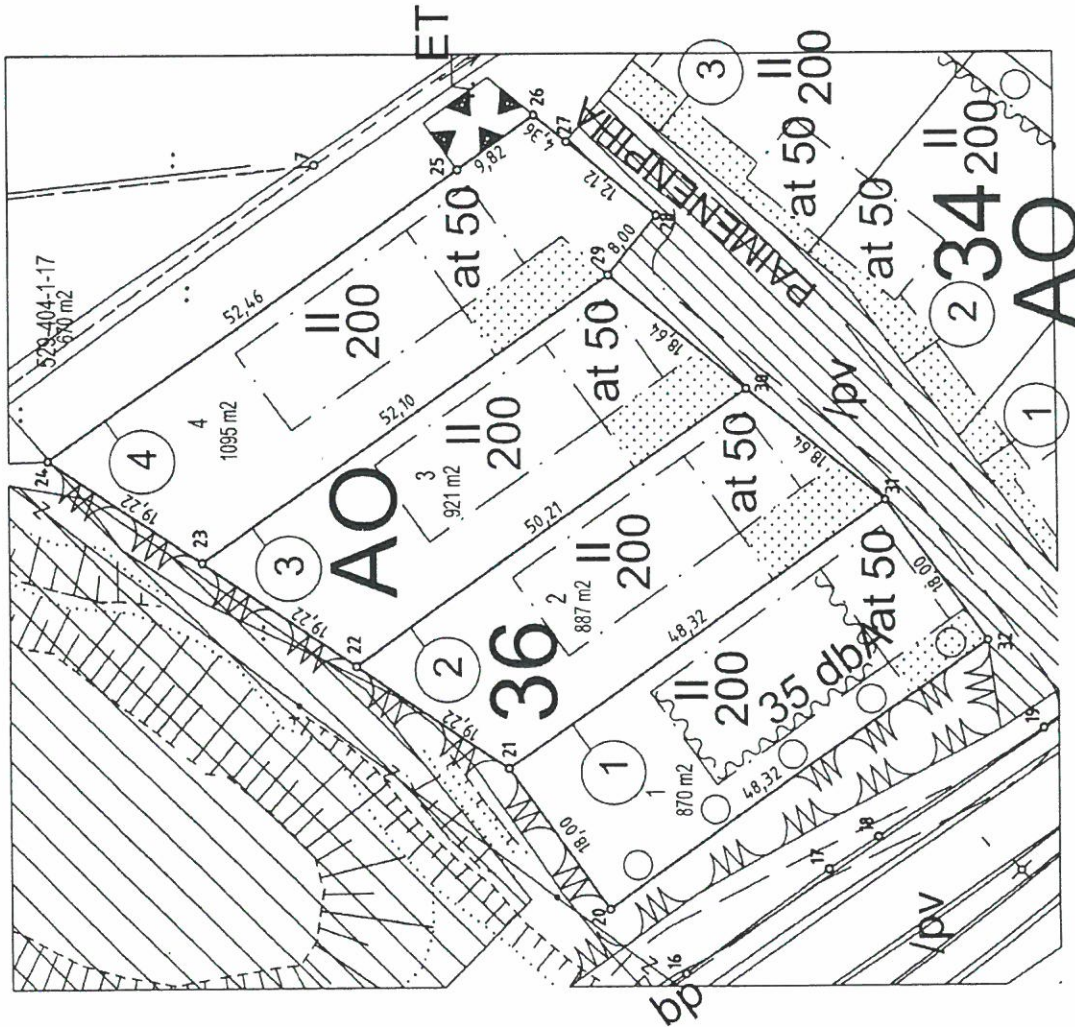
  
Eero Pajunen  
omasta puolestaan ja valtakirjalla Sari Siukosen puolesta.

**TONTTIEN MUODOSTUMINEN:**

N:o	Yht. m <sup>2</sup>	Osat m <sup>2</sup>	Kiinteistö
1	870		529-404-1-88
2	887		529-404-1-88
3	921		529-404-1-88
4	1095		529-404-1-88

**Koordinaattiluettelo**

Euref GK 23	N:o	X	Y
	20	6709969.704	23448009.698
	21	6709980.098	23448024.394
	22	6709996.000	23448035.194
	23	6710011.902	23448045.994
	24	6710027.804	23448056.794
	25	6709984.977	23448087.084
	26	6709976.961	23448092.753
	27	6709973.602	23448089.972
	28	6709964.264	23448082.239
	29	6709969.366	23448076.078
	30	6709955.006	23448064.187
	31	6709940.646	23448052.296
	32	6709930.252	23448037.600



<b>NAANTALIN KAUPUNKI</b> Kiinteistösiisintöön Mittakaava 1:500		<b>TONTTIKARTTA</b> TONTINLOHKOMINEN 2020_050 1-osainen kartta	
Vuorokauden ajaksi suoritettavan valmistusajaksi ja aikana 7.9.2020	Vuorokauden ajaksi suoritettavan hyväksymäpäivä ja numero 7.9.2020 Tj 28.36.1	Kaupunginosa 28	Tontin lukumäärä 1-4
Kartan nimi Part	Tontin lukumäärä 29.10.2020	Kuvio 36	Tontin 1-4
Merkitty kunnistoneuvoston 1.11.2020		Tontin omistajan nimi Siva Kallunki Tontin omistajan Sivu Mallininen	