

## 1 OSAPUOLET

### 1.1

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

### 1.2

Vuokralainen Miikka Vainio  
Jouko Neuvonen

yhdessä perustettavan yhtiön lukuun

Yhteyshenkilö: Miikka Vainio: [miikka.vainio@cltplant.com](mailto:miikka.vainio@cltplant.com)

## 2 VUOKRAN KOHDE

### 2.1

Tarkoitus Alue vuokrataan rantasaunojen ja niiden käyttöä tukevien laitteiden ja rakennelmien sijoittamista ja käyttämistä varten maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena maanvuokrana. Lisäksi alueelle voidaan toteuttaa uimaranta-alue. Aluetta ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen.

### 2.2

Vuokra-alue Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on osa Naantalin kaupungin Inttilän kaupunginosan (124) korttelin 18 tontista 1 (Kiinteistötunnus 529-124-18-1). Vuokra-alueen maapinta-ala on noin 1.200 m<sup>2</sup> ja vesipinta-ala noin 300 m<sup>2</sup>.

Vuokrattava alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

Vuokrattavalla alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 4.2.2019 hyväksymä Asuntomessualueen asemakaava (Ak-358). Vuokrattava alue on merkitty Venesatama ja -valkama-alueeksi, jolle saa rakentaa veneilyä ja virkistyspalveluita tukevia rakennuksia sekä rantasaunoja (LV-4).

Vuokrattavalle alueelle kohdennetaan asemakaavan mukaisesta korttelin rakennusoikeudesta 200 k-m<sup>2</sup>.

## 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

### 3.1

Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy irtisanomista vaatimatta 31.12.2071 (50 vuotta).

### 3.2

Uudelleenvuokraus Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle edellyttäen, että

a vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;

- b vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokralauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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.

## 4 VUOKRANMAKSU

### 4.1 Vuotuinen vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmetuhatta sata (3.100) euroa (perusvuokra).

### 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 Vuokranmaksun eräpäivä

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille. Viivästyskorko lasketaan korkolain mukaisesti.

### 4.4 Vakuus

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa pankkitakauksen tai muun siihen verrattavissa olevan vakuuden, määrältään kolmetuhatta sata (3 100) euroa.

Mikäli vuokralainen osittain tai kokonaan laiminlyö vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa on vuokranantajalla oikeus pitää itsellään ja tarpeen mukaan realisoida vakuus vuokralaista enempiä 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 vuokra-

suhde sopimusrikkomuksesta huolimatta jatkuu. Jos vakuutta ei täydennetä, on se peruste sopimuksen purkamiselle.

5

## SÄHKÖ, VESIHUOLTO, JÄTEHUOLTO JA PYSÄKÖINTI

Vuokralainen hankkii käyttämänsä sähkön ja veden suoraan toimittajalta.

Mikäli toiminta edellyttää sähköliittymien rakentamista, vastaa vuokralainen liittymismaksusta sekä rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista.

Vuokra-alueen toimintaan liittyvien vesi- ja viemäritöiden kustannuksista vastaa yksin vuokralainen. Mikäli alueelle joudutaan vuokralaisen toimintaan liittyvistä syistä rakentamaan jätevesipumppaamo, vastaa vuokralainen myös tästä kustannuksesta.

Vuokramies suorittaa ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä kaksituhatta yhdeksänsataaviisikymmentäkuusi ja 50/100 (2.956,50) euroa, jotka suoritetaan käteisellä vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

Vuokralainen vastaa toimintaan liittyvistä jätehuoltomaksuista.

Vuokrasopimus ei sisällä paikoitusalueita vaan toiminnan vaatimassa pysäköinnissä käytetään yleisiä pysäköintialueita.

6

## VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

6.1

### Käyttötarkoitus

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle kuuden saunatilán kokonaisuuden rakennus, rakennuksen tarvitsemat laitteet ja rakennelmat sekä rakennuksen käyttöön suoraan liittyvät laitteet ja rakennelmat, sekä laiturí, vuokrasopimuksen oheen liitettýjen suunnitelmakuvien mukaisesti.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa alueelle uimaranta ja nurmikenttá.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiá.

Vuokralainen on tietoinen, että laiturin rakentaminen vaatii Vesilain (587/2011) mukaisen luvan Aluehallintovirastolta. Kaupunki puoltaa laiturin rakentamista, mutta kaupungilla ei ole vastuuta, mikäli lupaa ei myönnetá. Kaupunki ja vuokralainen voivat sopia laituripaikan vuokrauksesta kaupungin omistamasta laiturista, mikäli vuokralainen ei saa laiturilleen lupaa.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Vuokralaisen on huolehdittava, ettei vuokralaisen toiminta turhaan vaikeuta tai está Matalahden yleisen laiturialueen käyttöá, mukaan lukien alueella suoritettavaa Septitankkien käyttöá Vuokralainen ei saa estää korttelialueelle perustetun

rasite- tai kulkuoikeuden haltijoiden kulkua vuokra-alueen vieritse. Vuokralaisella ei ole oikeutta aidata aluetta.

## 6.2

### Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen; kohdan 6.4 viidennessä kappaleessa mainittua poikkeusta lukuun ottamatta, ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 75 k-m<sup>2</sup>, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa rakennusten käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti, viimeistään 8.7.2022.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % vuokraamansa alueen pääoma-arvosta määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Vuokralaisen on lisäksi siistittävä saunarakennuksen piha-alue viimeistään 8.7.2022. Mikäli vuokralainen ei täytä tätä velvoitetta, suorittaa kaupunki piha-alueen siistimisen vuokralaisen kustannuksella.

## 6.3

### Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan saunojen ja 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.

Vuokralaisen kaupungille antamien tietojen mukaan saunarakennukset tullessaan sijoittamaan alempaan lattiakorkoon kuin mitä Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksessä säädetään alimmaksi lattiakoroksi; + 2,8 metriä merenpinnasta N2000-korkeusjärjestelmässä. Mikäli vuokralainen sijoittaa toiminnan vaatimat rakennukset, rakennelmat ja laitteet alempaan lattiakorkoon kuin mitä rakennusjärjestyksessä säädetään, kaupunki ei vastaa matalan lattiakoron vuoksi aiheutuvista vahingoista tai muista seuraamuksista esimerkiksi tulvatilanteissa.

## 6.4

### Alivuokraus

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

## 6.5

### Vuokraoikeuden siirtokielto ja vuokraoikeuden kirjaus

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeutensa kirjaamista kaupunkia enempää kuulematta siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Vuokra-alueella olevien rakennusten ja rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Vuokralainen saa luovuttaa saunatilán käyttöoikeuden kaupunkia kuulematta kolmannelle.

## 6.6

### Vuokralaista koskevat lait ja määräykset

Vuokralainen on toiminnassaan velvollinen noudattamaan, mitä alueella suoritettavan käytön suhteen rakennus-, palo-, terveys-, järjestys- ja ympäristölainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai -haltijan noudatettavaksi. Tämä koskee sekä sauna- että uimarantatoimintaa.

## 6.7

### Saunarakennusten käyttö

Mikäli alueelle toteutetaan saunatiloja vähintään neljä, vuokralainen on velvollinen järjestämään yleisen vuokrasaunamahdollisuuden vähintään yhteen saunaan pysyvästi.

## 6.8

### Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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.

## 6.9

### Ympäristönsuojelulain mukainen selontekovelvollisuus ja maaperän pilaantuminen

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

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 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 peria toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## 7

### VUOKRANANTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

#### 7.1

##### Vuokra-alueelle sijoitettavat rakenteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa ja pitää vuokra-alueella tarpeelliset johdot, laitteet, laiturirakenteet ja kiinnikkeet.

#### 7.2

##### Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokrauksen kohteessa katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrauksen kohde sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

## 8

### MUUT SOPIMUSEHDOT

#### 8.1

##### Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen

Vuokralaisella on oikeus perustellusta syystä kirjallisesti irtisanoa vuokrasopimus ennen varsinaisen vuokra-ajan päättymistä kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.

Muutoin vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralaissa (258/66) on säädetty.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 6.8 "Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä" on määrätty.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon.

#### 8.2

##### Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

## 8.3

## Lunastusoikeus

Vuokralainen on tietoinen, että kaupungin suunnitelmissa ei ole muodostaa vuokra-aluetta omaksi tontikseen. Vuokralaisella ei täten tulisi olemaan tontin lunastusoikeutta. Mikäli vuokralainen haluaa, voi kaupunki vuokralaisen hakemuksesta neuvotella vuokra-alueen luovuttamisesta vuokralaisen omistukseen määräosan myynnin ja hallinnanjakosopimuksen kautta.

Määräosan myynnillä ja hallinnanjakosopimuksella luovutettavan kohteen tarkka raja ja hinnanmuodostus pyritään sopimaan neuvotteluissa. Lähtökohtana kuitenkin pidetään, että hinta muodostuu hallintaan luovutettavien kerrosneliömetrien määrän perusteella. Lähtökohtaisena kerrosneliömetriarvona pidetään 250 €/k-m<sup>2</sup>, sidottuna elinkustannusindeksiin (1951:10= 100). Lähtökohdan indeksilukuna käytetään vuokrasopimuksen allekirjoittamisajankohdan indeksilukua.

Mikäli vuokra-alue kuitenkin muodostetaan kaupungin toimesta omaksi tontikseen, on vuokralaisella lunastusoikeus muodostettuun tonttiin soveltuvin osin, miten tässä kohdassa sovitaan.

## 8.4

## Erimielisyydet

Tätä vuokrasopimusta koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

## 8.4

## Muut sovellettavat säännökset

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

## 9

## SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

## 10

## JAKELU

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

## 11

## ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa XX. XXkuuta 2022

NAANTALIN KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus

Turo Järvinen  
Kaupunginlakimies

Riitta Luotio  
Hallintojohtaja

Tämä vuokrasopimus yllä olevine ehtoineen hyväksytään.  
Paikka ja aika edellä mainitut.

perustettavan yhtiön lukuun

Miikka Vainio

Jouko Neuvonen

LIITTEET

Vuokra-alueen osoittava kartta

