

30.9.2021

---

**1****Johdanto**

## 1.1

## Sopijapuolet

## Vuokranantaja

Naantalin kaupunki  
y-tunnus 0135457-2

## Vuokralainen

J&T Pajunen Oy  
y-tunnus 0673129-3  
Navirentie 1, 21100 Naantali

Yhteyshenkilö: Mikko Pajunen

Omaan, nimeämänsä tai perustettavan yhtiön lukuun

## 1.2

## Vuokra-alue

Naantalin kaupungin Ladvon yksinäistalon tilasta Isosuon kaatopaikka RN:o 1:15 (529-416-1-15) n. 69.470 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, joka on osa 11.12.2019 vahvistuneessa Isosuon asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (AK-319) osoitettua Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5).

Vuokra-alue koostuu kahdesta osa-alueesta V1 ja V2, jotka on esitetty liitteenä olevalla kartalla. Osa-alueen V1 pinta-ala on 23.140 m<sup>2</sup> ja osa-alueen V2 pinta-ala 46.330 m<sup>2</sup>.

**2****Vuokrasuhteen kesto**

## 2.1

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.11.2021 ja päättyy 31.10.2041.

## 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 vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

30.9.2021

---

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 kolmekymmentätuhatta sataneljäkymmentäyhdeksän ja 98/100 (30.149,98) euroa (perusvuokra).

Vuosivuokraa porrastetaan osa-aluekohtaisesti seuraavasti:

##### V1.

Vuosivuokrana peritään 50 % osa-alueen perusvuosivuokrasta siihen asti, kunnes vuokralainen saa esirakennustyöt alueella suoritettua, kuitenkin enintään 31.12.2023 saakka. Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kaupungille, milloin alue on esirakennettu siihen pisteeseen, että se voidaan ottaa vuokralaisen liiketoiminnalliseen käyttöön.

##### V2.

Vuosivuokrana peritään 25 % osa-alueen perusvuosivuokrasta siihen asti, kunnes osa-alueesta V1 peritään täyttä vuosivuokraa. Tämän jälkeen vuosivuokrana peritään 50 % osa-alueen perusvuosivuokrasta siihen asti, kunnes vuokralainen saa esirakennustyöt alueella suoritettua, kuitenkin enintään 31.12.2028 saakka. Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava kaupungille, milloin alue on esirakennettu siihen pisteeseen, että se voidaan ottaa vuokralaisen liiketoiminnalliseen käyttöön.

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.

#### **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

---

30.9.2021

---

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, määrältään kolmekymmentätuhatta sataneljäkymmentäyhdeksän ja 98/100 (30.149,98) 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

Vuokralainen maksaa kaupungille korvaukseksi louhitusta kallioista 0,4 € kiintokuutiometriltä. Vuokralainen ilmoittaa vuosittain joulukuun 1. päivän tilanteen mukaan ko. vuonna louhitun vuosittaisen määrän kaupungille, joka laskuttaa louhintamäärän vuokralaiselta edellä sovitun korvauksen mukaisesti.

## 4

### Vuokra-alueen käyttö

#### 4.1

##### Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisesti vuokralaisen harjoittamaan teollisuus-, maa- ja kiviaines- ja varastointitoimintaan.

---

30.9.2021

---

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä ehdottomasti on alueen toteuttamiseen ja toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan lupien hakemisesta.

Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja. Kaupunki ja vuokralainen voivat erikseen sopia kulujen korvaamisesta.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille luvaton vahinkoa tai haittaa. Mikäli vuokralainen suorittaa vuokra-alueella kivenmurskausta, on toiminnassa erityisesti huomioitava koituvien haittojen vähentäminen.

#### 4.2

##### Kallion louhinta

Mikäli vuokralaiselle myönnetään asianmukainen lupa, on vuokralaisella oikeus louhia sopimusalueella oleva kallio luvassa määritettyyn tasoon asti luvanmukaisin ehdoin.

Louhittavan alueen maapeitteen poiston tekee vuokralainen kustannuksellaan. Katurakennukseen soveltuvaa maata voi käyttää työmaateiden ja -kenttien rakentamiseen. Mikäli alueella harjoitettava toiminta vaatii meluvallin rakentamista, voidaan pintamaata käyttää soveltuvasti meluvallin rakentamiseen. Kaupunki poistaa alueelta hyötypuuston kohdassa 4.11 sovitun mukaisesti, muutoin alueen raivauksen suorittaa vuokralainen kustannuksellaan.

Pintamaiden tultua poistetuksi kaupunki mittaa kallion pinnankorkeudet. Louhittavan kallion määrä perustuu em. mittaustuloksiin eikä louhintaa saa aloittaa ennen mittauksia. Vuokralaisen tulee ilmoittaa pintamaiden poistosta vuokranantajalle. Kaupunki toimittaa viipymättä vuokralaiselle mittaustulokset niiden valmistuttua.

Vuokralainen laatii kustannuksellaan ennen louhinnan aloittamista louhintaa, liikenteenjärjestelyjä, turvallisuutta, melunhallintaa, ympäristönsuojelua koskevat ynnä muut tarpeelliset suunnitelmat, jotka lähetetään kaupungille hyväksyttäväksi.

Vaaralliset jyrkänteet on varustettava tarvittaessa suoja-aidalla.

#### 4.3

##### Rakentaminen vuokra-alueelle

30.9.2021

---

Vuokralainen ei saa ilman kaupungin lupaa rakentaa alueelle rakennuksia tai laitoksia. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus ilman erillistä lupaa rakentaa ja sijoittaa vuokra-alueelle vuokra-alueen käyttötarkoitusta palvelevia vähäisiä rakennelmia ja laitteita.

#### 4.4

##### Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan 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.

Hulevesien suhteen vuokralaisen on erityisesti huomioitava alueella oleva kaavamääräys hulevesien johtamisesta viivytyssäiliöön tai -painanteeseen. Vuokralaisen on laadittava ja hyväksyttävä suunnitelma hulevesien hallinnasta vuokra-alueella.

#### 4.5

##### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin metsäalueena. Vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä on ollut kaatopaikkatoimintaa. Alueella ole kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin. Mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen vuokra-alueen hallinnan luovutusta, kaupunki vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kuluista, yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu kaupungin korvausvastuu pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokra-alueen hallinnan luovutuksesta. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaiselle, vuokralaisen hankkeelle tai

---

30.9.2021

---

kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

#### 4.6

##### 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.

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

#### 4.7

##### Alivuokraus

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

#### 4.8

##### 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.

#### 4.9

##### Johtojen ym. sijoittaminen

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

Vuokra-alueella on kaavan mukainen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla kulkee Raison Veden omistama paineviemäri. Vuokralainen sopii paineviemäriin siirrosta paineviemäriin omistajan kanssa, mikäli siirto tulee tarpeelliseksi. Kaupunki ei tule osallistumaan

30.9.2021

---

paineviemärin siirrosta koituviin kustannuksiin, ellei siirrosta koidu kaupungille merkittävää hyötyä.

#### 4.10

##### 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.

#### 4.11

##### Puusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä oleva puusto on kaupungin omaisuutta. Vuokralainen hakee tarvittavan luvan puuston kaatamiselle, jonka jälkeen kaupunki kaataa puuston kustannuksellaan vuokralaisen kanssa sovittavan aikataulun mukaisesti. Vuokralainen ja kaupunki voivat sopia hakkuujätteen hyödyntämisestä vuokralaisen toiminnassa.

### 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 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

##### Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeutta ei osittainkaan saa ilman kaupungin lupaa siirtää toiselle.

##### 5.3

##### Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

---

30.9.2021

---

#### 5.4

##### Sopimuksen irtisanominen

Mikäli vuokralainen ei saa toiminnalleen tarvittavia lupia, voi vuokralainen irtisanoa sopimuksen kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla. Vuokralaisen niin halutessa, voi kaupunki neuvotella vuokralaisen kanssa maanvuokrasopimuksen käsittämän vuokra-alueen muuttamisesta.

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on muutoin voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

#### 5.5

##### Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

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

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

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.

#### 5.7

##### Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat Varsinais-Suomen kärjäoikeuden ratkaistaviksi.

#### 5.8

##### Ilmoitukset ja tiedonannot

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

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne



---

30.9.2021

---

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.

## 5.9

### 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 kaupunginhallituksen 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.

**J & T Pajunen Oy**

XXXXX  
XXXXX

30.9.2021

---

**Liite**

Vuokra-alueen osoittava kartta