

1

Johdanto

1.1

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki
y-tunnus 0135457-2

Vuokralainen

AT-Fastighets Ab
y-tunnus 2002535-2
PB 550, 67701 Karleby

Omaan, perustettavan tai nimeämensä yhtiön lukuun

Yhteyshenkilö: Åke Nyblom Ake.Nyblom@aholatransport.com

1.2

Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena ovat seuraavat oheiseen liitekarttaan merkityt alueet

1. Naantalin kaupungin Kauppilan kylän tilasta Raatiniitty RN:o 7:2 (529-432-7-2) n. 15.600 m²:n suuruinen alue, joka on osa 04.06.2007 vahvistetussa asemakaavan muutoksessa (AK-291) osoitettua Raatiniitynpuisto-nimistä suojaviheraluetta (EV).
2. Naantalin kaupungin Kuloisten kylän tilasta Perälä RN:o 5:7 (529-442-5-7) n. 3.910 m²:n suuruinen alue, joka on osa 04.06.2007 vahvistetussa asemakaavan muutoksessa (AK-291) osoitettua Raatiniitynpuisto-nimistä suojaviheraluetta (EV).
3. Naantalin kaupungin Luolalan kylän tilasta Luolala I RN:o 3:5 (529-418-3-5) n. 471 m²:n suuruinen alue, joka on osa 04.06.2007 vahvistetussa asemakaavan muutoksessa (AK-291) osoitettua Raatiniitynpuisto-nimistä suojaviheraluetta (EV).

Vuokra-alueeseen kohdistuu kiinteistörekisterioteelta ilmenevät voiman- ja tiedonsiirtolinjojen vuoksi perustetut käyttöoikeuden rajoitukset Y2001-13923, Y2001-14211, Y2005-10428 sekä Y2005-10429.

Vuokra-alueella on kaavanmukaisia voimajohtoa, maakaasuputkea sekä vesijohtoa ja viemäriä varten varattuja alueen osia. Lisäksi vuokra-alueella on kaavanmukainen varaus ajoyhteydelle.

Vuokra-alueen yhteenlaskettu pinta-ala on 19.980 m².

Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

2

Vuokrasuhteen kesto

2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2031.

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.

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 kaksitoistatuhatta kolmesataakahdeksankymmentäseitsemän ja 60/100 (12.387,60) euroa (perusvuokra).

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.

Vuokrana peritään viisikymmentä (50) prosenttia perusvuokrasta siihen asti, kunnes vuokralainen saa vuokra-alueen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon, kuitenkin korkeintaan 31.12.2023 asti. Tämän jälkeen peritään täyttä perusvuokraa.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle, kun vuokra-alue on käyttötarkoituksen mukaisessa kunnossa.

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, määrältään kaksitoistatuhatta kolmesataakahdeksankymmentäseitsemän ja 60/100 (12.387,60) 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.

4

Vuokra-alueen käyttö

4.1

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisesti käytettäväksi pysäköinti- ja varastointitarkoitukseen.

Vuokralaisen on esitettävä toimenpidesuunnitelma alueen käytöstä ja hyväksyttävä se Naantalin kaupungin teknisissä palveluissa. Toimenpidesuunnitelmassa on erityisesti selvitettävä, miten vuokralainen huomioi toiminnassaan vuokra-alueella sijaitsevat ilmajohdot ja maanalaiset johdot

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on alueen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut, tarvittavat luvat käyttöoikeu-

den rajoituksiin oikeutetuilta tahoilta ja että hän noudattaa lainsäädännön, viranomaisten ja käyttöoikeuden rajoituksiin oikeutettujen tahojen mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

4.2

Rakentaminen vuokra-alueelle

Vuokralainen ei saa ilman kaupungin lupaa rakentaa alueelle rakennuksia tai laitoksia. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus rakentaa ja sijoittaa vuokra-alueelle vuokra-alueen käyttötarkoitusta palvelevia vähäisiä rakennelmia ja laitteita. Näitä koskevat suunnitelmat on Naantalin kaupungin teknisten palveluiden hyväksyttävä ennen niiden rakentamista ja sijoittamista. Vuokralaiselle annetaan oikeus putkittaa vuokra-alueen ja Aholankadun välinen sivuoja, aidata vuokra-alueen osien rajat sekä rakentaa portit em. aitaan. Vuokralaisen on tarvittaessa korvauksetta järjestettävä kulkuyhteys kaavan (Ak-291) mukaiselle ET-alueelle sijoitulle pumppaamolle kaavaan merkityn ajoyhteyden mukaisesti.

4.3

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.

4.4

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin rakentamattomana suojaviheralueena ja kaupungin viheryksikön varastona.

Alueella ole kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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 edelleen vuokrata 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 ym. yhteiskuntaa tai kiinteistöä/kiinteistöjä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueelle.

Vuokra-aluetta rasittavat voiman- ja tiedonsiirtolinjat, minkä lisäksi alueen halki kulkee kaupungin vesi- ja viemärijohtoja sekä maakaasuputkivaraus. Vuokralainen on tietoinen alueella olevien linjojen, johtojen ja varausten sijainnista ja näiden aiheuttamista käytönrajoituksista.

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.

4.10

Voima- ja tiedonsiirtolinjojen aiheuttama käyttöoikeuden rajoitus

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueeseen kohdistuu kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät käyttöoikeuden rajoitukset, jotka on perustettu alueella sijaitsevien voiman- ja tiedonsiirtolinjojen vuoksi. Kaupunki on pyytänyt käyttöoikeuden rajoituksiin oikeutetuilta tahoilta lausunnot koskien vuokralaisen toimintaa alueella. Kaupunki on toimittanut saadut

lausunnot vuokralaiselle. Vuokralainen vakuuttaa tutustuneensa annettuihin lausuntoihin.

Vuokralaisen velvollisuutena on noudattaa annettuja lausuntoja toiminnassaan. Mikäli vuokralainen toimii lausuntojen vastaisesti, on vuokralaisella täysi vastuu aiheuttamastaan vahingosta.

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.

5.4

Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on 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 neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

5.8

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 kaupungin Teknisen lautakunnan 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
Tekninen Lautakunta

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

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

Oyj Ahola Transport Abp

XXXXX

XXXXX

Liite

Vuokra-alueen osoittava kartta

Osoittaa vuokrattavat alueet:

Naantalin kaupungin Kauppilan kylän tilasta Raatiniitty RN:o 7:2 (529-432-7-2), pinta-ala n. 15600 m²Naantalin kaupungin Kuloisten kylän tilasta Perälä RN:o 5:7 (529-442-5-7), pinta-ala n. 3910 m²Naantalin kaupungin Luolalan kylän tilasta Luolala I RN:o 3:5 (529-418-3-5), pinta-ala n. 470 m²

Mittakaava 1:1500 (A4)

M:\KARTTA\LIITE\2021\Liitekartat\Aholankatu\Aholankatu_EV_liitekartta_mhs

