

1

Johdanto

1.1

Sopijapuolet

Vuokranantaja Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2
PL 43, 21101 Naantali

Vuokralainen Naantalin Satama Oy, y-tunnus 2644726-5
Satamatie 13, 21100 Naantali

1.2

Sopimuksen tausta

Osapuolet ovat tehneet aiemmin seuraavat maanvuokra- ja käyttöoikeussopimukset;

- Maanvuokrasopimus 19.12.2014
- Maanvuokra- ja käyttöoikeussopimus 11.1.2019.

Edellä mainitut sopimukset sekä Naantalin kaupungin aiemmin Stevena Oy:n kanssa tekemät vuokrasopimukset kantasatamassa sijaitsevasta S-hallin sekä silojen maanpohjista on tarkoituksenmukaista yhdistää yhdeksi maanvuokra- ja käyttöoikeussopimukseksi.

Tämä sopimus korvaa aiemmin 19.12.2014 ja 11.1.2019 osapuolten välillä tehdyt sopimukset siten, että Vuokralaisen vuokra- ja hallintaoikeus alueihin ei keskeydy. Tällä sopimuksella ei pidennetä edellä mainittujen sopimusten vuokra-aikaa.

Tämän sopimuksen lisäksi ja ohella voimaan jää osapuolten välillä Sahanranan alueesta 17.4.2019 tehty maanvuokrasopimus.

Tämän maanvuokrasopimuksen alueelle jää voimaan Naantalin kaupungin ja ExxonMobil Finland Oy:n välillä 28.1.2008 tehty sopimus pumppaamon vuokra-alueesta ja putkilinjojen sijoittamisesta sataman alueelle ja laiturirakenteisiin. Kyseinen sopimus on voimassa 31.12.2038 asti. Naantalin Satama

xx. xxkuuta 2021

Oy sitoutuu toimimaan yhteistyössä ja hyvässä hengessä ExxonMobil Finland Oy:n kanssa 28.1.2008 tehdyn sopimuksen mukaisesti.

1.3

Vuokra- ja käyttöoikeus

Alueet

Maa-alueet*Kantasatama*

529-432-1-4	n. 11,74	ha
529-4-2-4	n. 0,74	ha
529-4-2-15	n. 0,60	ha
529-4-2-16	n. 0,47	ha
529-4-2-M502	n. 0,11	ha
529-4-2-M504	n. 0,74	ha
529-4-2-M505	n. 0,07	ha
529-4-9901-1004	n. 1,11	ha
529-6-9901-1003	n. 0,86	ha
529-6-9901-1001	n. 0,38	ha
529-6-9906-1001	n. 1,57	ha
529-421-6-0	n. 0,49	ha
Kantasatamassa yhteensä	n. 18,88	ha

Luonnonmaa

529-106-5-1	n. 2,13	ha
529-106-1-24	n. 0,40	ha
529-412-1-66	n. 3,29	ha
529-412-1-14	n. 0,60	ha
Luonnonmaalla yhteensä	n. 6,51	ha

Kukolantien alueella

529-412-1-66	n. 0,48	ha
529-412-1-23	n. 0,037	ha
529-412-1-14	n. 0,39	ha
Kukolantien alueella yhteensä	n. 0,907	ha

Vesialueet, joihin luovutetaan käyttöoikeus

529-412-1-14	n. 0,15	ha
529-412-1-66	n. 54,18	ha
529-412-1-48	n. 6,70	ha
529-432-1-4	n. 94,55	ha
529-415-1-56	n. 1,40	ha
Vesialueita yhteensä	n. 156,98	ha

xx. xxkuuta 2021

Alueet ilmenevät tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä olevasta karttaliitteestä A ja vuokra-alueilla sijaitsevat rakenteet ja rakennelmat liitteestä B.

2

Vuokrasuhteen kesto

2.1

Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 1.1.2021 ja päättyy 31.12.2064 (43 vuotta).

2.2

Irtisanomisoikeus Kukolantien alueen osalta

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus korvauksetta Kukolantien alueen osalta (yhteensä n. 0,907 ha, karttaliitteessä alue osoitettu punaisella) kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli kaupunki toteuttaa asemakaavan mukaisen Kukolantien. Irtisanomisaika alkaa kulua irtisanomiskuukauden lopusta. Vuosivuokrasta vähennetään irtisanomisajan päättymisestä lukien tai mikäli alue on luovutettu kaupungin hallintaan ennen sitä, luovutushetkestä lukien Kukolantien alueen laskennallinen vuokranmäärä.

2.3

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 maa- ja vesialueista

xx. xxkuuta 2021

Vuokralainen maksaa kohdassa 1.3 luetelluista maa- ja vesialueista vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka sopimuksen alkaessa vuonna 2021 on kahdeksansataaneljäkymmentäkaksituhatta viisisataaseitsemänkymmentäkaksi euroa ja kuusikymmentäkahdeksan senttiä (842 577,68 euroa) (perusvuokra).

3.2

Vuokra rakenteista, rakennelmista ja laitteista

Vuokralainen maksaa vuokra-alueilla sijaitsevista, vuokranantajan omistamista rakenteista, rakennelmista ja laitteista (liite B) vuokraa 7,34 % vuokratun omaisuuden käyvästä arvosta. Vuoden 2021 vuokra on määrältään kuusisataaseitsemänkymmentäkolmetuhatta (673 000) euroa.

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella kahdessa yhtä suuressa erässä, jolloin ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

3.3

Vuokrankorotus ja indeksiehto

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuosittain 1.1. lukien vähintään 3,5 %-yksiköllä ja enintään elinkustannusindeksin nousun mukaisesti, riippuen kumpi edellä mainituista luvuista on suurempi. Elinkustannusindeksin nousu lasketaan seuraavasti:

Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100) määritetään 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.

Mikäli indeksi on noussut alle 3,5 %-yksikköä, on vuokrankorotus 3,5 %-yksikköä.

4

Vuokra-alueen käyttö

4.1

Käyttötarkoitus

Vuokra- ja käyttöoikeusalue luovutetaan käytettäväksi satamatoimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan 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.

xx. xxkuuta 2021

4.2

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen sekä vuokrattujen rakennelmien, rakenteiden ja laitteiden 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 ylläpidosta sekä vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamista 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.

4.3

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) 7 tai ja 8 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

4.4

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.

4.5

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulutasojen 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.

xx. xxkuuta 2021

4.6

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.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4.7

Alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata alueita edelleen kolmannelle.

5**Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä**

5.1

Vuokralaisen velvollisuudet

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

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 (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

xx. xxkuuta 2021

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

Viivästyskorko

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

6.4

Sopimuksen purkaminen

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

6.5

Vakuus

Vuokranantajalla on vuokrakauden aikana, mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksuvelvoitteensa, oikeus vaatia vuokralaista asettamaan tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi vakuus, joka määrältään vastaa yhden vuoden vuokraa.

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.

6.6

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

6.7

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Allekirjoittaminen

Aika ja paikka

Naantalissa xx. toukokuuta 2021

xx. xxkuuta 2021

Allekirjoitukset

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika edellä mainitut.

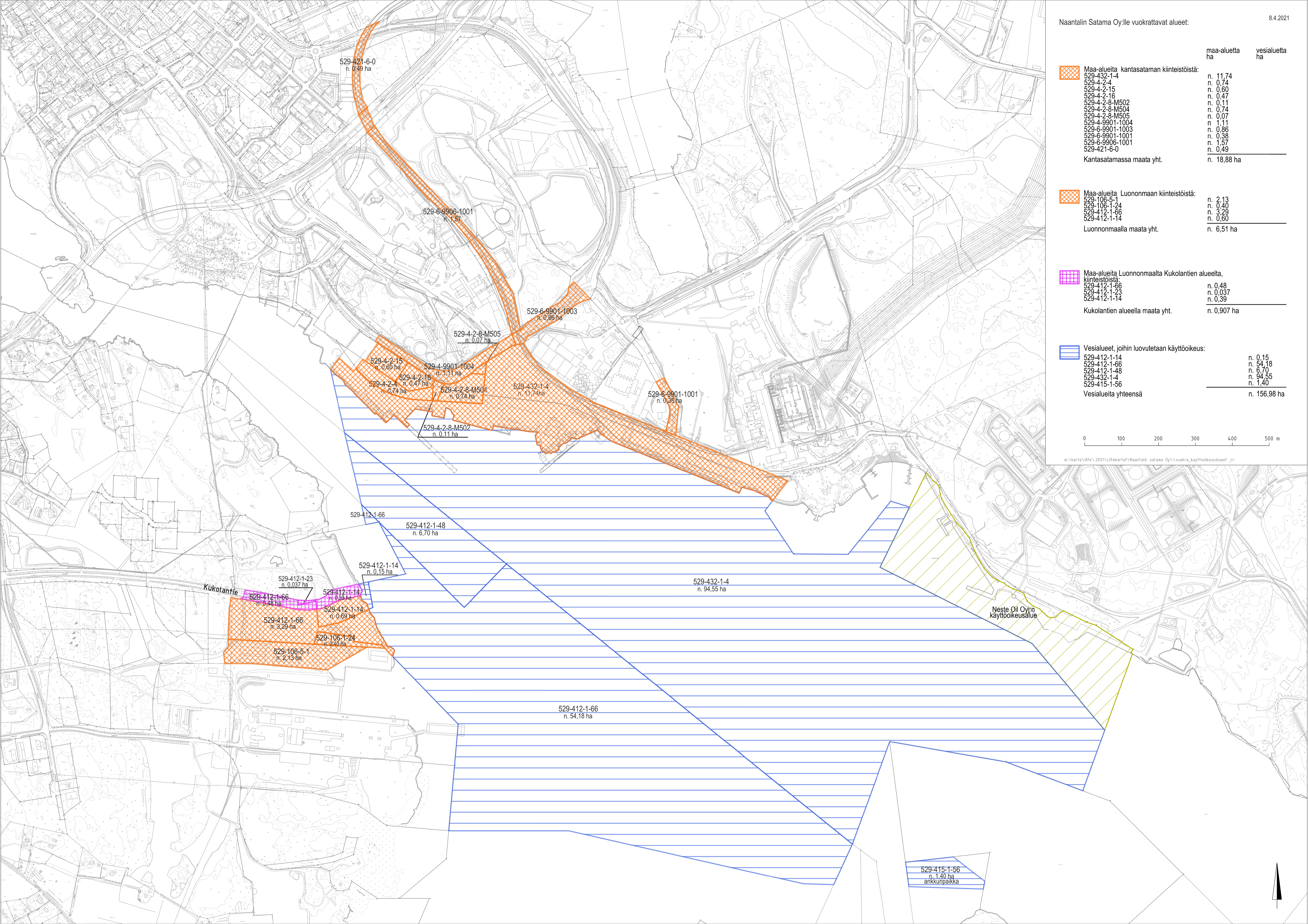
Naantalin Satama Oy

hallituksen puheenjohtaja

Pasi Haarala
toimitusjohtaja

Liitteet

- A. Karttaliite vuokrasopimuksen kohteena olevista alueista
- B. Luettelo vuokrattavista rakenteista, rakennelmista ja laitteista



	maa-alueita ha	vesialuetta ha
Maa-alueita kantasataman kiinteistöistä:		
529-432-1-4	n. 11,74	
529-4-2-4	n. 0,74	
529-4-2-15	n. 0,60	
529-4-2-16	n. 0,47	
529-4-2-8-M502	n. 0,11	
529-4-2-8-M504	n. 0,74	
529-4-2-8-M505	n. 0,07	
529-4-9901-1004	n. 1,11	
529-6-9901-1003	n. 0,86	
529-6-9901-1001	n. 0,38	
529-6-9906-1001	n. 1,57	
529-421-6-0	n. 0,49	
Kantasatamassa maata yht.	n. 18,88 ha	
Maa-alueita Luonnonmaan kiinteistöistä:		
529-106-5-1	n. 2,13	
529-106-1-24	n. 0,40	
529-412-1-66	n. 3,29	
529-412-1-14	n. 0,60	
Luonnonmaalla maata yht.	n. 6,51 ha	
Maa-alueita Luonnonmaalta Kukolan tien alueelta, kiinteistöistä:		
529-412-1-66	n. 0,48	
529-412-1-23	n. 0,037	
529-412-1-14	n. 0,39	
Kukolan tien alueella maata yht.	n. 0,907 ha	
Vesialueet, joihin luovutetaan käyttöoikeus:		
529-412-1-14	n. 0,15	
529-412-1-66	n. 54,18	
529-412-1-48	n. 6,70	
529-432-1-4	n. 94,55	
529-415-1-56	n. 1,40	
Vesialueita yhteensä	n. 156,98 ha	



m:\karta\lilite\2021\Lilitekartat\Naantalin satama Oy\vuokra_kayttoikeusalueet_jr

Kukolan tie

Neste Oil Oyj:n käyttöoikeusalue

529-415-1-56
n. 1,40 ha
ankkuripaikka

