

xx. kesäkuuta 2022

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

Vuokra-alue

Maa-alue

Kantasatama / Sahanranta

Määräalat kiinteistöistä

- 529-432-1-4 noin 5853 m²,
- 529-4-2-4 noin 219 m² ja
- 529-4-2-15 noin 6346 m²,

jotka yhdessä muodostavat pinta-alaltaan noin 12 418 m² vuokra-alueen.

Alue on asemakaavassa Ak-189 osittain LS Satama-alueella. Manner-Naantalin osayleiskaavassa alue on merkinnällä TP Työpaikka-alue. Alueen haju- ja meluhaitat on huomioitava toimintojen suunnittelussa ja sijoittamisessa.

Vuokra-alue ilmenee tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä olevasta kartta-liitteestä 1, vaihtoehto 1.

2

Vuokrasuhteen kesto

2.1

Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 1.7.2022 ja päättyy 31.3.2044 (21 vuotta 9 kk).

Päätymisaika on yhdenmukainen viereisestä n. 5460 m² lisäalueesta 17.4.2019 tehdyn vuokrasopimuksen kanssa.

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;

xx. kesäkuuta 2022

- b alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c 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 yllämainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

3 Maksut

3.1 Vuokra maa-alueista

Vuokralainen maksaa kohdassa 1.2 luetelluista maa-alueista vuokranantajalle vuotuista vuokraa, jotka sopimuksen tekohetkellä on 4,10 euroa/m² eli yhteensä 50 914 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuoden 2022 vuokra-ajalta (6 kk) vuokramääräksi muodostuu 25 457 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.

3.2 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.

xx. kesäkuuta 2022

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.

4.2

Vesihuoltolaitoksen pumppaamo, alueen kunnossapito ym.

Vuokra-alueella kiinteistön 529-432-1-4 osalla sijaitsee vesihuoltolaitoksen viemäriputkilinjoja sekä jätevesipumppaamo, jotka on otettava huomioon alueen maanrakennustoissa vaurioiden ja vahinkojen välttämiseksi. Pumppaamon ja putkilinjojen päälle ei myöskään saa rakentaa tai sijoittaa kiinteitä rakennelmia taikka rakennuksia. Pumppaamolle tulee järjestelyin taata ympäri-vuorokautisesti pääsy huoltotoimenpiteisiin. Pumppaamon sijainti on osoitettu karttaliitteessä ja se on merkittävä selkeästi erottuvana maastoon maanrakennustöiden aikana sekä niiden valmistuttua.

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan pumppaamon suojaksi tiekaidetasoisen aitauksen.

Vuokralainen on tietoinen alueella olleesta Inga-Lill -aluksen vuokra-alueesta ja laiturista. Vuokralainen sopii jatkossa suoraan Inga-Lill -aluksen liikennöitsijän kanssa tarvittavista järjestelyistä ja alueesta.

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 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.

4.3

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 (86/2000) 7 tai ja 8 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään.

xx. kesäkuuta 2022

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

Vuokra-alueelta on tutkittu ja todettu aiemmasta sahatoiminnasta aiheutunutta maaperän pilaantumista, joka ilmenee Ramboll Oy:n raporteista.

Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen mukaisen käyttötarkoituksen edellyttämistä maanrakennus- ja muista toimenpiteistä, mukaan lukien niiden rakentamisen edellyttämistä tai yhteydessä tehtävistä maaperän puhdistamis- tai ennallistamiskustannuksista.

Ramboll Oy:n arviolaskelman perusteella maaperän puhdistamiskustannukset ovat noin 160 000 euroa. Kaupunki vuokranantajana hyvittää vuokralaisen vastattavaksi sovittuja maanpuhdistuskustannuksia luovuttamalla vuokra-alueella sijaitsevan entisen öljyntorjuntakaluston varastohallin omistusoikeuden Naantalin Satama Oy:lle, josta on tämän vuokrasopimuksen yhteydessä tehty erillinen kauppakirja.

Mikäli maaperän puhdistamis- tai ennallistamiskustannukset toteutuvat 200 000 euroa suurempana, hyvittää vuokranantaja toteutuneiden kulujen perusteella työn suorittamista seuraavan vuoden vuosivuokrasta enintään vuosivuokran 50 %:n määrää vastaavan summan.

Vuokra-alueen maanrakennustöiden yhteydessä tai muulloin suunnitelmien mukaisesti suoritettujen puhdistamis- tai ennallistamistöiden jälkeen vuokralaisella ei ole vastuuta Ramboll Oy:n raporteista ilmenevistä aiemmista pilaantumista.

4.4

Katselmukset

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.

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.

xx. kesäkuuta 2022

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 (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katuja 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.

xx. kesäkuuta 2022

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. kesäkuuta 2022

Allekirjoitukset

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

xx. kesäkuuta 2022

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

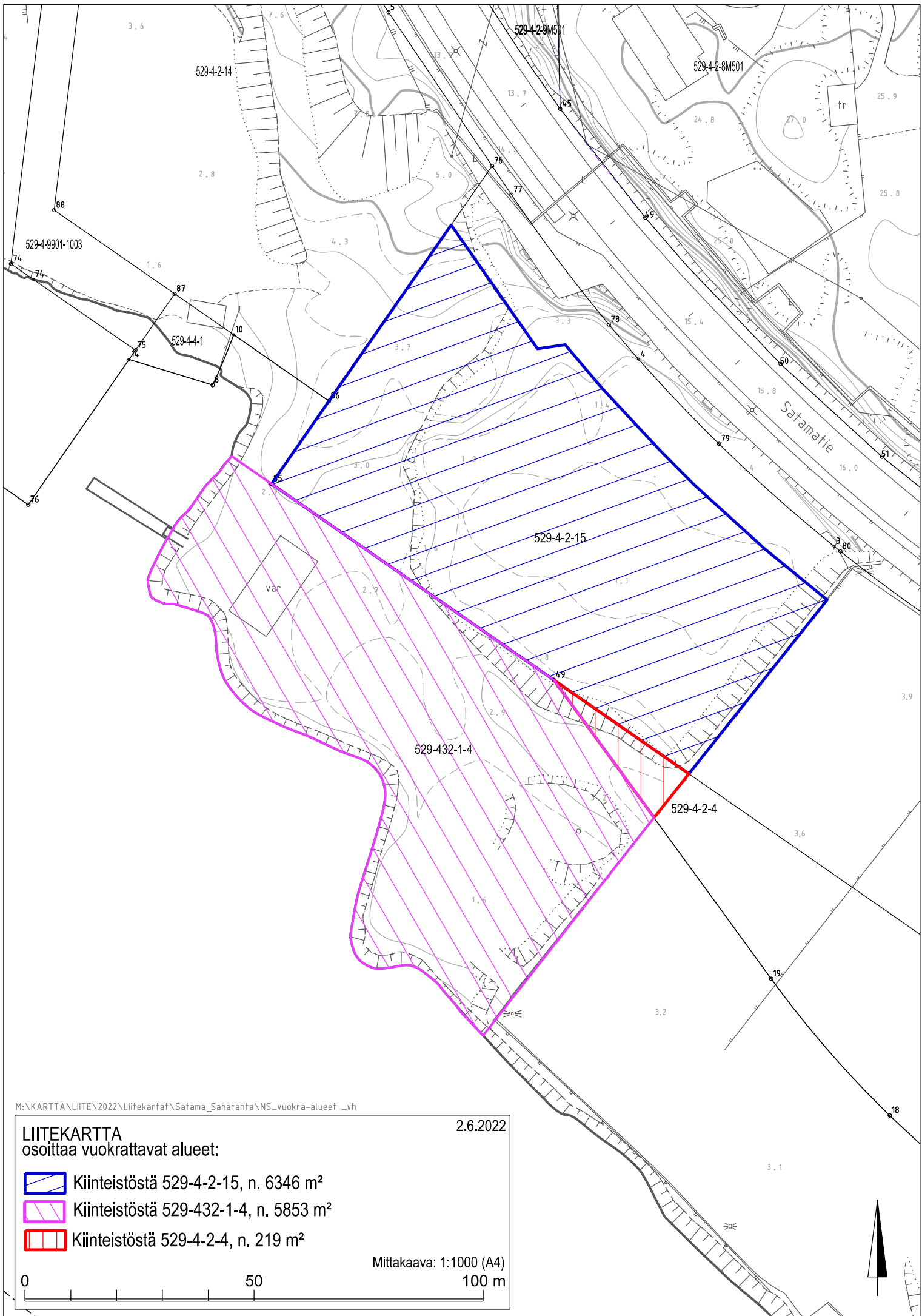
Paikka ja aika edellä mainitut.

Naantalin Satama Oy

Pasi Haarala
toimitusjohtaja

Liitteet




1. Karttaliite vuokrasopimuksen kohteena olevista maa-alueista
2. Ramboll Oy:n raportti pilaantuneista maista



M:\VKARTTA\LIITE\2022\Liitekartat\Satama_Saharanta\NS_vuokra-alueet_vh

2.6.2022

LIITEKARTTA
osoittaa vuokrattavat alueet:

-  Kiinteistöstä 529-4-2-15, n. 6346 m²
-  Kiinteistöstä 529-4-32-1-4, n. 5853 m²
-  Kiinteistöstä 529-4-2-4, n. 219 m²

Mittakaava: 1:1000 (A4)

