

MAANVUOKRASOPIMUS

1

Johdanto

Osapuolet Naantalin kaupunki ja Suomen Hoiva ja Asunto Oy sitoutuvat tekemään tämän luonnoksen mukaisen maanvuokrasopimuksen yhden (1) kuukauden kuluessa hakemuksen mukaan myönnetyn Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituspäätöksen lainvoimaisuudesta.

Maanvuokrasopimus kohdistuu Naantalin Luonnonmaan perhetalon alueella sijaitsevalle kerrostalotontille, jolle on tarkoitus toteuttaa ARA-rahoitteisena Naantalin kaupungin järjestämän tontinluovutuskilpailun tarkoittama palvelutalokokonaisuus. Vuokra-alueen ja vuokra-alueen käyttötarkoituksen osalta ks. tarkemmin maanvuokrasopimuksen kohdat 1.2 ja 4.1.

1.1

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki (Y-tunnus 0135457-2)
PL 43, 21101 Naantali

Vuokralainen

Suomen Hoiva ja Asunto Oy (Y-tunnus 2870596-9)
PL 750, 00181 Helsinki
Yhteyshenkilö: Tuomas Terho
tuomas.terho@attendo.fi

Omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämensä lukuun.

1.2

Vuokra-alue

Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) 2. korttelin tontti nro 1. (kiinteistötunnus 529-122-2-1), osoitteessa Meteoritie 1, 21110 Naantali. Tontin pinta-ala on 7.099 m².

Tontti on Naantalin kaupunginvaltuuston 20.1.2020 hyväksymässä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavassa (Ak-333) osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontin sijainti ilmenee liitteenä olevasta kartasta (Liite 1).

2

Vuokrasuhteen kesto

2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa xx.xx.202x ja päättyy xx.xx.207x.

Vuokra-aika alkaa, kun ARA:n rahoituspäätös ja rakennuslupa on saatu lainvoimaisina, rakentamistöiden alettua, ja päättyy tästä hetkestä 50 vuoden kuluttua.

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 alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttäätässä 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 uusista vuokrasopimusehdoista.

3

Maksut

3.1

Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on neljäkymmentäseitsemäntuhatta neljäsataa (47.400) euroa (perus vuokra), mutta kuitenkin enintään aina kulloinkin ARA:n hyväksymän määrän mukainen.

Vuosivuokra on aina ARA-perusteinen ja ARA:n hyväksymä ja ottaen tämä huomioon määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääomavasta (6.000 k-m² * 158 €/k-m² * 5 %).

Vuosivuokra porrastetaan perustuen tontille suunnitellun rakentamisen vaiheistukseen seuraavasti:

Vuosivuokrana peritään yksikköhinnan 158 €/k-m² ja jatkosuunnittelussa tarkentuneen, palvelutalon 1. vaiheessa (suunniteltu rakentamisen laajuus n. 3.800 k-m²) käytettävän rakennusoikeuden (k-m²) laajuuden perusteella ... (xx.xxx) euroa, kunnes viisi (5) vuotta on kulunut palvelutalokokonaisuuden 1. vaiheen käyttöönotosta. Täyttä perusvuosivuokraa peritään mainitun määräajan umpeuduttua, vaikka laajennusosaa ei toteutettaisi lainkaan taikka laajennusosa ei toteutuisi suunnitellun laajuisena.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille kokonaisuuden 1. vaiheen käyttöönotosta sekä yhteydessä suunnitelmistaan mahdollisen laajennusosan toteuttamiseksi. Laajennusosaan liittyen ks. vuokrasopimuksen kohta 6.7.

Korkotukilaina-aikana perittävä vuokra (perusvuokra) on määräytynyt sillä perusteella, että tontille toteutetaan ARAn hyväksymää valtion tuella toteutettavaa palveluasuntotuotantoa. Perusvuokra on markkinahintaa alhaisempi ja markkinaehtoisen vuokrahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta.

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen 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 edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokraa 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, joka on määrältään 1. vaiheessa maksettavan vuotuisen vuokran ... (xx.xxx) euroa suuruinen.

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

3.4

Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

3.5

Muut maksut

Vuokramies suorittaa vuokratun tontin lohkomiskulut tuhat viisisataa (1.500) euroa, sekä ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä kolmekymmentäyhdeksäntuhatta

neljäsataakaksikymmentä (39.420) euroa. Lohkomis- ja liittymiskulut maksetaan Naantalin kaupungin ilmoittamille pankkitileille neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Lopulliset toteutuvaan rakennusoikeuteen perustuvat liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontti on liitetty verkostoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen sekä rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuna.

4 Vuokra-alueen käyttö

4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan vuokralaiselle maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi palveluasumiseen. Luovutus perustuu Naantalin kaupungin 1.3. - 2.5.2022 järjestämän tontinluovutuskilpailuun.

Naantalin kaupunki on hakenut poikkeamista asemakaavamääräyksestä, jotta korttelialueelle on mahdollista osoittaa kevyen palveluasumisen lisäksi myös tehostettua palveluasumista. Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto on myöntänyt päätöksellään mainitun poikkeamisen syksyllä 2021. Rakennuslupaa tulee hakea kahden (2) vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Vuokralainen sitoutuu – mikäli ARA hyväksyy vuokralaisen hakemuksen mukaisen rahoituksen lainvoimaisella päätöksellään – rakentamaan/rakennuttamaan tontille valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettuja palvelu- ja/tai tehostetun palveluasumisen asuntoja sekä asemakaavan mukaisia muita alueita/toimintoja kilpailuohjelman reunaehtojen sekä jättämässään kilpailuehdotuksessa esittämänsä, kilpailun laaturyhmän kanssa käydyissä selonottoneuvotteluissa toukokuussa 2022 tarkentuneen suunnitteluratkaisun mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kohteen kokonaan valmiiksi noudattaen lakeja, asetuksia, Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä, alueen asemakaavaa, alueen rakentamistapaohjetta sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa. Kohde toteutetaan vuokralaisen toimesta kokonaisvastuuperiaatteella.

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

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu aloittamaan kilpailuehdotuksessa esitetyn, selonottoneuvotteluissa tarkentuneen suunnitteluratkaisun mukaisen palvelutalokokonaisuuden 1. vaiheen rakentamisen viimeistään

vuoden (1) kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä siten, että rakennus on valmis viimeistään kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, edellyttäen, että hankkeelle on myönnetty vaadittavat viranomaisluvut, ja että ARAn hakemuksen mukainen rahoituspäätös on lainvoimainen. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee kyetä suorittamaan valmiin rakennuksen käyttöönoton edellyttämä loppukatselmus hyväksytysti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Rakentamisen saa aloittaa tarvittavien viranomasilupien tultua myönnettyksi heti luovutusta koskevan päätöksen lainvoimaistuttua ja vuokrasopimuksen tultua allekirjoitetuksi. Tontti on kunnallistekniikan puolesta rakentamiskelpoinen.

4.3

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueenkunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistu- vien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saadakorvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

4.4

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

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

Mikäli rakentamisen alkaessa, peruskuoppaa kaivaessa kiinteistöllä ilmenee pilaantuneita maita, kaupunki on velvollinen vastaavaan aiheutuneista kustannuksista.

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

Sopijapuolet voivat neuvotella vuokra-alueen tai sen osan alivuokrauksesta tai edelleen luovutuksesta. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alueita tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella olevan rakennuksen tai sen osan hallinta kolmannelle käytettäväksi.

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 yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueelle.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkaus-luiskan ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

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.

5 Lunastaminen

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa

4.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1 alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2 keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3 ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4 puita ja pensaita.

Huom! Ks. kohta 5.4.

5.2

Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastus- velvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

5.3

Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeuden haltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4

Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen

käypää vuokraa uudelleenvuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.5

Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. 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, vuokran-antajalla 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 loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettujamääräaikoja.

6.2

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuvakatu määrätty sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kaupunginsäännössä 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.

6.3

Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Siirron saaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Naantalin kaupungille ja kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.4 Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tapauksessa, jossa kaikki viranomaisluvut sekä ARAn rahoituspäätös on lainvoimaisesti saatu, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % tontin täyden rakennusoikeuden mukaisesta ostotarjoushinnasta rakentamisvelvoitemääräajan umpeen kuluttua, ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Vuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukaisesti rakentamisvelvoiteaikaa voidaan perustelluin syin hakemuksesta pidentää, jolloin sopimussakkoa koskeva velvoite siirtyy vastaavasti. Vuokrasopimuksen kohdan 6.6 mukaisesti velvoitteen laiminlyönti on sopimuksen purkuperuste, mikäli vuokralainen ei korjaa laiminlyöntiään ja laiminlyönti ei ole vähäinen.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirron-saaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona tontin täyden rakennusoikeuden mukaisen vuosivuokran kymmenkertaisen määrän, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa.

Naantalin kaupunginhallitus voi vapauttaa vuokralaisen joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (846/2009) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.6 Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, mikäli hanke ei saa vaadittua ARA-rahoituspäätöstä tai lainvoimaista rakennuslupaa. Tämä kuitenkin edellyttää, että Naantalin kaupungin vuokralaiselta saaman tarjouksen mukaisen suunnitelmaluonnoksen mukaisia hakemusmateriaaleja ja suunnitelmia tarpeen niin vaatiessa on täydennetty ARAn sekä Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti. ARA-rahoituspäätöksen perusteella sopimusta ei kuitenkaan voi purkaa ennen vuoden 2024 loppua.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen

laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

Vuokranantajan oikeus purkaa sopimus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä ennen kuin vuokranantaja on laissa mainitulla perusteella purkanut sopimuksen. Oikeutta sopimuksen purkamiseen ei myöskään ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen.

Kaupunki sitoutuu olemaan irtisanomatta tätä vuokrasopimusta korkotukilaina-aikana.

Muuten tämän vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa (258/1966) on säädetty.

6.7 Laajennusosa

Sopijapuolet pidättävät itsellään oikeuden neuvotella palvelutalon mahdollisen laajennusosan tarkemmasta toteutuksesta, toteutuksen aikataulusta, mahdollisesta edelleen luovuttamisesta sekä rakentamisvelvoitteesta muine yksityiskohtineen. Mikäli mahdollisista muutoksista ja tarkennuksista päästään yhteisymmärrykseen, sopijapuolet tarkentavat tämän maanvuokrasopimuksen ehtoja tarvittavilta osin.

6.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin ja viimesijaisesti Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

6.9 Muut sovellettavat säännökset

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun määräyksiä.

7 Sopimuksen voimaantulo

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

8 Jakelu

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksikummallekin sopijapuolelle.

9

Allekirjoitukset

Naantalissa, _____._____kuuta 202_

Naantalın kaupunki
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

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

Suomen Hoiva ja Asunto Oy


xxx
xxx

Liitteet

1 Vuokra-alueen osoittava kartta

LIITEKARTTA
Osoittaa:

13.5.2022

 vuokrattavan kiinteistön 529-122-2-1, pinta-ala 7099 m²

