

8.6.2017

-
- 1**
Vuokranantaja Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2,
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.
- 2**
Vuokralainen Muumimaaailma Oy, y-tunnus 0925595-8,
Kaivokatu 5, 21100 Naantali.
- 3**
Tausta ja tarkoitus Osapuolet ovat tehneet samanaikaisesti tämän vuokrasopimuksen lisäksi erillisen sopimuksen Muumimaaailma Oy:n Naantalin matkailukohteeseen liittyvästä yhteistyöstä. Tässä vuokrasopimuksessa sovitaan vain vuokralaisen käyttöön vuokratusta Kailon alueesta, oikeudesta lisäalueisiin Kailosta sekä etuoikeudesta Nunnakadun tonttiin.
- 4**
Vuokrauskohde Naantalin kaupungin Pappilan kylää olevasta Kailon saaresta RN:o 19:3 (529-421-19-3) ja vesialueesta 529-421-876-4 oheisen liitekartan 1 mukaiset määräalat, pinta-alaltaan yhteensä noin 4,3 hehtaaria.

Kohteen osalta noudatetaan maanvuokralakia.
- 5**
Käyttötarkoitus Vuokra-alueita käytetään vuokralaisen ylläpitämän Muumimaaailma Oy:n toimialan mukaisen elämys- ja matkailukohteen tapahtuma- ja toimitiloina sekä -alueina.

Vuokrauksen kohteita ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä siellä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Muumimaaailma Oy:llä oikeus on harjoittaa alueella myös Muumimaaailma-teenaan liittymätöntä teatteri- ja tapahtumatoimintaa.
- 6**
Rakentaminen vuokra-alueella

Vuokramiehellä on oikeus rakentaa Kailon saarelle vuokra-alueelleen asemakaavan sallimia Muumimaaailma-teemaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.
- 7**
Laiturien käyttöoikeus

Vuokralaisella on oikeus käyttää Vanhankaupungin rannassa olevaa liitekartasta 2 ilmenevää laituria.
- 8**
Etuoikeus lisäalueiden vuokraamiseksi Kailosta ja Nunnakadulta

Naantalin kaupunki sitoutuu kaavoituksellisin ratkaisuin vaikuttamaan siihen, että Muumimaaailma Oy:lle on osoitettava tarvittaessa uusia matkailua palvelevia alueita vuokralle.

8.6.2017

Naantalin kaupunki varaa Muumimaaailma Oy:lle aluelaajennusta varten Kailon saarella Manner-Naantalin osayleiskaavassa matkailukäyttöön osoitettavat RM-alueet, joko muumitoiminnan laajentamiseksi tai muunlaisen vierailukohteen perustamiseksi. Lisäalueiden osalta Muumimaaailma Oy:n on esitettävä etukäteen kaupungille suunnitelmat ja perusteet laajennusalueen tarpeesta.

Naantalin kaupunki sitoutuu myös neuvottelemaan lisäalueen vuokraamisesta Kailon pohjoispuolen yleiskaavan mukaiselta VR-alueelta, mikäli Muumimaaailma Oy esittää neuvottelupyynnön aluetta koskeviin suunnitelmiin perustuen.

Muumimaaailma Oy:n luopuessa Väskissä sijaitsevista vuokra-alueista, Kailosta osoitettavat lisäalueet sisältyvät kohdan 12 liikevaihtoperusteiseen vuokraan.

Lisäksi Muumimaaailma Oy:llä on oikeus saada Nunnakadun päässä sijaitseva asemakaavan Ak-51 mukainen 2. kaupunginosan korttelin 9 muodostava tontti 529-002-0009-0001 vuokralle kolmeksi (3) vuodeksi muumitoimintaan tukeutuvien toimintojen kokeilemiseksi yhteisesti hyväksytyyn suunnitelman perusteella 3000 euron vuosivuokralla.

Muumimaaailma Oy:llä on etuoikeus tämän vuokrasopimuksen voimassaoloajan asemakaavan Ak-51 mukaisen 2. kaupunginosan korttelin 9 muodostavan tontin 529-002-0009-0001 ostamiseen sadankuudenkymmenentuhannen (160 000) euron kauppahintaan tai vuokraamiseen kymmenentuhannen (10 000) euron vuosivuokralla yhteisesti hyväksytyyn suunnitelman perusteella.

Nunnakadun päässä sijaitsevasta asemakaavan Ak-51 mukaisen 2. kaupunginosan korttelin 9 muodostavasta tontista 529-002-0009-0001 tulee laadittavaksi oma erillinen vuokrasopimus tai kauppakirja.

9

Edelleenluovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman kaupungin erikseen antamaa lupaa.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus toiselle vuokranantajaa kuulematta. Siirrosta on kolmen kuukauden kuluessa ilmoitettava kaupungille ja Maakaaren 14:2 §:ssä mainitulle kirjaamisviranomaiselle.

10

Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa 1.6.2017 - 31.12.2029.

11

Hallinta ja kaupungin käyttöoikeudet

Vuokrakohte on yleisessä ulkoilu- ja virkistyskäytössä muuna aikana kuin Muumimaaailman aktiivina käyttö- ja huoltosesonkina sekä välttämättömien turvallisuuteen liittyvien toimenpiteiden johdosta.

Aukiolopäivinä ja huoltosesonkina sekä välttämättömien turvallisuuteen liittyvien toimenpiteiden johdosta Muumimaaailma Oy:llä on oikeus sulkea Kailon saari yöajaksi (klo 21 - 07). Muumimaaailma Oy ilmoittaa tulevat aukiolopäivät ja huoltosesonkin sekä muut sulkemista edellyttävät toimenpiteet kaupungille

8.6.2017

edellisen vuoden loppuun mennessä tai viipymättä niiden tarpeen ilmaannuttua.

12**Vuokra**

Vuokra on 4 % Muumimaailma Oy:n lipunmyynnin sekä vuokrauksen kohteessa harjoitettavaa toimintaa palvelevan lipunmyynnin verottomasta lipunmyyntiliikevaihdosta, kuitenkin vähintään 6 666,67 euroa kuukaudessa.

Mikäli Muumimaailma Oy muuttaa liiketoimintaansa siten, että lipunmyyntiliikevaihdon osuus yrityksen tulonmuodostuksesta merkittävästi vähenee, tarkistetaan vuokran määräytymisperustetta siten, että yhteys toiminnan liikevaihdon ja vuokran välillä säilyy nyt sovittavaa vastaavalla tavalla.

Muumimaailma Oy:n harjoittaessa Muumimaailma-teemaan liittymätöntä teatteri- ja tapahtumatoimintaa, rajataan siihen kohdistuva lipunmyynti pois vuokraan vaikuttavasta liikevaihdosta.

Lisäksi Muumimaailma Oy maksaa Naantalin kaupungille Kailon saaren viemäröintiä palvelevasta pumppaamosta (vuoden 2005 alusta lukien) kaksituhatta neljäsataakaksikymmentäseitsemän (2 427) euroa vuodessa, joka suoritetaan vuosittain kunkin vuoden heinäkuun 10. päivänä 31.12.2019 saakka, jolloin korvaus katsotaan loppuun maksetuksi.

13**Vuokranmaksu**

Vuosittainen minimivuokra suoritetaan kunkin vuoden heinäkuun 10. päivänä. Tämän lisäksi maksettava liikevaihtoperusteinen vuokra maksetaan vuosittain jälkikäteen seuraavan vuoden helmikuun 10. päivään mennessä.

Vuokramaksun viivästyessä on maksamatta olevalle määrälle suoritettava korkoa korkolain viivästyskorkoa koskevien säännösten mukaisesti.

Kaupungin tilintarkastajalla on oikeus tutustua yrityksen kirjanpitoon liikevaihtoperusteisen vuokran laskennan tarkistamiseksi.

14**Liittymismaksut**

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden periä vuokraamiensa alueiden osalta kunnallistekniset liittymis- ja muut maksut kulloinkin voimassaolevia taksoja noudattaen.

15**Erilliskorvaukset**

Lämmitys-, sähkö-, vesi- ja muista vastaavista kulutusmaksuista vastaa vuokralainen.

16**Vuokramiehen velvollisuudet****16.1****Kunnossapito**

Vuokramiehen tulee pitää maa-alueet, rakennukset ja rakennelmat hyvässä kunnossa ja noudattaa siinä kohden annettuja määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli vuokramies havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava kaupungille.

8.6.2017

16.2

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuvat katu- ja yleiset alueet määräytyy sen mukaan kuin voimassaolevat lait sekä kunnalliset säädökset edellyttävät.

Sillä ajalla kuin kohde on 11. kohdan mukaisesti kaupungin yleisenä virkistys- ja ulkoilualueena, ei vuokramiehellä ole siellä velvollisuutta huolehtia alueen lehtien haravoinnista tai muusta siistimisestä eikä talvikunnossapidosta, kuten liukkauden torjunnasta. Kaupunki huolehtii ko. aikana alueen siisteydestä ja talvikunnossapidosta siinä määrin, kuin katsoo käyttötarkoituksen sitä edellyttävän.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan siltayhteydestä mantereelta Kailon saareen ja sen ylläpidosta lukuun ottamatta ylivoimaisia estetilanteita (force majeure), joita voivat olla esimerkiksi luonnonmullistukset ja myrskyt.

16.3

Muut vuokramiestä koskevat lait ja määräykset

Vuokramies on velvollinen noudattamaan, mitä rakennus-, palo-, terveys- tai ympäristönsuojelulainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

16.4

Vuokravakuus

Vuokralaisen on asetettava kaupunginhallituksen hyväksymä vakuus vuosi-vuokran maksamisesta. Lisäksi Muumimaaailma Oy:n toimittama pankkitakaus vuokran maksamisesta ja sopimuksen muiden ehtojen täyttämistä on sellaisenaan voimassa myös sopimuksen tytäryhtiölle siirtämisen jälkeen. Sopimuksen siirto tulee voimaan vasta, kun pankki on laajentanut antamansa takauksen koskemaan myös tytäryhtiön vastuita, ellei siitä ole sovittu jo alkupe- räisessä pankkitakauksessa.

16.5

Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

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.

8.6.2017

17

Katselmus

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joissa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen ja kohteen vuokraukseen sovellettavan maanvuokralain määräyksiä noudatettu. Mikäli tarkastus aiheuttaa muistutuksia, on vuokralaisen korjattava puutteellisuudet viipymättä.

18

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli erimielisyyttä ei saada neuvotteluihin ratkaistua, annetaan riita välimiesmenettelyyn yhden välimiehen kokoonpanolla. Osapuolet valitsevat yhdessä välimiehen. Siinä tapauksessa, että välimiestä ei saada sovittua, valitsee välimiehen Keskuskauppakamarin välityslautakunta jommankumman osapuolen hakemuksesta.

19

Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja Naantalin kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Tämä sopimus kumoaa voimaantullessaan osapuolten kesken 4.5.2004 tehdyn pääasiassa samaa kohdetta koskevan vuokrasopimuksen.

20

Jakelu

Sopimus on tehty kahtena (2) saman sisältöisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle.

Naantalissa 8. kesäkuuta 2017

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen
kaupunginjohtaja

Muumimaa Ilmo Oy





Tomi Lohikoski
toimitusjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

Liitteet

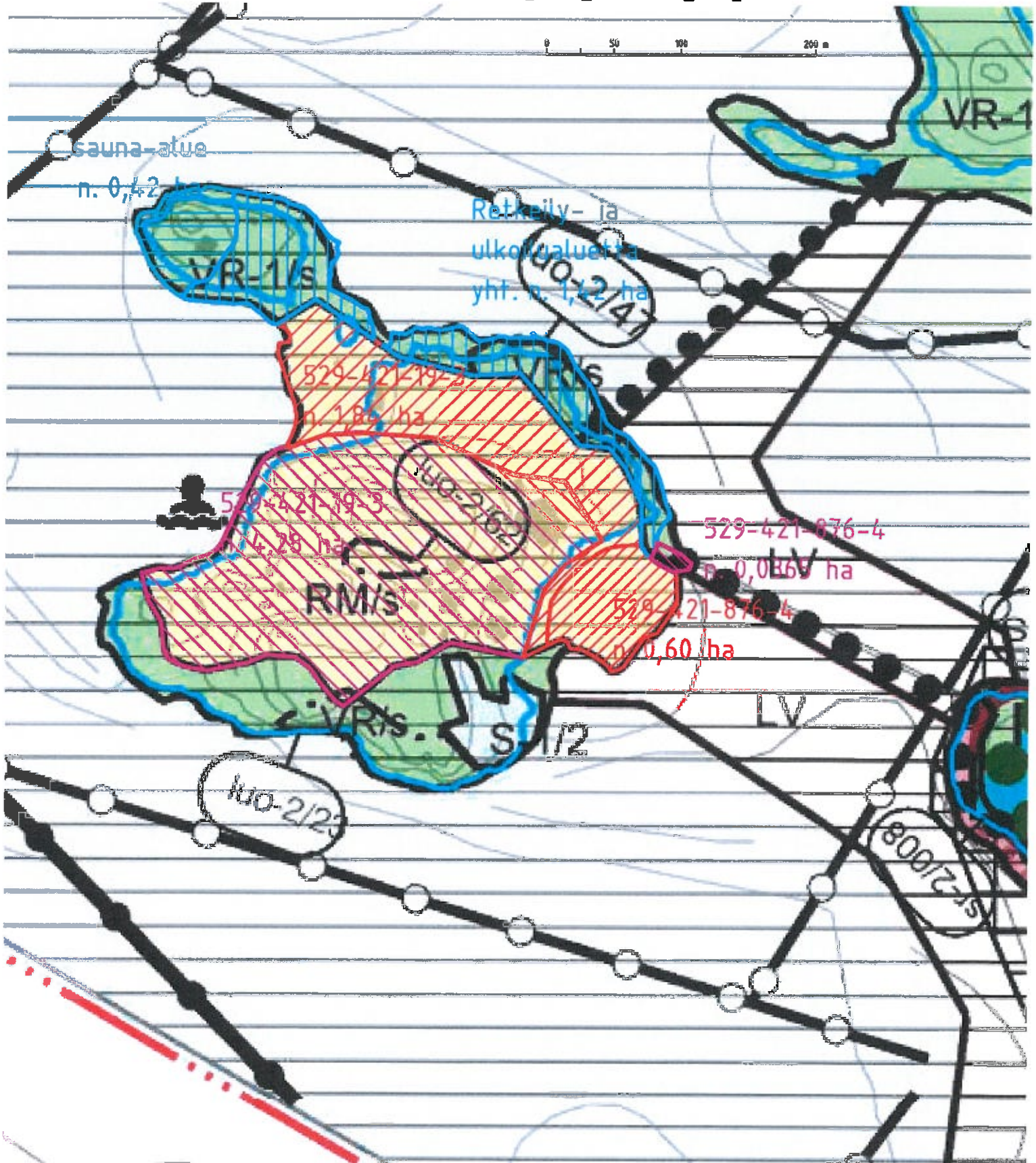
- 1 Kailon vuokra-alue
- 2 Karttaliite laiturista

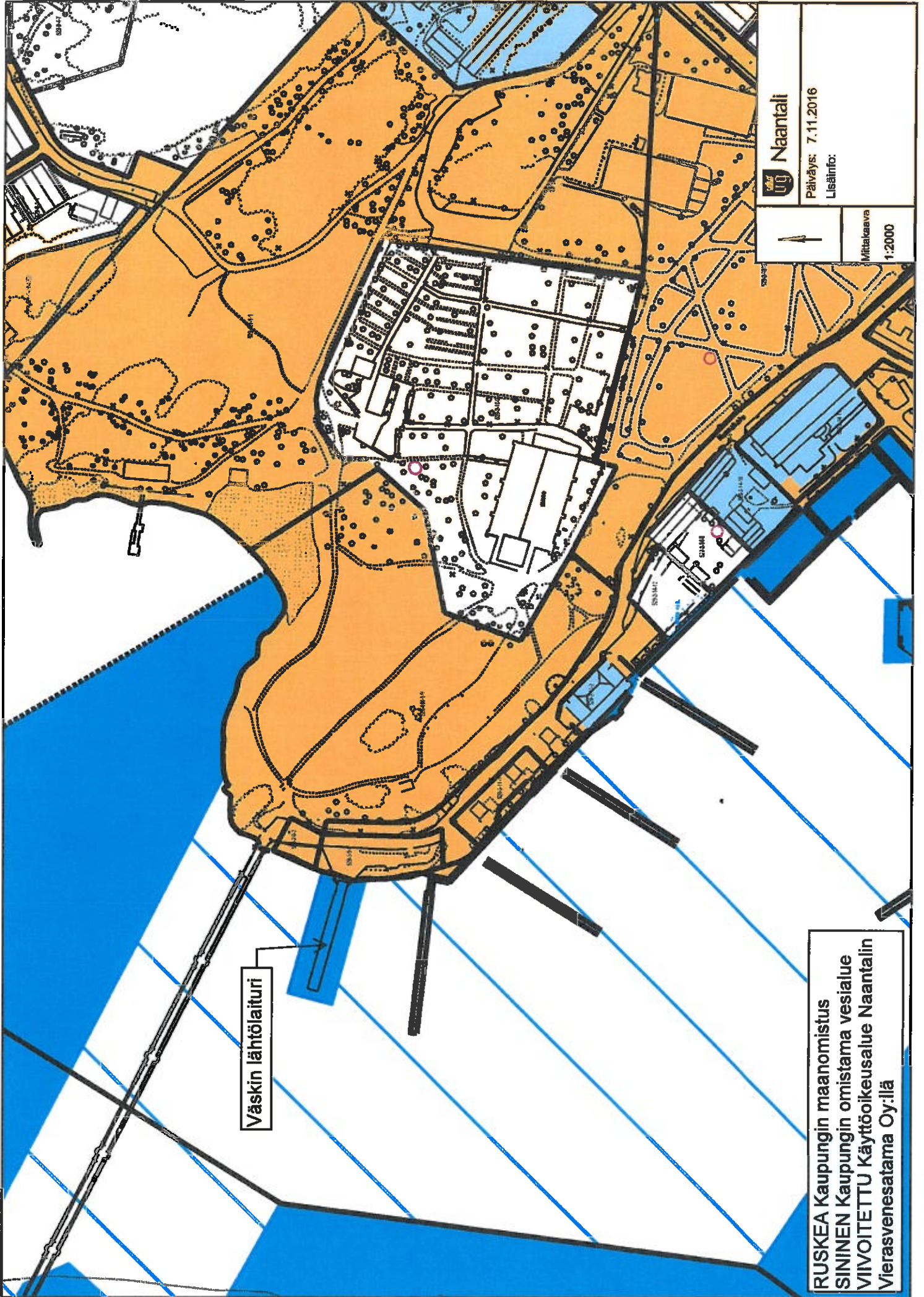
Kailo / Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksen mukaisia pinta-aloja (v22)
Yleiskaavaehdotus liitteenä

	Muumimailma Oy:lle vuokratut alueet (RM+ VR) yht. n.	4,32 ha
	Manner OYK:n mukaista lisä-RM-alueetta yht. n.	2,44 ha
	Manner OYK:n mukaista VR-alueetta yht. n.	1,42 ha
	Manner OYK:n mukaista VR-alueetta (Kailon sauna) n.	0,42 ha
		<hr/>
		8,60 ha

Naantalissa 25.10.2016

m:\kartta\liite\2016\liitekartat\Muomit\Muomit_KAILO_MannerOYK_Turo_th





Naantali

Päiväys: 7.11.2016

Lisäinfo:

Mittakaava

1:2000

Vaskin lähtölaituri

RUSKEA Kaupungin maanomistus
SININEN Kaupungin omistama vesialue
VIIVOITETTU Käyttöikeusalue Naantalin
Vierasvenesatama Oy:llä