

x.x.2023

**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**

### **Kailon maanvuokrasopimus**

Tällä vuokrasopimuksen muutoksella (jäljempänä "Muutosopimus") muutetaan ja/tai täydennetään osapuolten 8.6.2017 allekirjoittamaa *Kailon maanvuokrasopimusta*, joka koskee n. 4,3 hehtaarin alaa Naantalin kaupungin Pappilan kylän tilasta Kailo Rnro 19:3 (Kiinteistötunnus 529-421-0019-0003) jäljempänä selostettavilta osin, Kailon 8.6.2017 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen jäädessä muilta osin edelleen voimaan. Sopimus on tämän muutosopimuksen liitteenä 1.

Tämä Muutosopimus perustuu osapuolten 8.6.2017 maanvuokrasopimuksessa sopimaan etuoikeuteen (optio) Kailon lisäalueesta, joista vuokralaisen toiminnan muutoksen ja kehittymisen mahdollistamiseksi on esitettyjen suunnitelmien perusteella tarkoituksenmukaista sopia.

Tällä Muutosopimuksella sovittavia vuokrasopimuksen muutoksia sovelletaan 8.6.2017 allekirjoitettuun Kailon maanvuokrasopimukseen siten, että ko. sopimuksen seuraavat sopimuskohdat muutetaan tällä sopimuksella:

- 3 Tausta ja tarkoitus
- 4 Vuokrauskohte
- 5 Käyttötarkoitus
- 6 Rakentaminen vuokra-alueella
- 8 Etuoikeus lisäalueen vuokraamiseksi Kailosta ja Nunnakadulta
- 10 Vuokra-aika
- 11 Hallinta ja kaupungin käyttöoikeudet
- 12 Vuokra
- 19 Voimaantulo
- 20 Jakelu

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimuskohta 3 Tausta ja tarkoitus tulee tällä Muutosopimuksella voimaan alakohtineen 3.1 ja 3.2.

Muilta osin sovelletaan 8.6.2017 allekirjoitettua Kailon maanvuokrasopimusta. Muuttumattomat sopimusehdot ovat seuraavat:

- 7 Laiturien käyttöoikeus
- 9 Edelleenluovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen
- 13 Vuokranmaksu
- 14 Liittymismaksut
- 15 Erilliskorvaukset
- 16 Vuokramiehen velvollisuudet
- 17 Katselmus
- 18 Erimielisyydet.

---

x.x.2023

### 3.1

#### Osapuolten väliset muut sopimukset:

Osapuolet ovat tehneet samanaikaisesti tai myöhemmin nyt korvattavan maanvuokrasopimuksen lisäksi useita erillisiä sopimuksia. Sopimukset ja Muutossopimuksen vaikutus niihin on seuraava:

- *Yhteistyösopimus* Naantalin kaupungin ja Muumimaailma Oy:n välillä Naantalin matkailukohteeseen liittyvästä yhteistyöstä, allekirjoitettu 8.6.2017.
  - o Jää voimaan sellaisenaan.
- Vuokrasopimus Naantalin kaupungin II kaupunginosan korttelin 21 tontilla 15 (Kiinteistötunnus 529-002-0021-0015) sijaitsevasta rakennuksesta ja siihen liittyvästä piha-alueesta, osoitteessa; *Kaivokatu 5*, 21100 Naantali, allekirjoitettu 8.6.2017.
  - o Jää voimaan sellaisenaan.
- Maanvuokrasopimus n. 7,18 hehtaarin määräalasta, joka sijoittuu Naantalin kaupungin Keitilän kylän tiloille *Väski I* Rnro 1:456 (Kiinteistötunnus 529-409-0001-0046), Väski Rnro 2:26 (Kiinteistötunnus 529-409-0002-0026) sekä Tuomola Rnro 4:1 (Kiinteistötunnus 529-409-0004-0001), allekirjoitettu 8.6.2017.
  - o Päättyy 31.12.2023, kuitenkin siten, että kyseisen sopimuksen sopimusehto 15.4, *Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä*, jää vuokralaista sitovaksi.
- Vuokrasopimus Kailon saarella sijaitsevan sauna- ja huoltorakennuksen yhteydessä olevista kioskitiloista, ns. *Kailon kioskirakennuksen vuokrasopimus*, allekirjoitettu 8.6.2017.
  - o Muutettu kyseisen sopimuksen liitteenä oleva vastuunjakotaulukko astuu voimaan 1.11.2023.
- Maanvuokrasopimus n. 425 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta tilalla 529-421-0019-0003, jota kyseisessä sopimuksessa kutsutaan *Kailon lipunmyyntialueeksi*, allekirjoitettu 3.1.2020 ja jota on muutettu 22.3.2023 allekirjoitetulla vuokrasopimuksen lisälehdellä.
  - o Päättyy 1.11.2023.

### 3.2

#### Osapuolten tässä yhteydessä tehtävät muut sopimusmuutokset

Tämän Muutossopimuksen yhteydessä osapuolet tekevät samanaikaisesti muutoksen Kailon kioskirakennuksen vuokrasopimuksen liitteenä olevaan vastuunjakotaulukkoon siten, että siitä poistetaan kohta Ulkoalueet.

Kyseisessä kohdassa sovittu vastuunjako pintarakenteiden uusimisesta sisällytetään kohtaan Rakennuksen ulkopuoli, muutoin kohdassa kirjatut vuokralaisen vastuut sisältyvät Kailon kioskirakennusta koskevan vuokrasopimuksen mukaisiin velvollisuuksiin ja vastuisiin.

Muutettu Kailon kioskirakennusta koskeva vastuunjakotaulukko allekirjoitetaan tämän Muutossopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

---

x.x.2023

---

Kumpikin osapuoli vastaa uuden vastuunjakotaulukon liittamisestä omaan kappaleeseensa Kailon kioskirakennusta koskevaan vuokrasopimukseen.

#### 4 Vuokrauskohde

Tässä yhteydessä ja Muutossopimuksessa termillä ”vuokra-alue” tarkoitetaan samaa kuin 8.6.2017 allekirjoitetussa sopimuksessa termillä ”vuokrauskohde”.

8.6.2017 allekirjoitetun *Kailon maanvuokrasopimuksessa* sovitun n. 4,3 hehtaarin vuokra-alueen ohella täydennetään vuokra-aluetta lisävuokra-alueilla siten, että täydennetty vuokra-alue käsittää 26.9.2022 lainvoimaiseksi tulleen Kailon asemakaavamuutoksen (Ak-364) mukaisen Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM-1), sekä n. 22 m<sup>2</sup> Retkeily- ja ulkoilualueetta (VR-1).

Täydennetty vuokra-alue muodostuu seuraavasti:

- Naantalin kaupungin 2. kaupunginosan (Vanhakaupunki 2 / Kailo) korttelin tontti 1 (Kt. 529-002-0039-0001), pinta-alaltaan 57.733 m<sup>2</sup>
- N. 22 m<sup>2</sup>:n määräala Naantalin kaupungin 2. kaupunginosan (Vanhakaupunki 2 / Kailo) yleisestä alueesta 529-002-9901-0001.

Täydennetty vuokra-alue, pinta-alaltaan yhteensä n. 5,78 ha, on osoitettu sopimuksen liitteenä olevalla liitekartalla 2.

Vuokrasuhteeseen sovelletaan maanvuokralakia.

#### 5 Käyttötarkoitus

Vuokra-alueita käytetään vuokralaisen, Muumimaailma Oy:n, toimialan mukaisen elämys- ja matkailukohteen tapahtuma- ja toimitiloina sekä -alueina.

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

Vuokralaisella oikeus on harjoittaa myös Muumimaailma-teemaan liittymätöntä teatteri-, tapahtuma- sekä majoituspalvelutoimintaa oheistoimintoineen sellaisilla Vuokra-alueilla, joilla kyseinen toiminta on asemakaavassa sallittua.

#### 6 Rakentaminen vuokra-alueella

Vuokralaisella on oikeus rakentaa Kailon saarelle vuokra-alueelleen asemakaavan sallimia Muumimaailma-teemaa ja/tai matkailua palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.

x.x.2023

8

**Etuoikeus lisäalueen vuokraamiseksi Kailosta ja Nunnakadulta**

Naantalin kaupunki on kaavoituksellisin ratkaisuin edesauttanut sitä, että vuokralaiselle on osoittaa tarvittaessa uusia matkailua palvelevia alueita vuokralle, kuten tämän sopimuksen tarkoittamat muutokset osoittavat.

Naantalin kaupunki sitoutuu neuvottelemaan ensisijaisesti vuokralaisen kanssa lisäalueen vuokraamisesta Kailon asemakaavamuutoksen mukaiselta Retkeily- ja ulkoilualueelta (VR-1), mikäli vuokralainen esittää vuokrasopimuksen voimassa olon aikana neuvottelupyynnön. Siinä tapauksessa, että kaupunki on solmimassa ko. alueesta vuokrasopimuksen kolmannen tahon kanssa, on vuokralaisella etuoikeus saada ko. alue vuokralle samoilla vuokrasopimuksen ehdoilla, mitä kaupunki on sopimassa kolmannen tahon kanssa. Mikäli kolmas taho on osa Naantalin kaupunkikonsernia, ei tätä etuoikeutta ole.

Lisäksi vuokralaisella 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.

Vuokralaisella on etuoikeus tämän Muutossopimuksen 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.

10

**Vuokra-aika**

Lisäalueiden vuokra-aika alkaa 1.8.2023 ja on voimassa 31.12.2029 asti 8.6.2017 tehdyn *Kailon maanvuokrasopimuksen* mukaisesti. Muiden alueiden osalta vuokra-aika 1.6.2017 – 31.12.2029 pysyy voimassa.

11

**Hallinta ja kaupungin käyttöoikeudet**

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

Kaupunki pidättää oikeuden käyttää nykyistä Kailon luoteiskärjen niemen kulkuyhteyttä, joka osittain jää uuden vuokra-alueen sisään. Kulkuyhteyttä käytetään kevyen liikenteen lisäksi tavanomaiseen huoltoajoon. Kulkuyhteyden käyttäminen suunnitellaan yhteistyössä vuokralaisen kanssa, huoltoajossa huomioidaan vuokralaisen toiminta vuokra-alueella. Merkittävistä liikenteestä on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen.

x.x.2023

---

Aukiolopäivinä ja huoltosesonkina sekä välttämättömien turvallisuuteen liittyvien toimenpiteiden johdosta vuokralaisella on oikeus sulkea Kailon saarelle johtava silta yöajaksi (klo 21 - 07). Vuokralainen ilmoittaa tulevat aukiolopäivät ja huoltosesongin sekä muut sulkemista edellyttävät toimenpiteet kaupungille edellisen vuoden loppuun mennessä tai viipymättä niiden tarpeen ilmaannuttua.

Vuokralainen ja kaupunki sopivat, että vuokra-alueelle sijoittuva Kailon uimapaikka (osoitettu tarkemmin liitteessä 3) pidetään ympärivuotisesti yleisessä, vapaassa käytössä. Uimapaikan ollessa yleisessä käytössä, on sen kunnossa- ja ylläpitovastuu kaupungilla. Kaupunki ylläpitää uimapaikkaa Teknisen lautakunnan 21.12.2016 § 103 hyväksymän uimarantojen ja uimapaikkojen hoitoluokituksen mukaisesti. Hoitoluokituksessa uimapaikka on sijoitettu hoitoluokkaan U2. Mikäli vuokralainen haluaa uimapaikalle toimenpiteitä, jotka eivät kuulu uimapaikan hoitoluokkaan, toteutetaan nämä toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli Kailon uimapaikan alueella esiintyy toistuvasti sellaista häiriökäyttäytymistä, järjestyshäiriötä, ilkivaltaa tmv., joka aiheuttaa merkittävää, osoitettua haittaa vuokralaisen toiminnalle, voidaan Kailon uimapaikka aidata yleisen käytön ulkopuolelle. Ennen uimapaikan aitaamista osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vaihtoehtoisista ratkaisuista haitan vähentämiseksi. Mikäli uimapaikka aidataan yleisen käytön ulkopuolelle, siirtyvät uimapaikan kunnossa- ja ylläpitovastuut kokonaisuudessaan vuokralaiselle. Vuokralainen sitoutuu tällöin toteuttamaan kustannuksellaan uimapaikalla vähintään ne kunnossa- ja ylläpitotoimet, jotka vastaavat kaupungin päättämän hoitoluokan U2 toimenpiteitä.

Kunnossa- ja ylläpitotoimien vastuuta voidaan tarkentaa erikseen hyväksyttävällä kaupungin ja vuokralaisen välisellä vastuunjakotaulukolla.

Mikäli alueella esiintyy kohtuutonta ilkivaltaa tai esiin nousee muu vastaava pakottava syy, on vuokralaisella oikeus vuokra-alueen aitaamiseen. Aitaamisesta tulee sopia ennakolta kaupungin kanssa. Ennen aitaamisen toteuttamista tulee ratkaista kaupungin pidättämän Kailon luoteiskärjen niemen kulkuoikeuden vaihtoehtoinen järjestäminen. Aitaaminen tulee toteuttaa siten, että rakenteet sopeutuvat mahdollisimman paljon maisemaan.

Kaupunki pidättää oikeuden käyttää vuokra-alueelle sijoittuvien tenniskenttien aluetta siten, että kaupunki purkaa kustannuksellaan tenniskenttien siirrettävät rakenteet ja kenttiä ympäröivät aidat 31.5.2024 mennessä. Kaupunki ja vuokralainen voivat sopia rakenteiden ja aitojen pysyttämisestä tai hallinnan siirtämisestä, mikäli tämä katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

## 12 Vuokra

Asemakaavan RM-1 lisäalueen vuokra sisältyy osapuolten 8.6.2017 tekemässä Kailon vuokrasopimuksessa sovittuun päävuokraan, kun vuokralainen samalla luopuu Väskin vuokra-alueesta ja luovuttaa sen siistittynä Naantalin kaupungin hallintaan 31.12.2023 mennessä.

x.x.2023

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

Mikäli vuokralainen 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.

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

## 19 Voimaantulo

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

Tämä Muutossopimus kumoo ja muuttaa voimaantullessaan osapuolten kesken tehtyjä (maan)vuokrasopimuksia siten kuin kohdassa 3 on selostettu.

## 20 Jakelu

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

Naantalissa . XXXkuuta 2023

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen  
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen  
kaupunginlakimies

**Muumimaailma Oy**

Tomi Lohikoski  
toimitusjohtaja

## Liitteet

1. 8.6.2017 allekirjoitettu Kailon maanvuokrasopimus
2. Liitekartta tämän muutossopimuksen mukaisesta vuokra-alueesta.
3. Liitekartta yleisessä käytössä säilyvästä Kailon uimapaikasta