

Tekla XX.XX.2024 § XX

XX.XX.2024

Luonnos

1

OSAPUOLET

1.1

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki
y-tunnus 0135457-2
Käsityöläiskatu 2
21100 Naantali.

1.2

Vuokralainen

perustettavan yhtiön lukuun.

Naantali

Yhteyssähköposti:

2

VUOKRAN KOHDE

2.1

Tarkoitus

Alue vuokrataan koirametsän ja sen tarvitsemien laitteiden sekä rakennelmien sijoittamista ja käyttämistä varten maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena maanvuokrana. Aluetta ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen.

2.2

Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on liitteenä olevaan karttaan merkitty alue Naantalin kaupungin Inttilän yksinäistalon tiloista Rnro 1:75 (Kt. 529-405-0001-0075) ja Rnro 1:98 (Kt. 529-405-0001-0098). Vuokra-alueen pinta-ala on XX.XXX m².

Vuokrattavalla alueella on voimassa 31.8.2012 voimaantullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus, jossa vuokrattava alue on merkitty Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä Työpaikka-alueeksi (TP).

Vuokrattavalla alueella ei ole voimassa tai vireillä olevaa asemakaavaa.

3

VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1

Vuokrankausi

Vuokra-aika alkaa 1.6.2024 ja päättyy irtisanomista vaatimatta 31.5.2039 (15 vuotta).

3.2

Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus alueen uudelleen vuokraamiseen vuokra-ajan päätyttyä silloin vahvistettavilla vuokraehdoilla, mikäli aluetta käytetään ja on muutoinkin tarkoitus sekä mahdollisuus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja vuokralainen on asianmukaisesti hoitanut kaikki tämän sopimuksen mukaiset ja muut velvoitteensa sopimuksen voimassaoloaikana. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä halukkuutensa vuokrata alue uudelleen.

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.

4 VUOKRANMAKSU

4.1 Vuotuinen vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on $XXX \text{ m}^2 * 1,25 \text{ €/m}^2 * 6,2 \% (X \text{ XXX})$ euroa (perusvuokra), pyöristettynä ylöspäin kokonaiseen euroon.

4.2 Indeksiesto

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 perusvuokra samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

4.3 Vuokranmaksun eräpäivä

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille. Viivästyskorko lasketaan korkolain mukaisesti.

4.4 Vakuus

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa pankkitakauksen tai muun siihen verrattavissa olevan vakuuden, määrältään PERUSVUOKRA (X XXX) euroa.

Mikäli vuokralainen osittain tai kokonaan laiminlyö vuokrasopimuksen mukaiset veloitteensa 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.

SÄHKÖ, VESIHUOLTO, JÄTEHUOLTO JA ASIAKASPYSÄKÖINTI

Mikäli toiminta edellyttää sähköliittymien rakentamista, vastaa vuokralainen liittymismaksusta sekä rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Vuokralainen hankkii käyttämänsä sähkön suoraan toimittajalta.

Vuokra-alueella mahdollisesti tarvittavien vesi- ja viemäritöiden kustannuksista vastaa yksin vuokralainen.

Vuokralainen vastaa kohteen jätehuoltomaksuista.

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa asiakaspysäköinti liitekartalla osoitettuun sijaintiin. Asiakaspysäköinti Mettälän yksityistien liikennealueella on kiellettyä.

6

VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

6.1

Käyttötarkoitus

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle koirametsän tarvitsemia ja sen käytössä hyödynnettäviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia, kuten esimerkiksi laavu, kompostoiva huussi ja varastorakennus.

Alueen käyttöönoton edellyttämät puunkaato ja muut toimenpiteet on suunniteltava yhteistyössä Naantalin kaupungin viheryksikön kanssa. Vuokralaisella on oikeus suorittaa käytön aikana alueella vähäisiä metsänhoidollisia toimenpiteitä. Koirametsän alueella vuokralainen voi toteuttaa tarvittavan huoltoyhteyden rakentamisen alueen portilta tulevalle laavulle. Merkittäviin toimenpiteisiin on haettava viranomaislupa.

Vuokralaisella on oikeus aidata vuokra-alue käyttöön nähden riittävän korkealla ja tiheäsilmaisella metalliaidalla, joka tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa ympäristöön sopeutuvana.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen 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.

6.2

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokra-alueelle on sijoitettava riittävästi jätettä/tai kompostointiastioita, joiden tyhjentämisestä huolehtii vuokralainen. Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen jätehuollosta ja hankkii tarvitsemansa palvelut jätealan yrityksiltä. Mahdollinen kiinteä jäteastia voidaan sijoittaa asiakaspysäköintialueen yhteyteen.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja 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.

6.3 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alueita tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä kieltäminen ei koske vuokralaisen harjoittamaa alueen rajattujen käyttöaikojen myymistä.

6.4 Vuokraoikeuden siirtokielto ja vuokraoikeuden kirjaus

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Mikäli vuokraoikeus siirretään, on se, jolle vuokraoikeus on siirretty, velvollinen ilmoittamaan siirrosta ja yhteystietonsa laskutusosoitteineen kaupungille yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallintaajaltaan.

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeutensa kirjaamista kaupunkia enempää kuulematta.

Vuokra-alueella olevien rakennelmien ja laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

6.5 Vuokralaista koskevat lait ja määräykset

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan, mitä rakennus-, palo-, terveys-, järjestys- ja ympäristölainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

6.6 Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

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

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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.

6.7

Maaperän pilaantuminen

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

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 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.

6.8.

Yksityistien kunnossapito

Koska vuokra-alueelle kulkuun käytetään Mettälän yksityistietä (000-2005-K023051), on vuokralainen velvollinen maksamaan myös mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvät tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvat yksityistielain (560/2018) mukaiset maksut. Vuokralainen on velvollinen liittymään Mettälän yksityistien tiekunnan osakkaaksi.

Vuokralainen toimittaa Mettälän yksityistien tiekunnalle ja kaupungille vuosittain kalenterivuoden päätyttyä seuraavan vuoden maaliskuuhun mennessä arvion Koirametsän päätyneen vuoden asiakaskäyntimäärästä.

7

VUOKRANANTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

7.1

Vuokra-alueelle sijoitettavat rakenteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa ja pitää vuokra-alueella tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

7.2

Katselmuksset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokrauksen kohteessa katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrauksen kohde sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

8 MUUT SOPIMUSEHDOT

8.1 Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen

Vuokralaisella ja vuokranantajalla on oikeus kirjallisesti irtisanoa vuokrasopimus ennen varsinaisen vuokra-ajan päättymistä yhden (1) vuoden irtisanomisajalla.

Mikäli vuokranantaja irtisanoo tämän sopimuksen, vuokra irtisanomisajalta on 50 % edellisen kalenterivuoden aikana maksetusta vuokrasta.

Muutoin vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralaissa on säädetty.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 6.6 "Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä" on määrätty.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon.

8.2 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään vuotuinen vuokra viisinkertaisena sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

8.3 Muutosten ilmoittaminen

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään ja kotipaikka- sekä laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä (7) päivänä lähettämisestä, jos se on lähetetty mainittuun osoitteeseen.

Jos sopimuksessa on nimetty useita yhteisvastuullisia vuokralaisia, tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähetetään vain sille vuokralaiselle, jonka nimi on sopimuksessa ensimmäisenä.

8.4 Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tekla XX.XX.2024 § XX

XX.XX.2024

Luonnos

8.5

Muut sovellettavat säännökset

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun määräyksiä.

9

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

10

JAKELU

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

11

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa XX. XXkuuta 2024

NAANTALIN KAUPUNKI
Tekninen lautakunta

Reima Ojala
tekninen johtaja

Sirpa Romppainen
pöytäkirjanpitäjä

Tämä vuokrasopimus yllä olevine ehtoineen hyväksytään.
Paikka ja aika edellä mainitut.

perustettavan yhtiön lukuun

LIITTEET

Vuokra-alueen osoittava kartta

