

Luonnos 10.6.2024

1**Johdanto**

1.1

Sopijapuolet

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

Turun Osuuskauppa (Y-tunnus 0142122-9)
PL 186, 20101 Turku
Yhteyshenkilö: kiinteistöjohtaja Janne Alho, janne.alho@sok.fi

Omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämensä lukuun

1.2

Vuokra-alue

Naantalin kaupungin 14. kaupunginosan (Karvetti) 1. korttelin tontti nro 18. (Kiinteistötunnus 529-14-1-18), osoitteessa Rautakatu 3, 21110 Naantali. Tontin pinta-ala on noin 31.173 m².

Tontti on Naantalin kaupunginvaltuuston xx.xx.2024 hyväksymän Rautakadun asemakaavanmuutoksen (Ak-380) mukaista liikerakennusten korttelialuetta (KM-2), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön päivittäistavara-, käyttötavara- ja tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Kaava on tullut lainvoimaiseksi xx.xx.202x. Tontin sijainti ilmenee vuokrasopimuksen liitteenä olevalta vuokra-alueen kartalta (Liite 1) sekä sijaintikartalta (Liite 2).

[Täydennetään allekirjoitettavaan sopimukseen]

2**Vuokrasuhteen kesto**

2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy 30.9.2064 (noin 40 vuotta).

2.2

Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 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 (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan

Luonnos 10.6.2024

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 kahdeksankymmentäkuusituhatta kahdeksansataa (86.800) euroa (perusvuokra).

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa, verotuksessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Mikäli tontille toteutetaan enemmän kerrosalaa kuin mitä perusvuokran ja perittävän vuokran määrittämisessä on huomioitu tai mitä voimassa oleva kaava sallii, kaupungilla on oikeus tarkistaa perusvuokraa toteutetun kerrosalan mukaisesti.

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 perusvuokra 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, määrältään kahdeksankymmentäkuusituhatta kahdeksansataa (86.800) 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.

3.4

Maksamattomat vuokrat

Luonnos 10.6.2024

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Selvyydeksi todetaan, että ennen tämän sopimuksen allekirjoitusta tonttiin ei kohdistu maksamattomia vuokraeriä tai muitakaan saatavia.

3.5

Muut maksut

Vuokralainen suorittaa vuokratun tontin lohkomiskulut. Vuokralaisella on lisäksi velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

4

Vuokra-alueen käyttö

4.1

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisesti liikerakennusten korttelialueena siten kuin käyttötarkoituksesta on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaavassa (540/1995) on säädetty.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontin olemassa olevan teollisuusrakennuskannan purkamisesta ja suunnittelemansa hankkeen edellyttämästä tontin uudisrakentamisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen ja tätä edeltävien purku- ja esirakentamistoimenpiteiden toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hännoudattaa lainsäädännön ja 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 rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen; liikerakennus, jonkakerrosala on vähintään 5.000 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun tontin rakennustyöt saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönotonedellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Vuokralainen vastaa lisäksi kustannukseltaan tarvittavilta osin tontin aitaamisesta naapurikiinteistön 529-14-1-14 vastaisella rajalla.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa hallintaoikeuden siirryttyä ja asemakaavan mukaisen sitovan tonttijaon mukaisen tontin lohkomisen tultua vireille, kuitenkin aikaisintaan 1.1.2025.

Vuokralainen voi kuitenkin suorittaa tontilla tutkimuksia sekä hakea

Luonnos 10.6.2024

hankkeensa edellyttämiä viranomaislupia taikka suorittaa muita hanketta valmistelevia toimenpiteitä välittömästi hallinto-oikeuden siirryttyä.

4.3

Kunnossapito ym.

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

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.

4.4

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin käytössä teollisuusalueena, jolle vuokrasopimuksen laadintahetkellä sijoittuu kolmannen, kohdetta suurelta osin aiemmin hallinnee tahon rakennuttamia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Vuokralainen on teettänyt tontilla ympäristöteknisen maaperäselvityksen (Ramboll Finland Oy, 26.4.2024):

Selvityksen tutkimusten yhteydessä todettiin toteutetun viitearvovertailun perusteella pilaantuneeksi luokiteltavaa maa-ainesta yhden tutkimuspisteen alueella, maakerroksessa 0,5-1,0 m. Pilaantuneen alueen laajuudeksi arvioidaan laskennallisesti noin 1400 m² ja pilaantuneeksi luokiteltavan maa-aineksen määräksi n. 700 m³ktr (n. 1400 t). Pilaantuneen alueen tarkempaa rajausta ei tutkimuksen yhteydessä tehty. Pilaantuneen alueen laajuus voidaan selvittää alueella hankkeen myötä tehtävien kaivutöiden yhteydessä. Alustavan riskientarkastelun perusteella maaperän puhdistustarvetta ei ole arvioitu kiireelliseksi. Maaperä voidaan puhdistaa alueella hankkeen myötä tehtävien kaivutöiden yhteydessä.

Pilaantuneeksi todetun alueen puhdistuskustannukseksi arvioitiin tutkimuksessa selvityksen laadintahetken kustannustason (n. 65 €/t) perusteella noin yhdeksänkymmentätuhatta (90.000) euroa käytettäessä pilaantuneen maa-aineksen määränä arviota 1.400 tonnia.

Tutkimuksessa todettiin usean tutkimuspisteen alueella VNa 214/2007 mukaisen kynnysarvon ja alemman ohjearvon välissä olevia arseenin pitoisuuksia. Lisäksi yksittäisen tutkimuspisteen kohdalla todettiin fluoranteenin kynnysarvon ylitys. Maaperää ei näillä alueilla luokitella pilaantuneeksi, eikä todetuista pitoisuuksista arvioida olevan haittaa alueen suunnitellussa käytössä. Jos kohteessa tehdään kaivutöitä, eivät kyseiset pitoisuudet myöskään rajoita maamassojen hyödyntämistä kohdekiinteistön alueella. Osapuolet pyrkivätkin siihen, että maaperä puhdistetaan tulevan uudisrakennuksen alapuolisilta osin VNA214/2007 alempiin ohjearvoihin ja että asfaltoitavilla piha-alueilla voidaan sallia ylemmän ohjetasoarvon kunnostustavoitteet. Osapuolet ovat kuitenkin tietoisia, että maaperän

Luonnos 10.6.2024

puhdistustarve ja siihen liittyvät periaatteet vahvistetaan vasta Varsinais-Suomen ELY-keskuksen päätöksessä, joka perustuu ympäristösuojelulain mukaisesti tehtävään ilmoitukseen.

Jos kaivumassoja on tarpeen viedä kohdekiinteistön ulkopuolelle, tulee kynnysarvon ylittävät haitta-ainepitoisuudet, ja mahdolliset jätejakeet, kuitenkin huomioida ja ne aiheuttavat rajoituksia maa-ainesten sijoittamiselle.

Ympäristönsuojelulain 133 §:n mukaisesti edellä mainituista maaperän puhdistus- ja käsittelykustannuksista vastaa pilaantumisen aiheuttaja, johon vuokralaisella on erillinen sopimussuhde (Ks. sopimuksen kohta 6.4 *Päätettävät maanvuokrasopimukset*).

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

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

4.7

Katselmuksset

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 luiskun ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

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

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.

Luonnos 10.6.2024

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. sopimuksen kohta 5.4 *Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen*

5.2

Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden 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 rautessa 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 uudelleen vuokralle entiselle 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

Luonnos 10.6.2024

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 (6) 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 (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) 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 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.

Vuokralaisen tulee suorittaa ja kustantaa tontin osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

6.3

Vuokraoikeuden siirto

Luonnos 10.6.2024

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Vuokraoikeuden siirron saaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtoasiakirjan (esim. vuokraoikeuden kauppakirja) allekirjoittamisesta lukien. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös siirtoasiakirjasta. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uuden vuokralaisen maksettava vuokranantajalle sopimussakkoa sakon määräämishetkellä voimassaolevan kunnan ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

Kohdan 4.1 mukainen vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös vuokraoikeuden siirron saajaa.

6.4

Päätettävät maanvuokrasopimukset

Vuokra-alueena olevan tontin muodostusosana olevaan kiinteistöön 529-14-1-13 kohdistuu kohteen rasiustodistukselta ilmenevä maanvuokraoikeus 529-14-1-4-L1, jonka omistuksen siirtymisestä vuokralaiselle on sovittu erillisellä sopimuksella vuokralaisen ja kolmannen tahon välillä. Kyseisen oikeuden tarkoittama vuokrasopimus päätetään sen omistuksen tultua siirretyksi ennen tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Hakiessaan sopimuksen kohdan 4.1 mukaisesti vuokraoikeutensa kirjaamista vuokralainen huolehtii kustannuksellaan hakemuksesta päätettävän vuokrasopimuksen vuokraoikeusmerkinnän poistamiseksi. Vuokralainen vastaa lisäksi kustannuksellaan päättyvään vuokraoikeuteen kohdistuvien kiinnitysten purkamisesta. Ks. edeltävään liittyen lisäksi sopimuksen kohta 4.4 *Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus*.

Vuokra-alueena olevan tontin muodostusosana olevan kiinteistön 529-14-1-14 määräalan osalta vuokranantaja on tämän maanvuokrasopimuksen laadintahetkellä sopinut voimassa olevan hallinta-alueen muutoksesta ko. määräalaan kohdistuvan, kohteen rasiustodistukselta ilmenevän kolmannen osapuolen hallinto-oikeuden (529-14-1-3-L1) poistamiseksi. Vuokranantaja ja kolmas taho vastaavat kyseiseen vuokraoikeuteen määräalan osalta kohdistuvien kiinnitysten purkamisesta, jonka kustannuksista vastaa vuokranantaja.

6.5

Rasitteet

Vuokra-alueena olevan tontin muodostusosana olevaan kiinteistöön 529-14-1-13 kohdistuu kiinteistörekisterioteelta ilmenevinä rasitteina johtorasitteita ja rasite sadevesiviemäriä varten. Vuokra-alueeseen kohdistuvat rasitteet, ts. mahdollinen tarve lakkauttaa tai siirtää olemassa olevia rasitteita taikka perustaa uusia rasitteita, käsitellään tontinlohkomisen yhteydessä, ja näistä mahdollisista toimituksen lisäkuluista vastaa vuokralainen. Mikäli rasitteiden käsittely edellyttää lohkomistoimituksen lisäksi erillisen rasitetoimituksen, vastaa myös erillisen rasitetoimituksen kustannuksista vuokralainen. Rasitealueet on osoitettu vuokra-alueen kartan yhteydessä (Liite 1).

6.6

Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin

Luonnos 10.6.2024

kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kaksinkertaisen määrän rakentamisvelvoitemääräajan umpeen kuluttua, ja jokaiselta seuraavalta kahdentoista (12) kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirron saaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

Jos vuokralainen muilta osin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa vuokranantajan harkinnan mukaan kulloinkin enintään vuosivuokran kymmenkertainen määrä.

Mikäli vuokrasopimus puretaan tai irtisanotaan vuokranantajan toiminnasta riippumattomista syistä ennen kohdan 4.2 rakentamisvelvoitteen täyttämistä, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle laskua vastaan sillä hetkellä voimassaolevan vuokranantajan ao. viran omaisen asiaa koskevan päätöksen mukaisen maksun. Maksulla katetaan ne kustannukset, jotka vuokranantajalle aiheutuvat tontin uudelleen luovutuskuntoon saattamisesta.

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

6.7

Viivästyskorko

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

6.8

Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaisissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisenomaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.9

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.

Luonnos 10.6.2024

6.10

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen riitatilanteessa, mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

6.11

Muut sovellettavat säännökset

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

Luonnos 10.6.2024

9

Allekirjoitukset

Naantalissa, _____._____kuuta 202__

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusLaura Leppänen
kaupunginjohtajaTuro Järvinen
kaupunginlakimies**Turun Osuuskauppa**

XX

XX

(Omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämänsä lukuun)

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

Liitteet

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | Vuokra-alueen osoittava kartta |
| 2 | Sijaintikartta |

Luonnos 10.6.2024

Liite 1

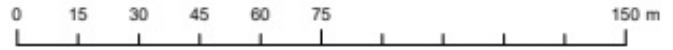
LIITEKARTTA

Rautakadun asemakaavamuutoksen ehdotuksella (13.5.2024)

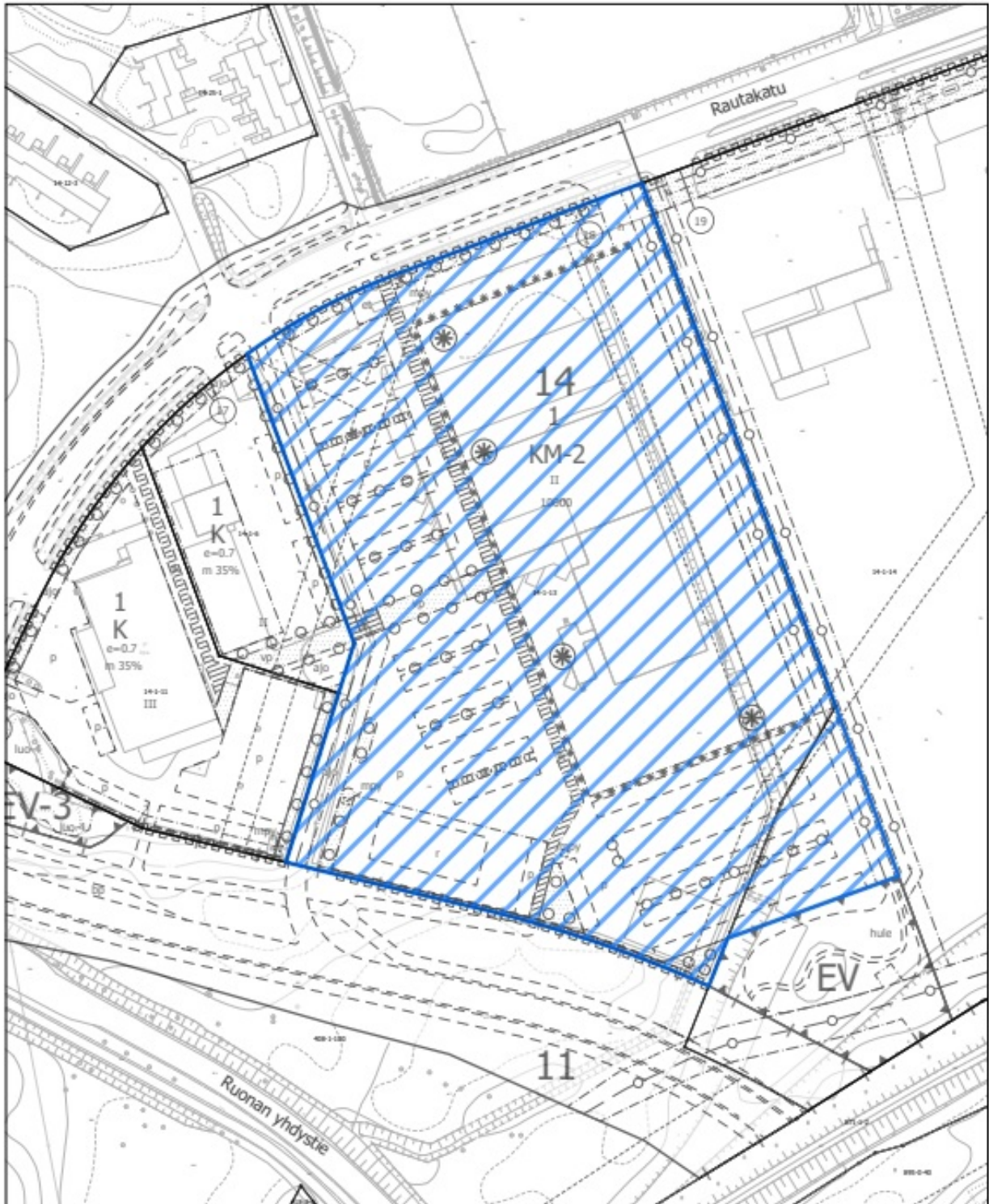
Osoittaa:



asemakaavan mukaisen tontin 529-14-1-18



Mittakaava: 1:1 500 (A4)

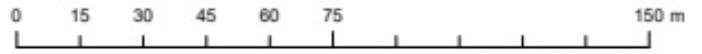


Luonnos 10.6.2024

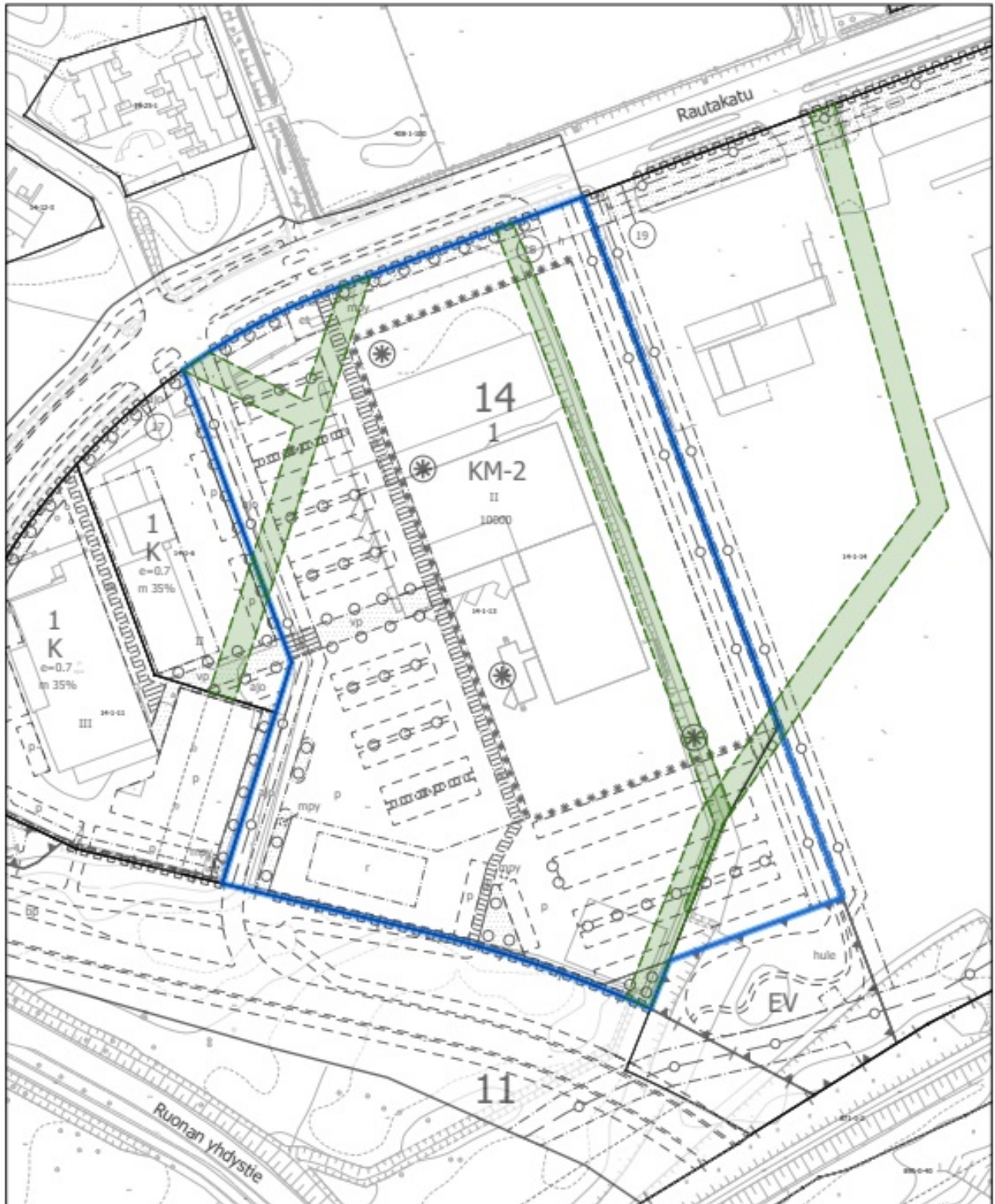
Osoittaa:

 asemakaavan mukaisen tontin 529-14-1-18

 nykyiset kiinteistörajat



Mittakaava: 1:1 500 (A4)



SIJAINTIKARTTA



Rautakadun asemakaavamuutoksen
tontti 529-14-1-18

Ei mittakaavassa

Liite 2

