

# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

## 1. Osapuolet

### 1.1 Vuokranantaja:

Naantali kaupunki  
y-tunnus 0135457-2  
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali  
mittausosasto@naantali.fi

Tilinumero (IBAN)  
Pankki (BIC/SWIFT-tunnus)

### 1.2 Vuokralainen:

Usva Energia Oy:n (y-tunnus 3470036-3)  
tytäryhtiöksi perustettava osakeyhtiö  
Mannerheimintie 109  
FI-00280 Helsinki

Yhteyshenkilö: Aarnematti Keinänen  
Aarnematti.keinanen@usvaenergia.fi

## 2 VUOKRA-ALUE

Maanvuokrasopimuksen tarkoittama on n. 560 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue Naantalin kaupungin Karvetin (14) kaupunginosan korttelin 1 tontista 10 (Kiinteistötunnus 529-014-0001-0010) osoitteessa Rautakatu 7, 21110 Naantali.

Vuokra-alue osoitetaan Ympäristöministeriön 19.2.1993 vahvistamassa asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa Ak-220 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-1).

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaan (Liite 1).

## MAANVUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

### 3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

#### 3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kaikkea sähkövaraston suunnittelua, rakentamista, huoltoa, purkamista, muuta tarpeenmukaista operointia ja liiketoiminnan harjoittamista varten.

Vuokralainen vastaa hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa

# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

## 3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu hakemaan suunnittelemaalleen laitokselle rakennusvalvontaviranomaisen ohjeistamaa lupaa yhden (1) vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen voimaantulosta.

Vuokralainen sitoutuu laitokselle myönnetyn luvan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen laitoksen kolmen (3) vuoden kuluessa luvan saatua lainvoiman siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvonnan viranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen katselmuksen, jolla laitos hyväksytään käyttöönnettäväksi.

Vuokranantaja voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä, voi vuokranantaja jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

Vuokralainen suorittaa kustannuksellaan hankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa laitoksen perustamistavasta.

## 3.3 Kunnossapito ja turvallisuus ym.

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

Mikäli edellä mainittua omaisuutta on hoidettu huonosti, vuokralainen on velvollinen välittömästi korvaamaan tästä kaupungille tai kolmannelle aiheutuneen vahingon. Muilta osin vuokralaisen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen kohdassa "5.5 Sopimussakko ja vahingonkorvaus".

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 saadakorvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

muista töistä.

## 3.4

### Katselmukset

Kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja sillä olevien rakennelmien, laitosten ja laitteiden kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokralaisella on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa.

## 3.5.

### Liikennöinti

Vuokralaisella on oikeus käyttää kaupungin varikon ajoteitä vuokra-alueelle pääsemiseksi. Kaupunki järjestää vuokralaiselle avaimen varikon porttiin.

## 3.6

### Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Selvennöksenä todetaan, että tässä kappaleessa puhutaan alivuokrauksesta. Tämä ei kuitenkaan vaikuta vuokraoikeuden kirjaamiseen ja siirtämiseen, josta puhutaan kohdassa 7.2.

## 3.7

### Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii rakentamislain (751/2023) 131 §:n tarkoittamalla tavalla yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista vuokra-alueelle, vuokralaisen on sallittava tämä korvauksetta.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti täysimääräisesti.

# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

## 3.8

### Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta ja muut kustannukset korvataan täysimääräisesti erikseen tehtävällä sopimuksella.

## 3.9

### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

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

Mikäli osoittautuu, että vuokra-alue on vastoin vuokranantajan tietoa ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut ennen vuokra-ajan alkamista, on vuokranantaja velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

## 3.10

### Maaperän tai pohjaveden 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 VUOKRASUHTEEN KESTO

### 4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2025 ja päättyy 31.12.2064.

### 4.2. Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 4.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada Vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- (i) Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa;

# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

- (ii) Vuokra-alue muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- (iii) Vuokralainen on vähintään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut kirjallisesti Vuokranantajalle haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan tarkoitukseen.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta sekä tarvittaessa muuttaa sopimusehdot vastaamaan uudelleenvuokrauksen ajankohtana käytössä olevia Naantalin kaupungin yleisiä maanvuokrasopimusehtoja.

## 5 MAKSUT

### 5.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) kaksituhatta (2.000) euroa. Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella vuokranantajan osoittamalle tilille yhdessä erässä eräpäivän ollessa lokakuun 31. päivänä.

Vuokravuosien 2025 ja 2026 osalta on sovittu, että vuokraa ruvetaan perimään siitä päivästä, kun hankkeelle myönnetty sen toteuttamiseen tarvittava viranomaislupa lainvoimaistuu. Kyseisten vuosien vuokra lasketaan suhteuttamalla perusvuokra siihen, kuinka paljon vuotta on mainittuna luvanmyöntämispäivämääränä jäljellä. Vuosien 2025 ja 2026 vuokra on kuitenkin vähintään viisisataa (500) euroa.

### 5.2 Vuokran tarkistus

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10= 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 5.1 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. Jos elinkustannusindeksi laskee, Vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta.

### 5.3.

#### Vastuu maksamattomista vuokrista

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokralainen

# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

tai edelliset vuokralaiset ovat jättäneet maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdan 4.1 mukaisen vuokra-ajan alkaessa ei sopimukseen kohdistu maksamattomia vuokraeriä.

## 5.4. Kiinteistövero

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten osien kiinteistöverosta.

## 5.5

### Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaiken tuottamuksellaan tai sopimusrikkomuksellaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon sekä korvaamaan siitä johtuneet palkka- ja muut kustannukset.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet palkka- ja muut kustannukset.

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.2 sovitun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkona 5.1 kohdassa mainitun vuosivuokran viisinkertaisen määrän rakentamisvelvoitemääräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen siirtää ilman vuokranantajan suostumusta vuokraoikeuden ennen kuin kohdan 3.2 rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan vuokranantajalle sopimussakkona 5.1 kohdassa mainitun vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

Sopimussakon suorittamalla vuokralainen ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.

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

## 6 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Maanvuokralain (29.4.1966/258) säännösten mukaisesti.

### 6.1 Omaisuuden poistaminen vuokra-alueelta

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

# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen kahdentoista (12) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Muussa tapauksessa kaupunki on oikeutettu poistamaan vuokra-alueelta siellä olevan vuokralaisen omistaman omaisuuden ja siistimään vuokra-alueen sekä perimään näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

## 6.2 Uudelleenvuokrauksen vaikutus tontin siistimisvelvoitteeseen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 4.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokralaisen kohdassa 6.1 tarkoitettu velvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

## 6.3 Vuokra-alueen myyminen

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokrakauden kuluessa.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokrakauden aikana, mikäli vuokralainen on täyttänyt kohdassa 2.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen sekä muut vuokrasopimukseen ja mahdollisiin viranomais määräyksiin liittyvät velvollisuutensa. Lisäksi ehtona on, että vuokra-alue vastaa voimassa olevaa asemakaavaa sekä käyttötarkoituksensa että asemakaavan osoittaman aluerajauksen osalta. Vuokranantaja määrittää lunastushinnan alueen senhetkisen käyvän arvon mukaisesti.

# 7 MUUT SOPIMUSEHDOT

## 7.1 Puuston karsiminen

Vuokralaisella on oikeus ilman erillistä ilmoitusta kaataa ja karsia puita vuokra-alueella, jos se on alueen tarkoituksenmukaisen tai myönnetyn viranomaisluvan mukaisen käyttämisen kannalta välttämätöntä tai jos puut aiheuttavat välitöntä vaaraa. Kaadetut puut ovat Vuokranantajan omaisuutta ja ne tulee sijoittaa Vuokranantajan osoittamaan paikkaan.

## 7.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Vuokralaisella on oikeus siirtää kirjattu vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

## 7.3 Viivästyskorko

# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/66) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## 7.4 Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen

Sopijapuolilla on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokralaisella on myös oikeus irtisanoa Sopimus ennen voimassaoloajan päätymistä yhden (1) vuoden irtisanomisajalla.

Vuokralaisella on lisäksi oikeus irtisanoa perustellusta syystä Sopimus päättyään välittömästi ennen sähkövaraston rakentamista koskevan rakentamislain (751/2023) 110 §:n mukaisen aloituskokouksen pitämistä. Käyttäessään tätä oikeutta maksaa vuokralainen sopimussakkona tuhat (1.000) euroa viipymättä irtisanomisen jälkeen vuokranantajan osoittamalle tilille, mutta muuta kohdan 5.5. mukaista sopimussakkoa ei tulla vuokralaiselta tässä nimenomaisessa tilanteessa perimään.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava maanvuokralaissa säädetyllä tavalla.

Sopimuksen purkamis- ja irtisanomistilanteissa vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään, kuten edellä luvussa 6. on määrätty.

## 7.5

### 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.

## 7.6 Rahoittajan sijaantulo-oikeus

Mikäli Vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut Energiavaraston rahoittajapankin tai muun rahoittajatahon yhteystiedot Vuokranantajalle, sitoutuu Vuokranantaja ilmoittamaan kirjallisesti tälle rahoittajataholle mahdollisista vuokranmaksun laiminlyönneistä tai muusta Vuokrasopimuksen



# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

irtisanomiseen tai purkamiseen oikeuttavasta Vuokralaisen sopimusrikkomuksesta ja tarjoamaan rahoittajataholla mahdollisuuden oikaista edellä mainittu laiminlyönti tai sopimusrikkomus 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta. Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa tai purkaa tätä Vuokrasopimusta, mikäli rahoittajataho oikaisee Vuokralaisen laiminlyönnin tai sopimusrikkomuksen ja korvaa aiheutuneet vahingot 90 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta.

## 7.7 Muutokset ja lisäykset

Tämän Sopimuksen ehtoihin mahdollisesti tehtävät muutokset ovat päteviä vain, jos ne on tehty kirjallisesti ja molemmat Osapuolet ovat ne allekirjoittaneet.

Jos tämän Sopimuksen jotakin ehtoa ei pidetä pätevänä, se osoittautuu lainvastaiseksi tai sitä ei muuten voida panna täytäntöön, jää Sopimus kuitenkin kaikilta muilta osin voimaan Osapuolten välillä.

## 7.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda ratkaisuun, riitaisuus ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa. Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

## 7.9 Sopimuksen voimaantulo

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

## 8

### JAKELU

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

# LUONNOS: MAANVUOKRASOPIMUS

## ALLEKIRJOITTAMINEN

XXXssa XX. päivänä XXX.kuuta 2025

Naantalin kaupunki

Usva Energia Oy  
perustettavan yhtiön lukuun

**LIITTEET:** 1) Vuokra-alueen sijainnin osoittava kartta

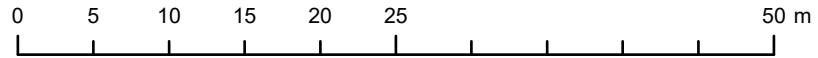
LIITEKARTTA

9.12.2024

Osoittaa



vuokrattavan alueen tontista 529-14-1-10, pinta-ala n. 560 m<sup>2</sup>



Mittakaava: 1:500 (A4)

ET-1

e=0.5

529-14-1-9

12.9

14.1

tr

529-14-1-10

12

3

5

tr

1-19

529-408-1-100

