

27.4.2017 neuvottelun perusteella

---

- 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  
Vuokrauskohte** 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-teemaan 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 osoittaa tarvittaessa uusia matkailua palvelevia alueita vuokralle.

27.4.2017 neuvottelun perusteella

---

Naantalin kaupunki varaa Muumimaailma Oy:lle aluelaajennusta varten Kailon saarella Manner-Naantalin osayleiskaavassa matkailukäyttöön osoitettavat RM-alueet, joko muumitoiminnan laajentamiseksi tai muunlaisen vierailukohteen perustamiseksi. Lisäalueiden osalta Muumimaailma 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 Muumimaailma Oy esittää neuvottelupyynnön aluetta koskeviin suunnitelmiin perustuen.

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

Lisäksi Muumimaailma 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.

Muumimaailma Oy:llä on etuoikeus tämän vuokrasopimuksen voimassaoloajan asemakaavan Ak-51 mukaisen 2. kaupunginosan korttelin 9 muodostavan tontin 529-002-0009-0001 ostamiseen sadankuudenkymmentuhannen (160 000) euron kauppahintaan tai vuokraamiseen kymmentuhannen (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

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

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

27.4.2017 neuvottelun perusteella

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 viemärintiä 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.

27.4.2017 neuvottelun perusteella

---

## 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 esteitä (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 Muumimaailma 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.

27.4.2017 neuvottelun perusteella

**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 kumoo 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 \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ kuuta 201\_\_

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen  
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio  
hallintojohtaja





**Muumimailma Oy**

Tomi Lohikoski  
toimitusjohtaja

**Liitteet**

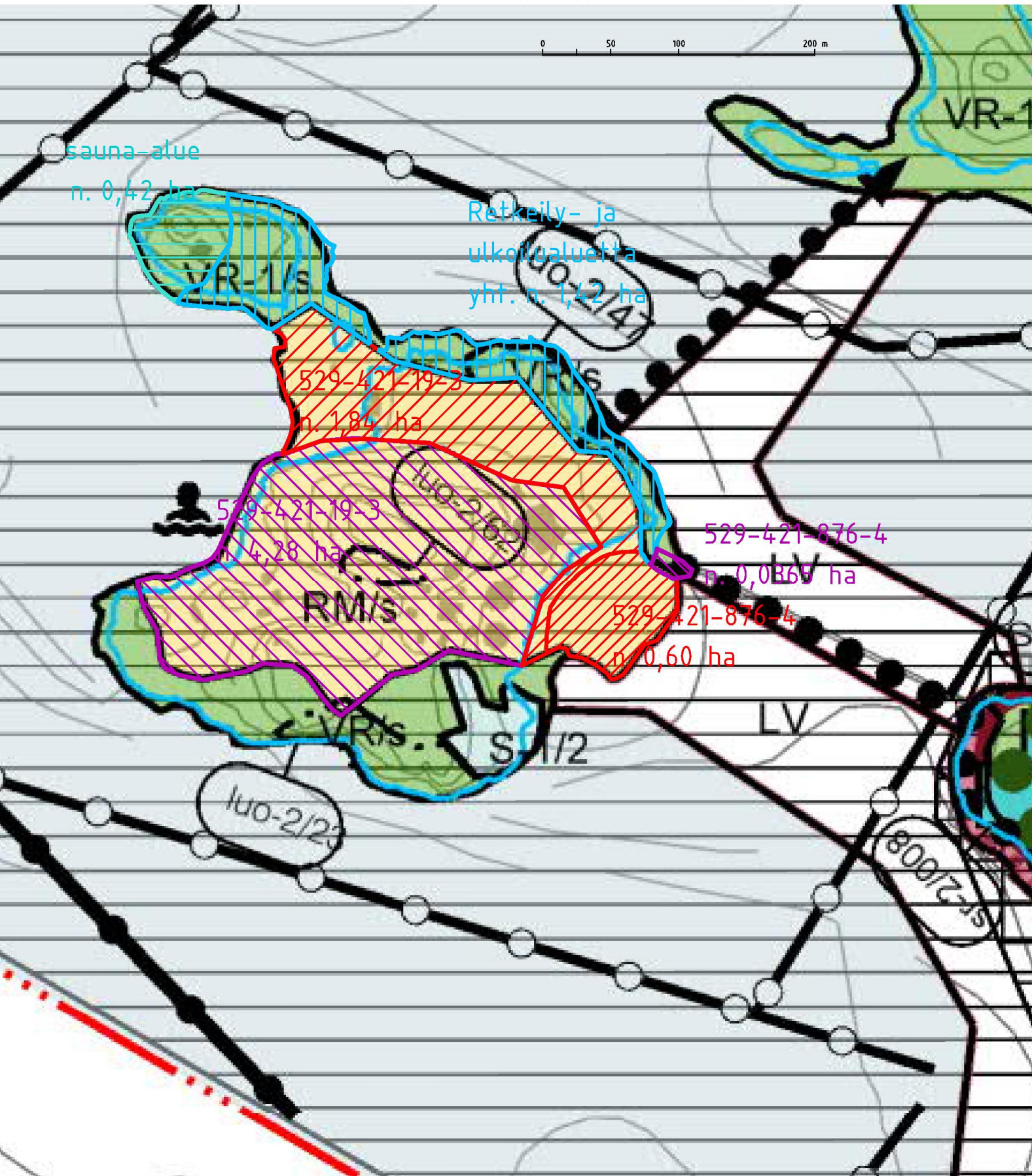
- 1 Kailon vuokra-alue
- 2 Karttaliite laiturista

Kailo / Manner-Naantalinn 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





Väskin lähtölaituri

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

	 Naantali
	Päiväys: 7.11.2016 Lisäinfo:
Mittakaava	
1:2000	