

1 Myyjä	Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2), Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.
2 Ostaja	X
3 Kaupan kohde	<p>Naantalin kaupungin 22. kaupunginosan (Myllärinmäki – Maskuntien Teollisuusalue) XX. korttelin tontti nro X osoitteessa Vihnetie X, 21110 Naantali.</p> <p>Kiinteistötunnus on 529-22-X-X. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan X m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on X k-m². Kartta oheisena.</p> <p>Tontti osoitetaan Naantalin kaupunginvaltuuston 15.3.2021 hyväksymässä ja 30.4.2021 lainvoimaiseksi tullessa Murikon pohjoisosan asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-365) Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). HUOM!!: Tontti 529-022-0006-0022: Asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia (AP-24).</p> <p>Tontille kohdistuu kaavan mukainen merkintä tärkeästä tai veden hankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta (/pv)</p> <p>TARKISTA KAAVASTA: JOKO</p> <p>Tontille on osoitettu asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena istutettava tontinosa.</p> <p>TAI</p> <p>Tontille on osoitettu asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena luonnontilaisena säilytettävä tontinosa (/s).</p> <p>LISÄKSI TONTILLA 529-022-0006-0022</p> <p>Tontille sijoittuu kiinteistörekisteriin merkitty johtoa varten perustettu, 5.4.2022 rekisteröity rasite 529-2022-K7.</p>
4 Kauppahinta	Kauppahinta on X (X) euroa.
5 Kaupan muut ehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.
5.1 Kauppahinnan maksaminen	Kauppahinnasta on maksettu ennakoon AO-tontin varausmaksuna viisisataa (500) euroa / AP-tontin varausmaksuna kolmetuhatta (3 000) euroa. Loppukauppahinta, X (X) euroa, suoritetaan ennen kaupantekotilaisuutta kokonaisuudessaan ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5.2

Muut maksut

Kauppahinnan lisäksi ostaja/t suorittavat ennen kauppakirjan allekirjoitusta myydyn tontin lohkomiskulut **tuhat (1 000) / tuhat viisisataa (1.500) euroa** sekä viimeistään kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentäkahdeksan (128) euroa, jotka kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostajalla on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

5.3

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle, kun kaupunginjohtajan kiinteistön myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu.

Hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

5.4

Kiinnitykset

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

5.5

Rasitteet

Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana lukuun ottamatta asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena

**TARKISTA KAAVASTA: JOKO
istutettavaa tontinosaa**

**TAI
luonnontilaisena säilytettävää tontinosaa (/s).**

HUOM!! Tontin 529-022-0006-0022 osalta myös: sekä kiinteistörekisteriin merkittyä johtoa varten perustettua, 5.4.2022 rekisteröityä rasitetta 529-2022-K7.

5.6

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

5.7

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta

esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

5.8

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin ote
- 2 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisterin ote
- 4 kaavakartat ja -määräykset (Ak-365)

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja -määräykset.

5.9

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus.

HUOM!! TONTIN 529-122-0010-0002 OSALTA:

Kaupunki toteaa, että tontin aluetta on käytetty maatalon pihamaana ja tontin alueella on sijainnut talousrakennus. Puretusta talousrakennuksesta on tontilla jäljellä purkujätettä, jotka ostaja ottaa vastattavakseen. Kaupungin tiedon mukaan alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

MUILLA TONTEILLA:

Kaupunki toteaa, että kiinteistö on aikaisemmin ollut käytössä metsä- ja maatalousmaana, eikä alueella ole kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

5.10

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään puolet (50 %) tontin kokonaisrakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa heti.

Kaupunki voi ennen rakentamisvelvoitteen määräajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisvelvoitteen määräajan päättymistä, voi kaupunki jatkaa mainittua rakentamisvelvoitteen määräaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

5.11

Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan 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 korvausta.

5.12

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

5.13

Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei Naantalin kaupunginhallitus anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 5.11, 5.12, 5.13 ja 5.15 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdissa 5.10 ja 5.14 mainitut sopimusehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

5.14

Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussak-

koa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena. Naantalin kaupunginhallitus voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Ostaja on velvollinen suorittamaan sakkoa myös siinä tapauksessa, että on myynyt tontin rakentamattomina edelleen eikä rakentamisvelvoite täyty, ellei luovutuskirjassa ole sovittu rakentamisvelvoitteen siirtymisestä.

5.15

Pohjavesi

Rakentamisen suunnittelussa ja rakennusten perustamisessa tulee ottaa huomioon, että alueella on paineellista pohjavettä.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä.

5.16

Muu rikkomus

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

5.17

Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Naantalissa X. Xkuuta 2024

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusRiitta Luotio
vs. kaupunginjohtajaTuro Järvinen
kaupunginlakimies

X

X

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta vs. kaupunginjohtaja Riitta Luotio ja kaupunginlakimies Turo Järvinen luovuttajina sekä X ja X luovutuksen saajina ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa X. Xkuuta 2024

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

1**Johdanto**

1.1

Sopijapuolet

Vuokranantaja Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2), Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.

Vuokralainen

X

1.2

Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin 22. kaupunginosan (Myllärinmäki – Maskuntien Teollisuusalue) XX. korttelin tontti nro X osoitteessa Vihnetie X, 21110 Naantali.

Kiinteistötunnus on 529-22-X-X. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan X m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on X k-m². Kartta oheisena.

Tontti osoitetaan Naantalin kaupunginvaltuuston 15.3.2021 hyväksymässä ja 30.4.2021 lainvoimaiseksi tullessa Murikon pohjoisosan asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-365) Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). **HUOM!!!: Tontti 529-022-0006-0022: Asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia (AP-24).**

Tontille kohdistuu kaavan mukainen merkintä tärkeästä tai veden hankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta (/pv).

TARKISTA KAAVASTA: JOKO

Tontille on osoitettu asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena istutettava tontinosa.

TAI

Tontille on osoitettu asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena luonnontilaisena säilytettävä tontinosa (/s).

LISÄKSI TONTILLA 529-022-0006-0022

Tontille sijoittuu kiinteistörekisteriin merkitty, 5.4.2022 rekisteröity rasite 529-2023-K1.

2**Vuokrasuhteen kesto**

2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa X.X.2024 ja päättyy X.X.207X (50 vuotta).

2.2

Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

- 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 vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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.

3 Maksut

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on X (X) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella vuokranantajan osoittamalle tilille kahdessa erässä eräpäivien ollessa huhtikuun 30. päivänä ja lokakuun 31. päivänä.

Kaupungilla 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 tai tonttijako sallivat, kaupungilla on oikeus tarkistaa perusvuokraa toteutetun kerrosalan mukaisesti.

Tontista on maksettu ennakoon **AO-tontin varausmaksuna viisisataa (500 €) euroa / AP-tontin varausmaksuna kolmetuhatta (3.000 €) euroa**. Tämä varausmaksu palautetaan kokonaisuudessaan vuokralaisen osoittamalle tilille viipymättä maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

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 muuttanut perusindeksiin nähden.

3.3

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

Muut maksut

Vuokralainen suorittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin lohko-
miskulut **tuhat (1.000) / tuhat viisisataa (1.500) euroa**, joka kuitataan makse-
tuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

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

3.4**Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkei-
neen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuiten-
kaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

4**Vuokra-alueen käyttö****4.1****Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tar-
koittamalla tavalla asumiseen siten, kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa
määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki raken-
nushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut, ja että hän noudat-
taa 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, rakentamistapaohjeiden,
rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuk-
sen, jonka kerrosala on vähintään puolet (50 %) tontin kokonaisrakennusoi-
keudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa
aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi
siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen
hyväksytysti.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa heti.

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttami-
seen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennusten perusta-
mistavasta.

Kaupunki voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hake-
muksesta jatkaa mainittua rakentamisvelvoitteen määräaika. Jos hakemusta
ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen ra-
kentamisvelvoitteen määräajan päättymistä, voi kaupunki jatkaa mainittua ra-
kentamisvelvoitteen määräaika myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä
perustellusta hakemuksesta.

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

4.3

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näissä kohdin annettuja määräyksiä. Tämä velvollisuus koskee soveltuvin osin myös yhteisomistuksessa tai -käytössä olevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita vuokra-alueella. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Ennen vuokrasopimuksen tekoa kaupunki on oikeutettu poistamaan tontilla kasvavaa puustoa. Vuokrasopimuksen voimassaoloajan tontilla oleva puusto on vuokralaisen omaisuutta. Vuokralainen hoitaa itse kustannuksellaan puiden poiston sekä vastaa tontilla olevien puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Kaatolupaa ei tarvita rakennusluvan mukaisen suunnitelman toteuttamiseen eikä myöhemminkään yleensä yksittäisten maisemallisesti vähämerkityksellisten puiden poistoon. Säilytettävät puut on tarpeellisin osin suojattava rakennustyön ajaksi.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada kaupungin kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta, perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta kaupungilta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta kaupungilta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

4.4

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

HUOM!! TONTIN 529-122-0010-0002 OSALTA:

Kaupunki toteaa, että tontin aluetta on käytetty maatalon pihamaana ja tontin alueella on sijannut talousrakennus. Puretusta talousrakennuksesta on tontilla jäljellä purkujätettä, jotka vuokralainen ottaa vastattavakseen. Kaupungin tiedon mukaan alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

MUILLA TONTEILLA:

Kaupunki toteaa, että kiinteistö on aikaisemmin ollut käytössä metsä- ja maatalousmaana, eikä alueella ole kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

4.5

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin kyseisessä laissa säädetään.

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

4.6

Alivuokraus

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

4.7

Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset 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 sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

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

4.9

Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sade- tai hulevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

4.10

Pohjavesi

Rakentamisen suunnittelussa ja rakennusten perustamisessa tulee ottaa huomioon, että alueella on paineellista pohjavettä.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä.

4.10

Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokramies on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokramiehelle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

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.

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.

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokraajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään 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 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.

5.6

Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 4.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan.

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 vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa 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 (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

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.

6.3

Vuokra-alueen omistusoikeus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokra-ajan kuluessa kolmannelle.

6.4

Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uuden vuokralaisen maksettava kaupungille sopimussakkoa tämän sopimuksen perusvuosivuokran mukainen määrä.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös vuokraoikeuden siirron saajaa.

6.5

Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen ei täytä edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 määrättyä rakentamisvelvollisuutta tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, on vuokralainen velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % vuokraamansa tontin kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kaupungin harkinnan mukaan kulloinkin enintään 3.1 kohdassa mainitun vuotuisen vuokramaksun kymmenen (10) kertainen määrä.

Mikäli vuokrasopimus puretaan tai irtisanotaan kaupungin toiminnasta riippumattomista syistä ennen kohdan 4.2 tai 6.1 rakentamisvelvoitteen täyttämistä,

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille laskua vastaan ne kustannukset, jotka kaupungille aiheutuu tontin uudelleen luovutuskuntoon saatamisesta.

6.6

Viivästyskorko

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

6.7

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. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.8

Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajan niin vaatiessa sopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämiseen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy. Vakuuden vähimmäismäärä on vaatimishetkellä perittävä perusvuosi-vuokra puolitoistakertaisena.

Mikäli kaupunki päättää vaatia vakuutta, luovuttaa vuokralainen kaupungille edellä sanotun kiinnityksen hakemiseen tarvittavat vuokralaisen allekirjoittamat vuokraoikeuden kiinnityshakemukset sekä muut tarvittavat asiakirjat. Kiinnityshakemuksessa tulee olla määräys siitä, että kirjaamisviranomaisen on annettava kyseinen panttikirja kaupungille. Kaupunki huolehtii kiinnityshakemusten toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Kiinnitys tulee toteuttaa sähköisenä panttikirjana.

6.9

Tietojen antaminen

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia ei-salassapidettäviä tietoja kolmannelle.

6.10

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 AO/AP

xx.x.2024

6.11

Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen suhteen.

6.12

Erimielisyyksien selvittäminen

Mikäli vuokrasopimuksen osapuolten välillä syntyy erimielisyys, pyrkivät osapuolet ratkaisemaan erimielisyyden neuvottelemalla keskenään. Siinä tapauksessa, että osapuolet eivät tässä onnistu, ratkaistaan asia kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.13

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupunginjohtajan tontin luovuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Allekirjoittaminen

Aika ja paikka

Naantalissa X. Xkuuta 2024

Allekirjoitukset

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusRiitta Luotio
vs. kaupunginjohtajaTuro Järvinen
kaupunginlakimies

X

X