

24.6.2024

1 OSAPUOLET

1.1

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2
Käsityöläiskatu 2, 21100 NAANTALI

1.2

Vuokralainen

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy, y-tunnus 1868393-8
Kuormakatu 17, 20380 TURKU
Yhteyshenkilö: Eva Sjöman (eva.sjoman@lsjh.fi)

2

VUOKRAN KOHDE

2.1

Vuokra-alue

Maanvuokrasopimuksen tarkoittama vuokra-alue muodostuu Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan yleisestä alueesta 529-122-9908-1011, jonka pinta-ala on 235 m². Vuokra-alueen osoite on Taivaankansi 6a, 21100 Naantali.

Vuokra-alue on Naantalin kaupunginvaltuuston 20.1.2020 hyväksymässä Ry-mättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaavassa (Ak-333) osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Vuokra-alueen sijainti ilmenee liitteenä olevasta kartasta (Liite 1).

2.2

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennelmien ja laitosten alueeksi (ET) siten kuin käyttötarkoituksesta on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty.

Vuokralaisen tarkoituksena on toteuttaa alueelle Taivaankannen ja Luonteen varren asuinpienaloitontteja palveleva jätteiden korttelikeräyspiste.

Vuokralainen vastaa hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen sekä muuhun toimintaan tarvittavat viranomaisluvat ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralaisella on oikeus kesken vuokrakauden muuttaa jäteastioiden määrää ja tyyppiä edellyttäen, että kaupunkia on informoitu hyvissä ajoin ennen muutosta. Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja tarvittaessa hakemaan muutoksen vaatimat viranomaisluvat.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

24.6.2024

VUOKRA-AIKA	Vuokra-aika alkaa 1.1.2025 ja päättyy irtisanomista vaatimatta 31.12.2049 eli on kaksikymmentäviisi (25) vuotta.
4 VUOKRAMAKSU	
4.1 Vuokra	Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksitaaviisikymmentä (250) euroa (perusvuokra). Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella vuokranantajan osoittamalle tilille yhdessä erässä eräpäivän ollessa lokakuun 31. päivänä.
4.2 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.
4.3 Vastuu maksamattomista vuokrista	Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokralainen tai edelliset vuokralaiset ovat jättäneet maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdan 3 mukaisen vuokra-ajan alkaessa ei sopimukseen kohdistu maksamattomia vuokraeria.
5 MUUT EHDOT	
5.1 Liikennöinti	Vuokralaisella on oikeus käyttää alueen katuverkkoa jätepisteen logistiikan hoitamiseen. Jätteiden korttelikeräyspisteen viranomaislupaprosessin yhteydessä vuokralainen sitoutuu esittämään kaupungille logistiikkaa koskevan liikennesuunnitelman, joka Naantalin kaupungin Teknisen toimen tulee hyväksyä.
5.2 Kunnossapito ja turvallisuus	Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja jätepisteen tarkoittamien rakennelmien ja laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

24.6.2024

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 "5.9 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 muista töistä.

Kaupunki huolehtii alueen koneellisesta talvikunnossapidosta lumenaurauksen ja hiekoituksen osalta. Rakennelmien ja laitteiden talvikunnossapidosta vastaa vuokralainen.

5.3

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 katselmiin.

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

5.4

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.

Kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta merkitä edellä mainitut oikeudet rasiitteena kiinteistörekisteriin.

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

24.6.2024

5.5

Alivuokraus, vuokraoikeuden siirto ja vuokraoikeuden kirjaus

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan ilman kaupungin lupaa on kielletty. Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan ei kuitenkaan vaikuta kohdan 4.1. mukaisen vuokran maksamiseen, vaan vastuu vuokran maksusta säilyy vuokralaisella, vaikka kaupunki antaisikin luvan alueen tai sen osan luovuttamisesta toisen hallintaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Mikäli vuokraoikeus siirretään, on se, jolle vuokraoikeus on siirretty, velvollinen ilmoittamaan siirrosta kaupungille yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallintajaltaan.

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeutensa kirjaamista kaupunkia enempää kuulematta.

5.6

Alueen siistiminen vuokra-ajan jälkeen

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan maanpäälliset rakenteensa ja siistimään vuokra-alueen kolmen (3) 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.

5.7

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa, että vuokrattava alue on aiemmin ollut metsätalousalueena, 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 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. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

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

24.6.2024

5.8

Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

Vuokralaisella, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen, tällöin päätettävillä ehdoilla.

5.9

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 vuotuisen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet palkka- ja muut kustannukset.

Sopimussakon suorittamalla vuokralainen ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.

5.10

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytystä ilmoitettava kirjallisesti Naantalin kaupungille nimeään ja kotipaikkaa sekä yhteydenotto-osoitettaan ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan yhteydenotto-osoitteeseen. Maksukehotukset lähetetään kuitenkin laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

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

Kaupungilla on oikeus pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

5.11

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6. luvun 77 - 83 §:ssä on säädetty.

24.6.2024

5.12

Muut mainitsemattomat ehdot

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1964 annetun maanvuokralain (258/66) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

6

VOIMAANTULO

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan osapuolten allekirjoituksin.

7

JAKELU

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

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa ____ . ____ kuuta 2024

NAANTALIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

Tämän vuokrasopimuksen hyväksyn.

Naantalissa _____ . _____ kuuta 2024

LSJH:n edustajana
XXX

Liite 1 Vuokra-alueen kartta

Osoittaa:



vuokrattavan kiinteistön 529-122-9908-1011, pinta-ala 235 m²

