

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja	Raision kaupunki, y-tunnus 0204428-5 (osuus 63,2 prosenttia)
	Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2 (osuus 32,6 prosenttia)
	Maskun kunta, y-tunnus 0204064-7 (osuus 4,2 prosenttia)
Vuokralainen	V-S Puutarhamulta Oy, y-tunnus 0937025-1, Isosuontie 5, 21200 Raisio Yhteyshenkilö: Katarina Gunn, katarina@gunn.fi

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on osa Naantalin kaupungin yleisten alueiden rekisteriin merkitystä Isosuon kaatopaikan erityis-alueesta 24 E:1 (529-024-9908-1001), pinta-alaltaan n. 41.500 m².

Vuokrattava alue on osoitettu alueella voimassa olevassa Isosuon asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Naantali, Ak-319) jäteidenkäsittelyalueeksi (EJ-1)

Kartta vuokrasopimuksen liitteenä 1.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa sopimus allekirjoitettaessa ja päättyy 31.12.2054 (n. 30 vuotta).
2.2 Uudelleenvuokraus	Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 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 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 seitsemäntoistatuhatta kahdeksansataaviisikymmentä (17.850) euroa (perusvuokra).

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

Vuokra perustuu vuokra-alueen pinta-alaan sekä alueen käyttötarkoituksen käypään arvoon.

Vuokralainen maksaa vuotuisen vuokran kahtena eränä maaliskuun loppuun ja syyskuun loppuun mennessä vuokranantajana olevien kaupunkien ja kunnan osoittamille tileille kohdassa 1.1. ilmoitettujen osuuk-sien mukaisessa suhteessa.

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 perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttanut perusindeksiin nähden.

3.3 Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomisesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

Vuokranantajalla on oikeus hakea vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin yhden vuoden vuokraa vastaava panttioikeus niin, että vuokranantajan panttioikeus on ensimmäisellä sijalla etuoikeudessa.

Mikäli vuokralainen osittain tai kokonaan laiminlyö vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa 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.

Vuokranantajan asiamiehenä tässä sopimusehdossa mainituissa asioissa toimii Raision kaupunki. Naantalin kaupunki ja Maskun kunta antavat suostumuksensa, että Raision kaupunki huolehtii yksin tämän sopimuskohdan ehtojen mukaisten velvoitteiden toimeenpanosta ja valvonnasta.

Vuokralaisen, vuokranantajan ja vuokralaisen osoittaman pankin tai rahalaitoksen sopimuksella voi edellä mainitun vakuuden hakijana olla pankki tai muu rahalaitos.

3.5

Maksamattomat vuokrat

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

Todetaan, että ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista alueella toimineella vuokralaisella ei ole maksamattomia vuokria.

3.6

Muut maksut

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

Vesihuollosta alueella vastaa Raision kaupunki.

4

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla maa- ja kiviainesten varastointi-, käsittely- ja myyntitoimintaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

4.2

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokrasopimuksen voimassaoloajan vuokra-alueella oleva puusto on vuokralaisen omaisuutta. Vuokralainen hoitaa itse kustannuksellaan puiden poiston sekä vastaa vuokra-alueella 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 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.

4.3

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja toteaa, että vuokra-alue on aikaisemmin ollut vuokralaisen käytössä maa- ja kiviainesten varastointi-, käsittely- ja myyntialueena. Vuokralainen on toiminut alueella alivuokralaisena kolmanteen tahoon nähden.

4.4

Maaperän sekä pohjaveden pilaamiskielto sekä vaikutukset ympäristöön

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.

Vuokralainen on erityisesti velvollinen huolehtimaan siitä, ettei maa- ja kiviainesten varastointi-, käsittely- ja myyntitoiminnasta aiheutu koh-
tuutonta haittaa lähiympäristön muille kiinteistöille.

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

Vuokranantajan vaatiessa vuokralainen on velvollinen toimittamaan
kustannuksellaan vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan
päättymistä vuokranantajan hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän
selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

4.5

Alivuokraus

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

4.6

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia,
joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle
hyvissä ajoin niitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen
edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tar-
kastetaan, onko tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja
onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus
on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranan-
tajan määräämässä ajassa.

4.7

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä pal-
velevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden
sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueelle.

Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttä-
män katualueen luiskun ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaa-
tii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai
leikkausluiskun ulottamista tontille, vuokralaisen on sallittava tämä kor-
vauksetta.

4.8

Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alu-
eesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi
yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

4.9

Vesienhallinta

Jätteenkäsittelyalueen hule- ja tulvavesiä keräävä tasausallas ja tulvatasanne sijoittuu vuokra-alueen ulkopuolelle. Vuokralaisella on kuitenkin vastuu yhdessä Isosuon jätteenkäsittelyalueen muiden vuokralaisten kanssa toteuttaa tasausaltaan ja tulvatasanteen toiminnan vaatimat uudet rakenteet, purkaa olemassa olevat rakenteet siltä osin kuin ne korvataan uusilla sekä kunnossapitää nykyiset ja uudet rakenteet laaditun vesienhallintasuunnitelman mukaisesti. Vuokralaisen vastuu tasausaltaan ja tulvatasanteen kunnosta ulottuu altaalta etelään suuntautuvan laskuojan Isosuontien alittavan rummun eteläpäähän.

Vuokralainen sopii tarpeen mukaan kirjallisesti vastuiden toteuttamisesta yhdessä Isosuon jätteenkäsittelyalueen muiden vuokralaisten kanssa.

5

ALUEEN SIISTIMINEN

5.1

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.

6

MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1

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 (669/1978) 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, 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 vuokra-alueen osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia hulevesien hallinnasta, ojaverkostosta ja vesienhallinnan rakenteiden toimivuudesta sekä kunnossapidosta vuokra-alueellaan ja tieosuudellaan.

6.2

Vuokraoikeuden siirto

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. viiranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.3

Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa vuokranantajan harkinnan mukaan kulloinkin enintään kohdassa 3.1 mainitun vuosivuokran viisinkertainen määrä.

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

6.4

Viivästyskorko

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

6.5

Sopimuksen purkaminen

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

6.6

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.

6.7

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

6.8

Vuokranantajakuntien yksimielisyys

Ellei toisin ole sovellettavaan ehtoon kirjattu, tässä sopimuksessa mainittuihin vuokranantajan päätöksiin tulee saada jokaisen vuokranantajakunnan päätösvaltaisen toimitelimen hyväksyntä toimenpiteisiin ryhtymisestä tai helpotuksen myöntämisestä.

6.9

Muut sovellettavat säännökset

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun määräyksiä.

7

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun vuokranantajan osalta Raisen kaupunginhallituksen, Naantalin kaupunginhallituksen ja Maskun kunnanhallituksen sekä vuokralaisen osalta V-S Puutarhamulta Oy:n hallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

8

JAKELU

Tätä vuokrasopimusta on tehty neljä (4) saman sisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

10
ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka _____, _____._____ kuuta 2025

Vuokranantaja RAISION KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

X.X

NAANTALIN KAUPUNKI
KaupunginhallitusLaura Leppänen
kaupunginjohtajaRiitta Luotio
hallintojohtajaMASKUN KUNTA
Kunnanhallitus

X.X

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

V-S Puutarhamulta Oy

X.X

LIITTEET 1. Vuokra-alueen osoittava kartta

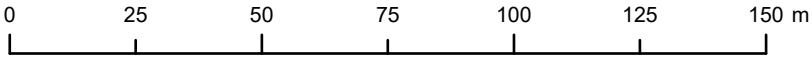
LIITEKARTTA

3.2.2025

Osoittaa:



vuokrattavan alueen, pinta-ala n. 4,15 ha



Mittakaava: 1:1 500 (A4)

