

Esisopimus tontin 529-002-0012-0004 vuokraamisesta

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1. Vuokranantaja** Naantalin kaupunki
y-tunnus 0135457-2
Käsityöläiskatu 2
21100 Naantali
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2. Vuokralainen** Kurland GmbH
DE131559288
Sägewerkstrasse 2
D-83404 AINRING
Yhteyshenkilö: Esa Ranta, ranta@kurland.de
(jäljempänä "Yhtiö")

2. TAUSTAA

Tämä esisopimus maanvuokrasopimuksesta perustuu Kaupungin ja Yhtiön väliseen 26.4.2023 allekirjoitettuun aiesopimukseen ja Naantalin kaupunginhallituksen 25.3.2024 hyväksymän yhteistyösopimusluonnoksen periaatteisiin. Aiesopimuksen sopimusalueena on Naantalin Kirkkopuiston ja Vanhakaupungin ympäristössä sijaitseva 6.800 m²:n suuruinen alue, joka sijoittuu kiinteistöille 529-002-0012-0002 ja 529-002-0012-0003.

Yhtiö on suunnitellut edellä mainituille Kaupungin omistamille maa-alueille matkailupalvelujen keskittymää, johon sijoittuisi kylpylähotellitoimintaa (jäljempänä "Projekti").

Aiesopimuksen sopimusalue rajautuu Kirkkopuistoon, jota on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Kaupunki on kirjannut kaupungin kehityksen kannalta merkittäviin tavoitteisiin saada vanhan kaupungin rannan ympäristöön ympärivuotisia palvelutarjontaa ja matkailua sekä keskustan elävöittämisen.

Alueen mahdollisen rakentumisen nähdään edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

Sopimus- ja sitä ympäröivän alueen osalta on vireillä Maarianrinteen asemakaavan muutos (Ak-381), jonka Naantalin kaupunginhallitus päätti käynnistää päätöksellään 15.5.2023. Asemakaavanmuutoksesta on laadittu 24.8.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 9.12.2024 päivätty asemakaavamuutosluonnos sekä 16.6.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus, joka asetettiin julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 23.6.2025 § 180.

Saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella asemakaavamuutosehdotusta on tarkennettu. Tämä lopullinen, 13.11.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty Naantalin kaupunginhallituksessa 1.12.2025 § 312 ja Naantalin kaupunginvaltuustossa 8.12.2025 § 85.

3. ESISOPIMUKSEN KOHDE

13.11.2025 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen mukainen Naantalin (529) kaupungin 2. kaupunginosan (Vanhakaupunki 2) 12. korttelin tontti nro 4. (Kiinteistötunnus 529-002-0012-0004), pinta-alaltaan 6.093 neliömetriä (jäljempänä "Tontti").

Tontti muodostuu siten, että siihen kuuluu osia Kaupungin omistamista kiinteistöistä 529-002-0012-0002, 529-002-0012-0003, 529-002-9903-1001 ja 529-0002-9901-1001.

Tontista muodostetaan kiinteistörekisterin mukainen rekisteriyksikkö erillisessä tontin lohkomistoimituksessa asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen.

Kartta alueesta, joka osoittaa Tontin ja sen lähiympäristön, on tämän esisopimuksen liitteenä (LIITE 2).

4. ESISOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUS

Tontti on osoitettu vireillä olevassa, Kaupungin laatimassa Maarianrinteen asemakaavamuutoksessa (Ak-381) käyttötarkoitukseltaan Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja (KL-11). Lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttöä tukevia opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätiloja.

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 7.500 krs-m².

Kaupunki ja Yhtiö sopivat, että Yhtiö vastaa täysimääräisesti kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista

sekä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisista kiinteistönmuodostamistoimenpiteistä perittävistä maksuista. Yhtiön kustannusvastuu kattaa myös:

- kaupungin kolmansilta osapuolilta tilaamien, kaavan laadinnan kannalta tarpeellisten selvitysten aiheuttamat kustannukset,

Yhtiön maksettavaksi tulevat kohtuulliset ja perustellut kaavakustannukset ovat sopimuksen laadintahetkellä arviolta enintään 140.000 euroa.

Kustannukset maksetaan Kaupungin lähettämän laskutuksen perusteella. Kaupunki ja Yhtiö käyvät yhdessä läpi laskutuksen perusteet ennen laskun lähettämistä. Ensimmäinen lasku voidaan lähettää aikaisintaan neljän (4) kuukauden kuluttua kaavan vahvistamisesta kaupunginvaltuustossa.

Kustannusvastuu säilyy Yhtiöllä myös siinä tapauksessa, että kaava ei tule lainvoimaiseksi.

Mikäli edellä mainittujen maksujen tai niille kertyneiden korkojen maksu viivästyy, on maksaja velvollinen suorittamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta korkolain (633/1982, muutoksineen) 4 §:n mukaan.

5. ESISOPIMUS TONTIN VUOKRAUKSESTA

5.1. KAUPUNGIN JA YHTIÖN SITOUUMUTUMINEN VUOKRAUKSEEN

Tällä esisopimuksella Yhtiö sitoutuu vuokraamaan Kaupungilta Tontin tässä esisopimuksessa kerrotuilla ehdoilla, mikäli tässä esisopimuksessa kohdassa 5.2 kerrotut ehdot täyttyvät.

Tällä esisopimuksella Kaupunki sitoutuu vuokraamaan Yhtiölle Tontin tässä esisopimuksessa kerrotuilla ehdoilla, mikäli tässä esisopimuksessa kohdassa 5.2 kerrotut ehdot täyttyvät.

5.2. ESISOPIMUKSEN EHDOT

Yhtiö sitoutuu vuokraamaan ja Kaupunki antamaan vuokralle esisopimuksen mukaisen Tontin, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät tämän esisopimuksen voimassaolon aikana:

1. Maarianrinteen asemakaavanmuutos Ak-381 on tullut lainvoimaiseksi.
2. Yhtiö on omalla kustannuksellaan hakenut ja saanut Tontille lainvoimaiset viranomaisluvut, jotka mahdollistavat Projektin toteuttamisen Tontille.

3. Yhtiö on saanut Projektille kolmannen osapuolen järjestämän rahoituksen, joka mahdollistaa Projektin toteuttamisen.
4. Tontin käyttöönoton vaatima kunnallistekninen rakentaminen on Kaupungin taholta päätetty toteuttaa siihen vaiheeseen, että Projektin varsinaiset rakennustyöt voidaan käynnistää.
5. Tontilla ei esisopimuksen voimassaolon aikana tai muutoinkaan ole ilmennyt mitään sellaista, mikä estäisi tai estymiseen verrattavissa määrin vaikeuttaisi Projektin toteuttamista Tontille.

Mikäli jokin edellä kerrotuista ehdoista jää tämän esisopimuksen voimassaoloaikana täyttymättä, on sopijapuolilla oikeus yksipuolisesti jättää tämän esisopimuksen mukainen vuokraus toteuttamatta. Sopijapuolilla ei tällöin ole vaatimuksia toisiaan kohtaan lukuun ottamatta tämän esisopimuksen 4. kohdassa tarkoitettujen asemakaavan laadintaan liittyvien kustannusten korvaamista.

Yhtiöllä on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus luopua edellyttämästä edellä tarkoitetun yhden tai useamman ehdon täyttymisestä, jolloin tämän edellä tarkoitetun ehdon tai ehtojen katsotaan täyttyneen. Tällöin sopijapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen kohdan 5.1 ehtojen mukaisesti edellyttäen, että ehdot ovat muutoin täyttyneet.

5.3 VARAUSMAKSU

Yhtiö sitoutuu maksamaan kaupungin esittämää laskutusta vastaan tontista varausmaksua maksusummien ja eräpäivien ollessa seuraavat:

- Viisikymmentätuhatta (50.000) euroa yhden (1) kuukauden päästä siitä, kun Maarianrinteen asemakaavanmuutos Ak-381 on tullut lainvoimaiseksi.
- Kaksisataatuhatta (200.000) euroa kuuden (6) kuukauden päästä siitä, kun Maarianrinteen asemakaavanmuutos Ak-381 on tullut lainvoimaiseksi.
- Kaksisataatuhatta (200.000) euroa kahdeksantoista (18) kuukauden päästä siitä, kun Maarianrinteen asemakaavanmuutos Ak-381 on tullut lainvoimaiseksi.
- Mikäli esisopimuksen voimassaoloaika jatketaan kohdan 7 mukaisesti osapuolten yhteisellä suostumuksella, maksetaan tästä varausmaksua satatuhatta (100.000) euroa jokaista jatkoa kohti. Tämän varausmaksun eräpäivä on sinä päivänä, kun esisopimuksen voimassaoloaika olisi päättynyt ilman osapuolten yhteistä suostumusta.

Maksetut varausmaksut palautetaan Yhtiölle välittömästi sen jälkeen, kun Tontin lopullinen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Palautettavalle varausmaksulle ei makseta korkoa.

Jos lopullista maanvuokrasopimusta ei allekirjoiteta tämän esisopimuksen voimassaoloaikana, pidättää Kaupunki varausmaksut itsellään kokonaisuudessaan; myös siinä tapauksessa, että lopullinen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan myöhemmin voimassaoloajan päättymisen jälkeen.

Mikäli edellä mainittujen varausmaksujen tai niille kertyneiden korkojen maksu viivästyy, on maksaja velvollinen suorittamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta korkolain (633/1982, muutoksineen) 4 §:n mukaan.

6. ESISOPIMUKSEN MUKAISEN VUOKRAUKSEN ARVON MÄÄRÄYTYMINEN

Tontin arvo on tontista laaditun arviokirjan mukaan 3.825.000 euroa (n. 510 eur/krs-m²). Esisopimuksen mukaisen Tontin perusvuokra määräytyy siten Tontin kaavassa sallitun rakennusoikeuden ja vuokran yksikköhinnan tulona. Tontin perusvuosivuokra on siten maanvuokrasopimuksen alkaessa 237.150 euroa. Vuokraa tarkistetaan maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Perusvuosivuokra ei sisällä SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tai kuntalain 130 §:ssä tarkoitettua valtiontukea.

Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (perusindeksi 1951:10 =100) siten, että perusvuokrana on edellä 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.

7. ESISOPIMUKSEN MUKAISEN VUOKRAUKSEN AJANKOHTA JA SOVELLETTAVAT EHDOT

Tämä esisopimus on voimassa tässä tarkoitetun maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen saakka tai siihen asti, että tämän esisopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty, kuitenkin enintään 30.6.2028 asti tai tätä myöhempään ajankohtaan, jolloin kuusi (6) kuukautta on kulunut kaavan lainvoimaiseksi tulemisesta. Määräaikaa voidaan pidentää molempien sopijapuolien yhteisellä suostumuksella korkeintaan

kuusi (6) kuukautta kerrallaan, jolloin maanvuokrasopimuksen aloitusajankohta siirtyy vastaavasti.

Lisäksi, mikäli tämän esisopimuksen kohdassa 5.2 esitetyt edellytykset eivät ole kaksi (2) kuukautta ennen esisopimuksen päättymispäivää täyttyneet siitä syystä, että Kaupungin myöntämä, Projektin toteuttamisen kannalta välttämätön viranomaislupa ei ole tullut lainvoimaiseksi valituksen johdosta, määräaika jatketaan ilman erillistä ilmoitusta kolme (3) kuukautta kerrallaan, kunnes valitusasia on lopullisesti ratkaistu. Selvytyksen vuoksi todetaan, että tämänkaltaisesta osapuolista riippumattomasta syystä seurauksena olevasta esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta ei peritä kohdan 5.3 mukaista varausmaksua.

Yhtiöllä on oikeus irtisanoa tämä esisopimus päättymään tämän esisopimuksen voimassaoloaikana kirjallisella ilmoituksella Kaupungille, mikäli tämän esisopimuksen aikana käy ilmi, että Projektia ei voida toteuttaa Tontilla. Mikäli Yhtiö käyttää tässä mainittua irtisanomisoikeuttaan, päättyy sopimus kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisilmoitusta lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta. Irtisanomisilmoituksessa tulee yksilöidä irtisanomisen syy.

Mikäli kohdassa 5.2 mainitut vuokraamisen edellytykset kaikinensa täyttyvät tämän esisopimuksen voimassaolon aikana, allekirjoitetaan lopullinen maanvuokrasopimus, joka on tämän esisopimuksen liitteenä (LIITE 1). Lopullisen maanvuokrasopimuksen tulee noudattaa liitteen 1 mukaista maanvuokrasopimus pohjaa. Tähän pohjaan on hakasulkein merkitty tämän esisopimuksen laadintahetkellä epävarmoja tekijöitä, jotka täydennetään lopulliseen maanvuokrasopimukseen. Lisäksi lopulliseen maanvuokrasopimukseen voidaan tehdä vähäisiä, teknisiä tarkistuksia kuten esimerkiksi kirjoitusvirheiden korjauksia. Lopullinen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tämän esisopimuksen kohdassa 5.2 esitetyt vuokrauksen edellytykset ovat täyttyneet tai Yhtiö on kohdassa 5.2 esitetysti luopunut vaatimasta yhden tai useamman ehdon täyttymistä.

8. ESISOPIMUSALUEELLA SUORITETTAVAT TUTKIMUKSET JA TOIMENPITEET

Esisopimukseen perustuva hallintaoikeus Tontin mukaiseen alueeseen siirtyy Yhtiölle tämän esisopimuksen tullessa voimaan. Hallintaoikeuden nojalla Yhtiöllä on oikeus omalla

kustannuksellaan tehdä tai teetättää kolmannella osapuolella Tontilla tutkimuksia, sekä hakea Projektin edellyttämiä viranomaislupia.

Tarvittaessa Kaupunki antaa Yhtiölle kirjallisen valtakirjan, jolla Yhtiö valtuutetaan omalla kustannuksellaan hankkimaan ja hakemaan, tai niiltä osin kuin mahdollista tuottamaan, omissa nimissään ja omiin nimiinsä kaikki Projektin, tutkimusten edellyttämät viranomaisluvut ja -asiakirjat.

Tämän esisopimuksen perusteella Yhtiöllä ei kuitenkaan ole oikeutta aloittaa Tontilla rakentamisluvan mukaisia tai muitakaan varsinaisia rakennustöitä. Varsinaisten rakennustöiden aloittamisen edellytyksenä on lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen.

Tutkimuksista ei saa aiheutua Tontille tarpeetonta vahinkoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että sellaiset tavanomaiset vaikutukset, jotka väistämättä aiheutuvat tutkimuksista Tontilla, ei katsota edellä tarkoitetuiksi tarpeettomaksi vahingoksi.

Mikäli sanotuista tutkimuksista aiheutuu Tontille muuta vahinkoa kuin tutkimuksista tavanomaisesti aiheutuvia vaikutuksia, eikä tämä esisopimus johda esisopimuksen mukaiseen vuokraukseen, Yhtiö on velvollinen ennallistamaan vahingot tai korvaamaan vahingon Kaupungille. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tapauksessa neuvottelemaan vilpittömässä mielessä kyseisten vahinkojen ennallistamisesta tai korvaamisesta.

Mikäli edellä mainittujen korvausten tai niille kertyneiden korkojen maksu viivästyy, on maksaja velvollinen suorittamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta korkolain (633/1982, muutoksineen) 4 §:n mukaan.

Kaupunki vakuuttaa, että se ei ole antanut eikä tule tämän esisopimuksen voimassaolon aikana antamaan sellaisia erityisiä oikeuksia Tontille tai sopinut sellaisista rasitteista tai kolmannen oikeuksista, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia Yhtiön oikeuksiin tai Projektille.

9. ESISOPIMUSALUEELLA OLEVIENTEN RAKENNUSTEN PURKAMINEN

Kaupunki vastaa esisopimusalueella esisopimuksen allekirjoitushetkellä jäljellä olevan rakennuskannan purkamisesta ja rakennusjätteiden poiskuljettamisesta. Kaupunki myös teetättää

pima-selvityksen purun jälkeen ja vastaa mahdollisten pima-maiden puhdistuksesta täysimääräisesti.

Rakennusten purkamisen aikataulu sovitaan Kaupungin ja Yhtiön kesken. Rakennukset puretaan ja mahdollinen maan puhdistus toteutetaan viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä.

10. TONTIN MYYPÄINEN ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLON AIKANA

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tai vuokraamatta Tonttia kolmannelle tämän esisopimuksen voimassaolon aikana.

Kaupunki sitoutuu olemaan hakematta Tonttia koskevia kiinnityksiä tämän esisopimuksen voimassaoloaikana.

11. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Yhtiöllä on oikeus siirtää tämä sopimus ja siihen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet milloin tahansa hanketta varten perustettavalle Suomessa toimivalle Kurland Naantali Oy:lle. Osapuolet eivät voi muutoin kokonaan tai osittain siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman toisen osapuolen antamaa kirjallista hyväksyntää.

Siirron saaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtoasiakirjan allekirjoittamisesta lukien. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös siirtoasiakirjasta. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on siirron saajan maksettava Kaupungille sopimussakkoa sakon määräämishetkellä voimassa olevan kunnan ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä esisopimus sitoo Yhtiötä sen tultua allekirjoitetuksi ja Kaupunkia, kun esisopimus on allekirjoitettu ja Kaupungin päätösvaltaisen toimielimen esisopimuksen hyväksyvä päätös on saanut lainvoiman.

Kaupunki sitoutuu toimittamaan Yhtiölle viipymättä tiedon päätöksen lainvoiman saamisesta tai mikäli päätökseen haetaan oikaisua, tiedon päätöksestä tehdystä oikaisuvaatimuksesta.

13. SOVELLETTAVA LAKI JA SOPIMUSTA KOSKEVAT ERIKESKISYYDET

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopijapuolet pyrkivät ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet keskinäisin neuvotteluin. Ne erimielisyydet, joita ei saada keskinäisin neuvotteluin ratkaistua, ratkaistaan lopullisesti Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

14. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta maanvuokrasopimuksesta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Naantalissa _____._____kuuta 202____

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

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

Kurland GmbH

XX

XX

(Omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämänsä lukuun)

LIITE 1 Maanvuokrasopimus

1

Johdanto

1.1

Sopijapuolet

Vuokranantaja Naantalin kaupunki (Y-tunnus 0135457-2)
PL 43, 21101 Naantali

Vuokralainen Kurland GmbH,
DE131559288
Sägewerkstrasse 2
D-83404 AINRING
Yhteyshenkilö: Esa Ranta, ranta@kurland.de

Omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämensä lukuun

1.2

Vuokra-alue

Naantalin (529) kaupungin 2. kaupunginosan (Vanhakaupunki 2) 12. korttelin tontti nro 4. (Kiinteistötunnus 529-002-0012-0004), osoitteessa Maariankatu [x], 21100 Naantali. Tontin pinta-ala on noin 6.093 m².

Tontti on Naantalin kaupunginvaltuuston 8.12.2025 hyväksymän ja [xx].[xx].202[x] lainvoimaiseksi tulleen Maarianrinteen asemakaavamuutoksen (Ak-381) mukaista liike-rakennusten korttelialuetta (KM-2), jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja (KL-11). Lisäksi saa sijoittaa pääkäyttöä tukevia opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätiloja.

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 7.500 krs-m².

Tontin sijainti ilmenee vuokrasopimuksen liitteenä olevalta vuokra-alueen kartalta (Liite 1) sekä sijaintikartalta (Liite 2).

2

Vuokrasuhteen kesto

2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy 31.12.2086 (noin 60 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 (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä 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 käyttötarkoitukseen.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uusista vuokrasopimusehdoista.

3

Maksut

3.1

Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 237.150 euroa (perusvuokra).

Vuokranantajalla 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 sallii, kaupungilla on oikeus tarkistaa perusvuokraa toteutetun kerrosalan mukaisesti.

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella kahdessa erässä, jolloin ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

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 muuttunut perusindeksiin nähden.

3.3

Vakuus

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa pankkitakauksen tai muun siihen verrattavissa olevan vakuuden kuten kiinnityksen vuokraoikeuteen, määrältään 237.150 euroa.

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 sovitus suuruiseksi siinä tapauksessa, että vuokrasuhde sopimusrikkomuksesta huolimatta jatkuu. Jos vakuutta ei täydennetä, on se peruste sopimuksen purkamiselle.

3.4

Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Selvyydeksi todetaan, että ennen tämän sopimuksen allekirjoitusta tonttiin ei kohdistu maksamattomia vuokraeriä tai muitakaan saatavia.

3.5

Muut maksut

Vuokralainen suorittaa kaikkinsa tontin 529-002-0012-0004 kiinteistönmuodostamiskulut. Vuokralaisella on lisäksi velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

4

Vuokra-alueen käyttö

4.1

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisesti liikerakennusten korttelialueena siten kuin käyttötarkoituksesta on voimassa olevassa asemakaavassa tarkemmin määrätty.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan suunnittelemansa hankkeen edellyttämästä tontin uudisrakentamisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen edellyttämät ja tätä edeltävien esirakentamistoimenpiteiden 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. Vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Naantalin kirkko ja Kirkkopuisto. Vuokralaisen tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida siunaustilaisuudet ja muut kirkolliset toimitukset erityisesti rakennustöiden järjestelyssä.

4.2

Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen suunnitelmien mukaisen uudisrakennuksen; Kylpylähotellikäyttöön tarkoitettu liikerakennus, jonka kerrosala on vähintään 5.000 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun tontin rakennustyöt saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa välittömästi sen jälkeen, kun hallintaoikeus on siirtynyt ja asemakaavan mukaisen sitovan tonttijaon mukaisen tontin lohkomisen on tullut vireille.

4.3

Kunnossapito ym.

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

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.

4.4

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin käytössä yleisten rakennusten korttelialueena (Y), jolla on ollut kolmannen, kohdetta aiemmin hallinneen tahon rakennuttamia asuinrakennuksia. [Nämä rakennukset on purettu vuokranantajan toimesta ja kustannuksella] / [Nämä rakennukset tullaan purkamaan vuokranantajan toimesta ja kustannuksella vuoden 2026 loppuun mennessä. Vuokranantaja vastaa purkumateriaalien poiskuljettamisesta].

Vuokra-alueella ei 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.

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.

4.6

Alivuokraus

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

4.7

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue 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 sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueelle.

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

Luovutusvelvollisuus

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

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.

Huom! Ks. sopimuksen kohta 5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

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.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan 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 (6) 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

Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle toiminnoiltaan vähintään entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava viidessä (5) 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 on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä 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 tontin osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

6.3

Vuokra-alueen omistusoikeus

Tontin omistaja Naantalin kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokra-ajan kuluessa kolmannelle.

6.4

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. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

Kohdan 4.1 mukainen vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös vuokraoikeuden siirron saajaa.

6.5

Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona vuosivuokran määrän rakentamisvelvoitemääräajan umpeen kuluttua, ja jokaiselta seuraavalta kahdentoista (12) kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirron saaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

Jos vuokralainen muilta osin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta vuokranantajan harkinnan mukaan kulloinkin enintään vuosivuokran kymmenkertainen määrä.

Mikäli vuokrasopimus puretaan tai irtisanotaan vuokranantajan toiminnasta riippumattomista syistä ennen kohdan 4.2

rakentamisvelvoitteen täyttämistä, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle laskua vastaan sillä hetkellä voimassaolevan vuokranantajan ao. viranomaisen asiaa koskevan päätöksen mukaisen maksun. Maksulla katetaan ne kustannukset, jotka vuokranantajalle aiheutuvat tontin uudelleen luovutuskuntoon saattamisesta.

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

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 maanvuokralaissa (258/1966) 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

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.

6.9

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen riitatilanteessa, mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

6.10

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 Naantalin kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

8

Jakelu

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

9

Allekirjoitukset

Naantalissa, _____._____kuuta 202__

Naantalin kaupunki

Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

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

Kurland GmbH

XX

XX

(Omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämänsä lukuun)

Liite	1	Vuokra-alueen osoittava kartta
Liite	2	Sijaintikartta

[Täydennetään lopulliseen maanvuokrasopimukseen]

LIITEKARTTA
Maarianrinteen asemakaavamuutoksen ehdotuksella, Ak-381 (16.6.2025)
Osoittaa sopimusalueen:

 osa kiinteistöä 529-2-12-3
  osa kiinteistöä 529-2-9903-1001
 osa kiinteistöä 529-2-12-2
  osa kiinteistöä 529-2-9901-1001

The map shows a residential area with a proposed development area highlighted in blue. The area is bounded by a blue line and contains several labels: 'VP-2' (appearing multiple times), 'KL-11', 'luo-7', and 'Abbedissaninkatu'. A scale bar at the top indicates a distance of 100 meters. The map also shows various other features such as contour lines, property boundaries, and other buildings.