

1.1 Sopijapuolet

Myyjä

Naantalin kaupunki, y-tunnus: 0135457-2, Käsityöläiskatu 2,
21100 Naantali

Ostaja

Säpiniitun tila Oy, y-tunnus: 2794811-7, Pohjanpääntie 101,
21180 Livonsaari

1.2 Kaupan kohde

Kummeli rakennus (PRT 1030336161)

Rakennus sijaitsee Naantalin kaupungin kiinteistöllä 529-564-4-2
Kummeli osoitteessa Sauniementie 3, 21195 Velkua.

Alueella on 28.5.2007 voimaantullut Teersalon asemakaava Ak-
V4. Rakennus sijaitsee korttelissa Y20. Kaavamerkinnän mukaan
kortteli on kaavoitettu yleisten palveluiden käyttöön.

Rakennus on osoitettu liitteenä olevassa asemapiirustuksessa.

1.3 Kaupan tarkoitus

Ostaja vuokraa kaupanteon yhteydessä erillisellä
maanvuokrasopimuksella noin 4.242 neliömetrin määrään
kiinteistöstä 529-564-4-2 Kummeli.

Kaupan jälkeen ostaja omistaa hallitsemallaan alueella sijaitsevan
rakennuksen.

Ostaja toteuttaa kaavan mukaista toimintaa rakennuksessa ja
määräalalla.

Ostaja vuokraa kaupanteon yhteydessä erillisellä liikehuoneiston
vuokrasopimuksella kaupungille Kummelin kirjasto- ja
varhaiskasvatustilat oheistiloineen. Tilat vuokrataan 10 vuoden
määräaikaisella sopimuksella.

2 Kauppahinta ja maksuehto

2.1 Kauppahinta

Kauppahinta on tarjouksen mukaan kolmesataaviisikymmentä
tuhatta (350.000,00) euroa.

2.2 Maksuehto

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi ja vastaanotetuksi.

3 Muut ehdot

3.1 Kaupan voimaantulo

Kauppa astuu voimaan, kun Naantalin kaupunginhallituksen tämän kauppakirjan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppakirja on allekirjoitettu.

3.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppa on astunut voimaan kohdan 3.1 mukaisesti ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta eivät rasita mitkään kiinnitykset tai muut panttioikeudet.

3.5 Hoito- ja ylläpitokulut

Osapuolet vastaavat rakennusten hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusajaltaan, myyjä omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen asti ja ostaja omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä lukien.

3.6 Sähkö- ja vesihuollon liittymät

Kauppaan sisältyy voimassa oleva kiinteistön sähköliittymäsopimus. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtämisestä energialaitokselle.

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkoston. Liittymissopimus siirtyy omistusoikeuden siirtymisen mukana uudelle omistajalle.

3.7 Kohteeseen tutustuminen ja ostajan saamat tiedot

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja kohteesta laadittuun kuntoarvioraporttiin 22.8.2024. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se viimeksi ennen kauppaa hänelle esiteltäessä oli tietoisena sen iästä ja kunnosta.

3.8 Irtaimisto

Tämän kaupan mukana ei seuraa muuta irtaimistoa eikä erillistä sopimusta omaisuuden luovuttamisesta ole tehty.

3.9 Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

Allekirjoittaminen

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset Naantalissa xx. heinäkuuta 2026

Naantalin kaupunki

Laura Leppänen, kaupunginjohtaja
kaupunginjuristi

Turo Järvinen,

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Säpiniitun tila Oy:

Hanna Viinamäki

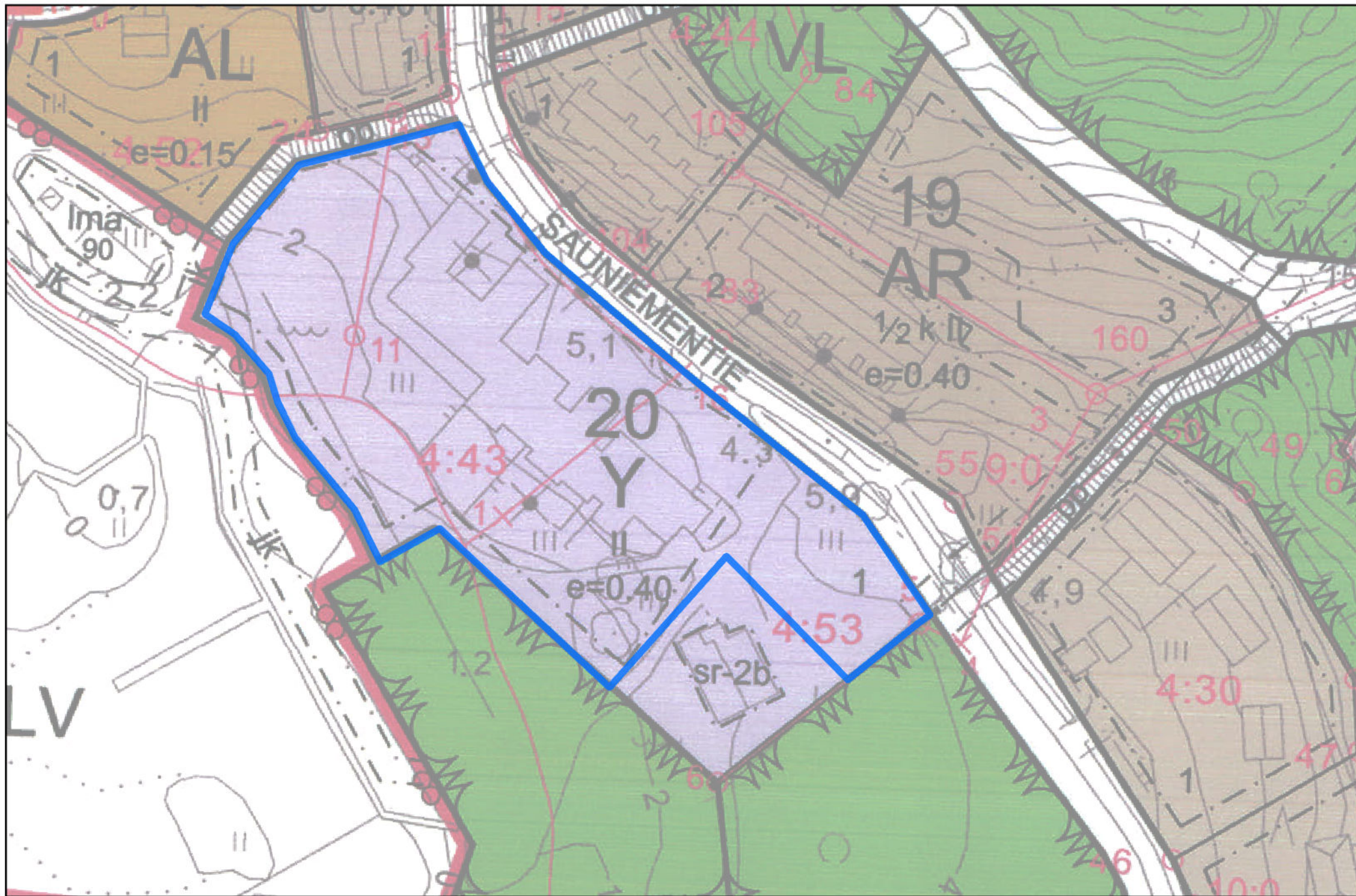
Markus Lahti

toimitusjohtaja

Hallituksen jäsen

LIITTEET:

- Asemakaavaote
- Sijaintikartta
- Kuntoarvioraportti 22.8.2024
- Maanvuokrasopimus 3.6.2026
- Liikehuoneiston vuokrasopimus 1.8.2026



Asemakaavaote

Naantali



Kiinteistö 529-564-4-2

Mk: 1:1 000/A4

Maankäyttöosasto 22.5.2026 / MhS

VELKUAN KUNTA

TEERSALON ASEMAKAAVA

9.5.2007

Velkuan kvalt.§.14.

28.05.2007

Kirsti Herrala
pöytäkirjanpitäjä



Asemakaava koskee Velkuan kunnan Teersalon taajama- ja ranta-alueita.

Asemakaavalla muodostuvat Velkuan kunnan Teersalon asemakaavan korttelit 6-43 ja niihin liittyvät liikenne-, virkistys-, vesi- ja maa ja metsätalous -alueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle rakennettavien rakennusten julkisivujen tulee olla sopusoinnussa lähiympäristön rakennuskannan kanssa. Asuinrakennusten julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kiviaineiset julkisivupinnat tulee käsitellä rappauksella ja maalata. Asuinrakennusten katon on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuus on vähintään 1:2.
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että rakennusten rakennustaiteellinen tai -historiallinen arvo vähenee. Alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten sopeutua ympäristöönsä.
AO-2	Erillispientalojen korttelialue. Asuinrakennusten julkisivumateriaalin on oltava puu tai rappaus. Asuinrakennusten vesikaton katemateriaalin tulee olla väritään punertava pelti tai kattotiili.
AM/s	Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on kulttuurihistorialtaan maakunnallisesti merkittävä kohde. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että rakennusten rakennustaiteellinen tai -historiallinen arvo vähenee. Alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten sopeutua ympäristöönsä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten sijoitteluun, massoitteeluun, julkisivujen aukotukseen ja jaotukseen sekä materiaaleihin.
R-1/I	Loma-alue, jolle saa rakentaa loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia sekä sijoittaa enintään 20 asuntovaunua. Kerrosala kutakin loma-asuntoa kohden saa olla enintään 50 k-m2. Loma-asuntojen julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Loma-asuntojen katon on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on vähintään 1:2.
RA	Loma-asuntojen korttelialue. Loma-asuntojen julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta.
RA-1	Loma-asuntojen korttelialue. Loma-asuntojen julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Julkisivupinnat tulee käsitellä yleisväritykseltään tummiksi tai luonnollisen puunvärisiksi. Vesikaton kaltevuus saa olla enintään 1:3. Vesikaton katemateriaalin tulee olla musta tai harmaa huopa- tai peltikate tai turvekate.
TY	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta tai ulkonäöltään lauterhousta muistuttavaa profiloitua peltiä. Julkisivujen päävärityksen tulee olla punamultamaalausta vastaava punaruskea. Rakennusten katon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin musta tai tummanharmaa kattohuopa tai -pelti. Alueella ei sallita Velkuantielle näkyvää ulkovarastointia.
TY-1	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontille saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen tai -huoneiston.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



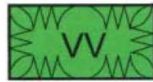
Venesatama/venealkama.



Yleisen tien alue.



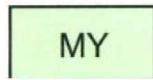
Lähivirkistysalue.



Uimaranta-alue.



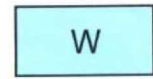
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Maa- ja metsätalousalue.



Vesialue.



3 m sen kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

TE

Kunnanosan nimi

6

Korttelin numero

2

Tontin numero

VELKUANTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$\frac{1}{2}$ k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

I u $\frac{1}{2}$

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.

e=0.15

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

90

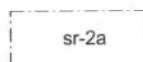
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

(LV₁,VV)₂₇

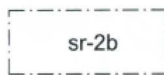
Merkintään liittyvä alaindeksi osoittaa korttelin, jonka käyttöön alue on tarkoitettu.



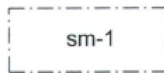
Rakennusala.



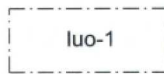
Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja -historiallinen arvo säilyy. Korjausrakentamista tai muutostöitä koskevasta rakennuslupakemuksesta on pyydettävä maakuntamuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.



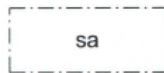
Taajamakuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja -historiallinen arvo säilyy.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen ja peittäminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



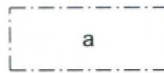
Mahdollinen luonnonsuojelulain tarkoittama suojeltava luontotyyppi, metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö tai luonnoltaan muuten arvokas alue.



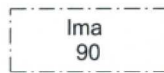
Saunan rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa yhden, kerrosalaltaan enintään 25 k-m² saunarakennuksen.



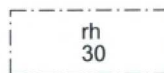
Saunan rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa yhden, kerrosalaltaan enintään 35 k-m² saunarakennuksen.



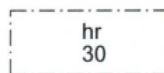
Rakennusala, jolle saa sijoittaa autotallin tai talousrakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään kolme venesataman toimintaan liittyvää ja tilapäiseen majoitukseen tarkoitettua yksikerroksista majoitusrakennusta. Rakennusten kerrosala saa olla enintään 30 k-m² ja yhteensä enintään 90 k-m²



Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 30 k-m² suuruisen rantahuoneen.



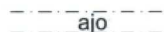
Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 30 k-m² suuruisen huoltorakennuksen.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Ohjeellinen jalankululle varattu alue.



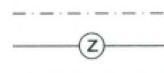
Ajoyhteys.



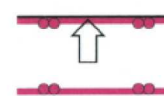
Ajoyhteys. Yleiseen käyttöön varattu alue jälle suuntautuvaa liikennettä varten.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Autopaikat: Y -alueet: 1 ap / 100 k-m²
TY-alueet: 1 ap / työpaikka
RA- ja R-1/I -alueet: 1 ap / 80 k-m²
AR -alueet: 1 ap / 80 k-m²
AO -alueet: 2 ap / asuinrakennus

Pihajärjestelyt:
Rakentamattomat korttelialueet säilytetään mahdollisimman luonnontilaisina
Alueella ei sallita ulkovarastointia, jota ei ole aitaamalla suojattu.

Tonttijako on ohjeellinen.

Luonnos	27.6.2006
Pidetty nähtävänä MRA 30§:n mukaisesti	3.10.2006 - 17.10.2006
Kunnanhallitus	4.12.2006
Ehdotus	24.11.2006
Pidetty nähtävänä MRA 27§:n mukaisesti	8.12.2006 - 8.1.2007
Kunnanhallitus	21.5.2007
Kunnanvaltuusto (MRL 52§)	28.5.2007

TURUSSA 9.5.2007 TUOMO PELTOLA, DI
MIRKO LAURINEN, RA, arkkitt.yo



SIJAINTIKARTTA

 vuokrattava alue
kiinteistöstä 529-564-4-2

Ei mittakaavassa

4.6.2026

Kuntoarvioraportti



Palvelutalo Kummeli

Naantalin Kaupunki

Sauniementie 3, 21195 Velkua

Päivätty

22.8.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	Kuntoarvion yleistiedot	4
1.1	Kohde ja tilaaja	4
1.2	Tekijä ja ajankohta.....	4
1.3	Tutkimuksen lähtötiedot.....	5
1.4	Tutkimuksen tavoite ja tutkimusmenetelmät	6
1.5	Kuntoluokat.....	6
2	Yhteenveto ja kiireelliset toimenpiteet.....	7
2.1	Yhteenveto.....	7
2.2	Kiireelliset toimenpiteet.....	8
2.3	Käynnistettäväksi suositeltavat huoltotyöt ja korjaushankkeet	8
3	Rakennustekniikan kuntoarvio	9
3.1	Ulko-alueet.....	9
3.1.1	Liikenneväylät ja -alueet.....	9
3.2	Talo-osat	10
3.2.1	Perustukset ja sokkelit.....	10
3.2.2	Alapohjat	12
3.2.3	Salaojat ja sadevesijärjestelmät.....	13
3.2.4	Rakennusrunko.....	15
3.2.5	Ulkoseinät ja julkisivu	16
3.2.6	Ikkunat.....	18
3.2.7	Ulko-ovet.....	20
3.2.8	Yläpohja- ja vesikattorakenteet.....	22
3.3	Sisätilat.....	24
3.3.2	Väestönsuojat	28
4	LVI-järjestelmät	29
4.1	Käyttövesi- ja viemärijärjestelmät.....	29
4.1.1	Vesijohdot	29
4.1.2	Viemärit	30
4.1.3	Vesi- ja viemärikalusteet	31
4.1.4	Vesi- ja viemärieristeet.....	32
4.2	Lämmitysjärjestelmät	33
4.2.1	Lämmöntuotanto.....	33
4.2.2	Lämmönjakelu.....	34
4.3	Ilmanvaihto.....	36

4.3.1	Ilmanvaihtojärjestelmät.....	36
4.3.2	Kanavistot.....	38
4.3.3	Päätelaitteet	39
4.4	Muut järjestelmät.....	40
5	Sähköjärjestelmät	41
5.1	Aluesähköistys.....	42
5.1.1	Aluevalaistus	42
5.2	Johdot ja niiden varusteet.....	43
5.2.1	Nousujohdot.....	43
5.2.2	Maadoitukset ja potentiaaliset tasaukset.....	44
5.3	Tele- ja antennijärjestelmät.....	44
5.3.1	Puhelin ja atk-järjestelmät	44
5.3.2	Antennijärjestelmät.....	45
5.3.3	Heikkovirtajärjestelmät	46
6	Liitteet.....	46

1 KUNTOARVION YLEISTIEDOT

1.1 Kohde ja tilaaja

Kohde	Palvelutalo Kummeli Saunientie 3 21195 Velkua
Tilaaja	Naantalin Kaupunki, tilalaitos Käsityöläiskatu 2 21101 Naantali
Yhteyshenkilö	Petri Ojanperä petri.ojanpera@naantali.fi

1.2 Tekijä ja ajankohta

Tutkimuksen tekijät	Saara Näätsaari RI Korjauspartnerit Turku Oy Lemminkäisenkatu 50 20520 Turku
Tutkimuksen ajankohta	6.8.2024
Yhteyshenkilö	Saara Näätsaari 0400 488 115 saara.naatsaari@korjauspartnerit.fi

1.3 Tutkimuksen lähtötiedot

Kiinteistön yleistiedot

Rakennuksen tyyppi	Toimitilakiinteistö
Rakennusvuosi	1992-1994
Rakennuksen runkotyyppi	Betoni/puu
Kerroksia	1
Rakennusten lukumäärä	1
Kerrosala	1 207,5 m ²
Tilavuus	3 998,5 m ³

- Alkuperäisiä piirustuksia
- Peruskorjauksen suunnitelmat ja piirustukset
- Kuntoarvio v.2011

Korjaushistoria

- **2015–2016** Osittainen peruskorjaus: päiväkodin laajennus, talouskeittiön peruskorjaus, kirjaston laajennus, esteettömien kulkureittien lisäys, tukilämmitys, yläpihan salaojien ja sadevesiviemäreiden uusiminen ja patolevyjen asennus

1.4 Tutkimuksen tavoite ja tutkimusmenetelmät

Kuntoarvion tarkoituksena on muodostaa kokonaiskuva kiinteistön kunnosta sekä määrittää oleelliset kunnostus- ja korjaustarpeet sekä niiden kustannusarviot. Arvio perustuu eri tekniikan alojen asiantuntijoiden muodostaman ryhmän subjektiiviseen näkemykseen pohjautuen erittäin laajaan kokemukseen omalta alaltaan.

Kuntoarvio on aistinvarainen sekä rakenteita rikkomaton tarkastus, jossa ei välttämättä löydetä piileviä vaurioita.

Raportti on laadittu Rakennustietosäätiön RT 103003 Asuinkiinteistön Kuntoarvio -kortin pääpiirteitä noudattaen. Kuntoarviota voidaan hyödyntää kiinteistön kunnossapitosuunnitelman ja korjausohjelman laadinnassa.

Rakennusosissa ja järjestelmissä olevaa normaalia käytön aiheuttamaa pintamateriaalien kulumista, jolla ei ole merkitystä rakenteellisiin vaurioihin, puutteisiin, riskeihin eikä turvallisuuteen, ei ole huomioitu kuntoarviossa. Pintamateriaalien kulumisen on lähinnä esteettinen haitta.

1.5 Kuntoluokat

Kuntoluokka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella määräytyvä luokka, johon tarkastettavan kohteen arvioidaan kuuluvan kuntosaa ja korjaustarpeensa kiireellisyyden puolesta. Luokituksen avulla rakennusosia ja rakennuksia voidaan verrata toisiinsa. Luokkia on viisi. Jos tarkastettavan kohteen kuntoa ei voida määrittää luokituksen mukaisesti (esimerkiksi purkukuntoinen rakenne tai järjestelmä), ilmoitetaan siitä tilaajalle erikseen sekä selvitetään asia kuntoarvioraportissa.

Kuntoarvioraportissa käytetyt kuntoluokat ovat seuraavat:

KL5 uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

KL4 hyvä, kevyt huoltokorjaus 6–10 vuoden aikana

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

KL2 välttävä, peruskorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6–10 vuoden kuluessa

KL1 heikko, uusitaan 1–5 vuoden kuluessa

2 YHTEENVETO JA KIIREELLISET TOIMENPITEET

2.1 Yhteenveto

Kuntoarvion tarkastuksen kohteena oli kiinteistö Velkuassa. Kiinteistöön kuuluu 1 rakennus, jossa toimii palvelutalo, päiväkotiki ja kirjasto. Palvelukodin käytössä on yhteensä 12 asuinhuoneistoa. Yhtiön sisäpihalla on parkkialue sekä kiinteistön kolmas rakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1990 ja sitä on laajennettu vuonna 1994.

Tarkastuksessa havaitut rakenteet on toteutettu rakennusajan vaatimusten mukaisesti eivätkä kaikilta osin vastaa uudemmissa rakennuksissa totuttua tasoa. Tehdyn kuntoarvion perusteella rakennuksissa havaittuja puutteita, vaurioita sekä rakenteellisia riskejä voidaan pitää lähinnä rakennusajalle tyypillisistä toteutustavoista ja osin rakenteiden ikääntymisestä johtuvina.

Kuntoarvio käsitti rakennusteknisten rakennusosien sekä sähkö- ja LVIA-tekniikka tarkastelun. Kuntoarvion ulkopuolelle rajattiin sisäpihan piharakennus, tilaajan toimeksiannosta.

RAKENNUSTEKNIikka

Rakennus on paaluperusteinen ja rakennuksen kantava runko on betoni- ja puurakenteinen. Rakennuksien ulkoseinät ovat lautaverhoiluja ja kattomuotona on harja-/aumakatto peltikatteella.

Rakennus on toteutettu rakennusajalleen tyypillisellä rakennustavalla ja se on säilynyt hyvässä kunnossa. Kiinteistössä on toteutettu osittainen peruskorjaus vuosina 2015–2016. Peruskorjaukseen sisältyi osittainen LVIS-tekniikan uusiminen/lisääminen, salaoja- ja sadevesijärjestelmän osittainen uusiminen, yläpohjan palokatkojen asennus, muutamien ikkunoiden ja ovien uusimisen, talouskeittiön uusiminen sekä paikoin pintamateriaalien uusimista.

Vuonna 1994 tehdyn laajennus osan sokkelirakenne on ns. valesokkeli, jonka kunto suositellaan selvittämään rakenneavauksin. Alkuperäisten salaojien kunto on suositeltavaa selvittää kuvaamalla, sillä salaojien toimivuus vaikuttaa suoraan sokkelin kosteustekniseen toimivuuteen.

Pääasiassa seuraavan 10 vuoden aikana tehtävät korjaustoimenpiteet ovat ylläpidollisia huoltotoimia, kuten ikkunoiden ja ovien tiivisteiden uusiminen, maalaus ja huolto sekä julkisivun huoltomaalaus.

Asuinhuoneiden alkuperäiset märkätilat suositellaan saneeraamaan, sillä niiden vedeneristemateriaalit ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä.

LVI-TEKNIikka

Kiinteistön lämmitysmuotona on öljylämmitys ja lämmönjakelu tapahtuu pääosin alkuperäisillä vesikiertoisilla pattereilla. Rakennuksessa on koneellinen tulo-poistoilmanvaihto, asuinhuoneistojen ilmanvaihto on koneellinen poisto. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Viemärit ja vesijohdot on pääosin rakennettu 1990 sekä 1994. Viemärit olisi hyvä pestä ja kuvata niiden sisäpuoleisen kunnan varmistamiseksi.

Lämmöntuotanto sekä lämmitysverkosto on saneerauksen tarpeessa. Patteriventtiilit ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja kiinteistössä havaittiin useita rikkoontuneita patteriventtiileitä.

Lämmöntuotantovan hankesuunnittelu tulisi aloittaa, ja lämmöntuotannon uusimisen yhteydessä tulisi tehdä lämmitysverkoston tasapainotus ja patteri- ja linjasäätöventtiilien uusinta.

Ilmanvaihtojärjestelmä on tyydyttävässä kunnossa. Poistoilmapuhaltimet ovat alkuperäisiä, ja ylittäneet teknisen käyttöikänsä, joten niiden uusimiseen kannattaa varautua. Poistoilmapuhaltimet voi uusita yksittäin niiden hajotessa. Muut ilmanvaihdon osalta tiedossa olevat korjaustarpeet liittyvät lähinnä laitteistojen ja suodattimien uusimisiin, sekä säännöllisin väliajoin tehtäviin huoltotoimenpiteisiin, kuten ilmanvaihdon puhdistukseen ja säätöön.

SÄHKÖTEKNIikka

Kiinteistön sähköjärjestelmä on pääosin rakentamisajalta 1990 ja osittain 1994, jolloin laajennusosa rakennettiin. Sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien osalta yhtiön olisi hyvä noudattaa niiden huolto- ja kunnossapito-ohjelmia. Sähkölaitteistoja ja tietoteknisiä järjestelmiä on ylläpidettävä niin, että säädöksissä mainitut vaatimukset täyttyvät ja järjestelmien käyttövarmuus pysyy hyvänä. Laitteiden, laitteistojen ja järjestelmien kuntoa on tarkkailtava säännöllisesti suoritettavilla aistinvaraisilla tarkastuksilla sekä tarpeen vaatiessa myös erilaisin mittauksin ja testauksin. Järjestelmien ylläpitotoimenpiteitä on käytännöllistä suorittaa kiinteistön muun ylläpidon yhteydessä. Noudattamalla kiinteistön huolto- ja kunnossapito-ohjelmaa pidennetään järjestelmien käyttöikää merkittävästi.

Alla olevassa kappaleessa on lueteltu kuntoarvion perusteella todetut kiireelliset toimenpiteet.

2.2 Kiireelliset toimenpiteet

RAKENNUSTEKNIikka

- Salaojien pesu ja kuvaus sekä kunnan selvitys
- Valesokkelirakenteen kunnan selvitys

2.3 Käynnistettäväksi suositeltavat huoltotyöt ja korjaushankkeet

RAKENNUSTEKNIikka

- Julkisivun huoltomaalaus
- Ikkunoiden ulko-ovien huoltomaalaus ja huoltokäsittely
- Asuinhuoneistojen märkätilojen saneeraus

LVI-TEKNIikka

- Lämmöntuotannon hankesuunnittelu
- Lämmitysjärjestelmän venttiilien uusiminen, järjestelmän säätö

3 RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO

3.1 Ulko-alueet

3.1.1 Liikenneväylät ja -alueet

KL4 hyvä, kevyt huoltokorjaus 6–10 vuoden aikana

KUVAUS

Kiinteistön piha-alue ja kulkuväylät ovat pääasiassa sorapohjaisia. Rakennuksen etu- ja takapihalla on pysäköintipaikkoja. Rakennuksen sisäänkäyntien edustat on laatoitettu betonilaatoin.

HAVAINNOT

- Piha-alueella ei havaittu puutteita

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Sorapohjaisen piha-alueen kunnossapito ja sorastus



Rakennuksen sisäänkäyntien edustat on laatoitettu betonilaatoin.



Piha-alueella ei havaittu puutteita.

3.2 Talo-osat

3.2.1 Perustukset ja sokkelit

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

KUVAUS

Rakennus on perustettu teräsbetonipaaluin kovaan maaperään. Sokkelit ovat betonirakenteisia.

HAVAINNOT

- Rakennuksen alkuperäisen osan ja laajennusosan perustukset poikkeavat toisistaan. Laajennusosassa on niin kutsuttu valesokkelirakenne, joka luokitellaan riskirakenteeksi. Laajennusosan rakennuspiirustuksia ei ollut käytettävissä, mutta valesokkelirakenteesta on havaittavissa viitteitä paikan päällä sekä maininta jo vuoden 2011 kuntoarvioraportissa. Valesokkelirakenteessa puurunkoisen ulkoseinärakenteen alajuoksu on alempana kuin sokkelin yläpinta. Alkuperäisessä rakennusosassa ulkoseinärakenteen alajuoksu on asennettu sokkelipinnan yläpuolelle.
- Havaintojen perusteella sokkelin ulkopintaan puolella on asennettu patolevy vuoden 2011 tehdyn kuntoarvion jälkeen.
- Lounaispuolella rakennuksen alkuperäisen osan sokkelissa patolevyä ei kuitenkaan havaittu lainkaan.
- Sokkeleissa ei pääasiassa ole näkyvillä kosteusjälkiä. Laajennusosan etupihan puoleisen sisäänkäynnin edustalla sokkelissa on kosteusjälkiä sekä kalkkihärmää.
- Rakennuksen pääsisäänkäynnin alueella sokkelikorkeus on hyvin matala. Suositeltu sokkelikorkeus on vähintään 300 mm.
- Peruskorjauksen yhteydessä on tehty lämmönjakohuoneen laajennus rakennuksen etupuolelle. Laajennusosan sokkelissa betoni on paikoin lohkeillut.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Valesokkelirakenteen kunnan selvitys rakenneavauksin
- Maanpinnan muokkaukset pääsisäänkäynnin edustalla siten, että sokkelikorkeutta saa kasvatettua.
- Laajennetun lämmönjakohuoneen sokkelin paikkakorjaukset



Laajennusosassa on niin kutsuttu valesokkelirakenne, joka luokitellaan riskirakenteeksi.



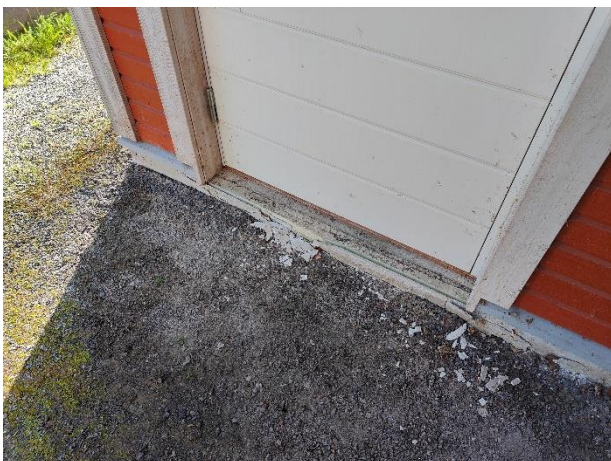
Laajennusosan etupihan puoleisen sisäänkäynnin edustalla sokkelissa on kosteusjälkiä sekä kalkkihärmää.



Lounaispuolella rakennuksen alkuperäisen osan sokkelissa patolevyä ei kuitenkaan havaittu lainkaan.



Rakennuksen pääsisäänkäynnin alueella sokkelikorkeus on hyvin matala. Suositeltu sokkelikorkeus on vähintään 300 mm.



Laajennusosan sokkelissa betoni on paikoin lohkeillut.

3.2.2 Alapohjat

KL5 uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

KUVAUS

Kiinteistön alapohjarakenteena on reunavahvistettu maanvastainen teräsbetoni-laatta.

HAVAINNOT

- Alapohjalaatassa ei havaittu puutteita

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ei toimenpidesuosituksia

3.2.3 Salaojat ja sadevesijärjestelmät

Alkuperäiskuntoiset:

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

Uusitut osuudet:

KL5 uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

KUVAUS

Salaojaputkiston tekninen käyttöikä on noin 40 vuotta, jos järjestelmä on asennettu ennen vuotta 1999. Mikäli tarkastuskaivoja ei ole, lasketaan käyttöiän lyhenevän 25 prosentilla eli noin 30 vuoteen. Salaojajärjestelmän tarkoituksena on pitää rakennuspohja ja rakennuksen perustukset kuivina sekä estää veden ja kosteuden haitallinen pääsy rakenteisiin. Salaojien toimivuus on syytä tarkistaa vuosittain, ja salaojaverkosto tulisi huoltaa noin 5–10 vuoden välein.

Pihantasauksella ja sadevesien ohjauksella huolehditaan, että pintavedet johdetaan rakennuksen vierestä hallitusti pois aiheuttamatta haittaa rakennukselle tai ympäröiville rakenteille.

HAVAINNOT

- Salaojat ja sadevesijärjestelmä on uusittu vuonna 2015–2016 peruskorjauksen yhteydessä rakennuksen yläpihalla. Salaojat ovat lähtötietojen ja havaintojen perusteella takapuolella olevat salaojat ovat alkuperäiset. Salaojien tarkastuskaivot ovat näkyvillä. Salaojien toiminnan puutteista ei havaittu viitteitä.
- Lähtötietojen perusteella kattosadevesien viemärointi on lisätty vuoden 2011 jälkeen. Sadevesisyöskyjen alla on loiskekupit.
- Sadevesikourut ovat hyväkuntoisia, mutta paikoin ne olivat tukossa lehtiroskasta tms., jolloin sadevesi ei pääse virtaamaan kourusta eteenpäin
- Rakennus sijaitsee rinteessä ja etupihan puolella maanpinnan sadevedet valuvat kohti rakennusta. Sadevesikaivoja on riittävästi, mutta maanpinnan muotoilut ovat paikoin puutteellisia.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Salaojien ja sadevesiviemäreiden huuhtelu huoltotoimenpiteenä, alkuperäisten salaojien kunnan tarkastus
- Rakennuksen etupihan maanpinna muotoilujen muokkaus



Lähtötietojen perusteella kattosadevesien viemärointi on lisätty vuoden 2011 jälkeen. Sadevesisyökyjen alla on loiskekupit.



Salaojien tarkastuskaivot ovat näkyvillä. Salaojien toiminnan puutteista ei havaittu viitteitä.



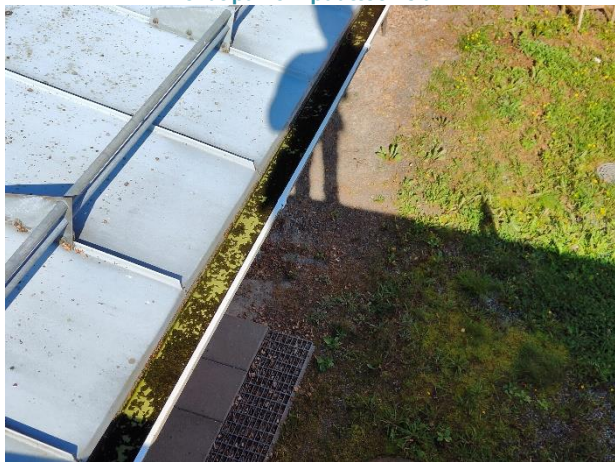
Alkuperäinen salaojan tarkastuskaivo takapihalla.



Rakennus sijaitsee rinteessä ja etupihan puolella maanpinnan sadevedet valuvat kohti rakennusta. Sadevesikaivoja on riittävästi, mutta maanpinnan muotoilut ovat paikoin puutteellisia.



Rakennus sijaitsee rinteessä ja etupihan puolella maanpinnan sadevedet valuvat kohti rakennusta. Sadevesikaivoja on riittävästi, mutta maanpinnan muotoilut ovat paikoin puutteellisia.



Sadevesi on kertynyt räystäskouruun.

3.2.4 Rakennusrunko

KL5 uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

KUVAUS

Rakennuksen kantavat runkorakenteet ovat puurakenteisia. Kohteen sokkelirakenteesta on mainittu kohdassa 3.2.1 *Perustukset ja sokkelit*.

HAVAINNOT

- Kantavissa rungoissa ei havaittu puutteita

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ei toimenpide-ehdotuksia

3.2.5 Ulkoseinät ja julkisivu

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

KUVAUS

Rakennusten ulkoseinät puulautaverhoituja. Puujulkisivujen tekninen käyttöikä on 50 vuotta. Käyttöikään vaikuttaa sääolosuhteet ja rakennuksen sijainti, verhouksen paksuus, pintakäsittelyn materiaali, väri ja värin tummuus sekä liittyvät rakenteet.

Julkisivujen huoltomaalaus on suositeltavaa toteuttaa 5–20 vuoden välein.

Ulkoseinän rakenne:

- julkisivu; lautaverhous
- tuuletusväli
- tuulensuojavilla 50 mm
- pystyrunko + mineraalivilla 125 mm
- höyrynsulku
- kipsilevy

HAVAINNOT

- Seinien maalipinta hilseilee paikoin, mutta lautaverhous vaikutti pääasiassa hyväkuntoiselta
- Lautaverhouksen kiinnitykset ovat paikoin pettäneet
- Pääsisäänkäynnin edustalla julkisivun lautaverhoilu on hyvin lähellä maanpintaa. Puupinnassa on kosteuden aiheuttamaa sammalkasvustoa ja tummumaa. Jatkuva kosteusrasitus vaurioittaa puuverhoilua.
- Julkisivun alareunassa ei havaittu pieneläinverkkoa. Pieneläinverkon asennus on suositeltavaa, koska se estää eläinten pääsyn seinä- ja yläpohjarakenteisiin.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Julkisivujen huoltomaalaus
- Maanpinnan muokkaukset kohdan 3.2.1 mukaisesti



Rakennusten ulkoseinät puulautaverhoituja.



Lautaverhouksen kiinnitykset ovat paikoin pettäneet.



Pääsisäänkäynnin edustalla julkisivun lautaverhoilu on hyvin lähellä maanpintaa. Puupinnassa on kosteuden aiheuttamaa sammalkasvustoa ja tummumaa.



Pääsisäänkäynnin edustalla julkisivun lautaverhoilu on hyvin lähellä maanpintaa.

3.2.6 Ikkunat

Alkuperäiset:

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

Uusitut:

KL5 uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

KUVAUS

Yleisten tilojen ikkunat ovat kiinteitä kolmilasisia puuikkunoita, joissa on lämpölaselementti. Asuinhuoneiden ikkunat ovat MSE-tyyppisiä sisäänaukeava kaksipuitteisia kolmilasisia puuikkunoita, joiden sisemmässä puitteessa on kaksilasinen umpiolaselementti.

Puuikkunoiden tekninen käyttöikä on n. 50 vuotta. Ikkunoiden kunnon arviointi tulisi suorittaa 5 vuoden välein ja ulkopuolisten puuosien maalausten huoltoväliksi suositellaan noin 5–10 vuotta. Käyttöiän rajoittavana tekijänä on puuosien lahoaminen. Lisäksi käyttöikään vaikuttavat rasitustekijät kuten ikkunoiden ilmansuunta ja asuinrakennuksen sijainti. Puuikkunoiden sisäpuolinen maalaus tulisi tehdä 8–15 vuoden välein ja tiivisteiden uusiminen 3–12 vuoden välein.

HAVAINNOT

- Alkuperäisten ikkunoiden maalipinta hilseilee monin paikoin sekä sisä- että ulkopuolisissa puitteissa. Ikkunarakenteissa ei havaittu puutteita/vauriota.
- Ikkunoiden vesipeltien muovipinnoite on irronnut hyvin laajasti

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ikkunoiden huoltomaalaus, tiivisteiden uusiminen ja käyntisovitus
- Vesipeltien huoltomaalaus tai uusiminen. Vesipeltien huoltomaalauksen ja uusimisen kustannukset ovat lähes samat, jonka vuoksi toimenpide-ehdotuksen on myös uusiminen.



Yleisten tilojen ikkunat ovat kiinteitä kolmilasisia puuikkunoita.



Asuinhuoneiden ikkunat ovat MSE-tyyppisiä sisäänaukeava kaksipuitteisia kolmilasisia puuikkunoita.



Ikkunoiden maalipinta hilseilee monin paikoin sekä sisä- että ulkopuolisissa puitteissa.



Ikkunoiden vesipeltien muovipinnoite on irronnut hyvin laajasti.

3.2.7 Ulko-ovet

Alkuperäiset:

KL4 hyvä, kevyt huoltokorjaus 6–10 vuoden aikana

Uusitut:

KL5 uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

KUVAUS

Ulko-ovet ovat metalliovia, joissa on suuret lasiaukot. Terassiovet ovat muovirakenteisia, valoaukolla varustettuja ovia. Asuinhuoneistojen ovet ovat umpinaisia laakaovia.

Metalliuulko-ovien 50–60 vuotta. Muovisten terassiovien käyttöikä on noin 30–40 vuotta. Ovien huoltomaalaus ja käyntisovitus tulisi tehdä 5–20 vuoden välein.

HAVAINNOT

- Metalliset pääovet ovat rakenteeltaan hyväkuntoisia ja niiden maalipinta on siisti ja ehjä.
- Terassiovien pinnoitteissa ei havaittu puutteita. Terassiovien mekanismit ovat paikoin huonokuntoisia.
- Asuinhuoneistojen ovet ovat hyväkuntoisia

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Kaikkien ulko-ovien huolto ja käyntisovitus



Metalliset pääovet ovat rakenteeltaan hyväkuntoisia ja niiden maalipinta on siisti ja ehjä.



Metalliset pääovet ovat rakenteeltaan hyväkuntoisia ja niiden maalipinta on siisti ja ehjä.



Terassiovet kaipaavat huoltoa.

3.2.8 Yläpohja- ja vesikattorakenteet

KL4 hyvä, kevyt huoltokorjaus 6–10 vuoden aikana

KUVAUS

Rakennuksen katto harja-/aumakatto, jossa on muovipinnoitettu peltikate. Kulku vesikatoille tapahtuu talotikkaiden avulla.

Sinkityn peltikatteen tekninen käyttöikä on n. 40–60 vuotta riippuen rasituksesta. Rakenteen tekniseen käyttöikään vaikuttaa myös huoltotoimenpiteet ja huoltovälit. Katon huoltomaalaus on suositeltavaa tehdä 10–20 vuoden välein. Vesikattojen vedenpoistosta lisää tietoa kohdassa 3.2.3.

Kiinteistö on velvollinen huolehtimaan vesikaton turvavarusteiden asianmukaisuudesta. Jos turvallisuutta laiminlyödään, saattaa kiinteistön omistaja olla vastuussa onnettomuuden sattuessa. Kaikille katolla sijaitseville rakennuksen osille, kuten savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille on oltava tarkoituksenmukainen, katkeamaton ja yhtenäinen kulkutie.

HAVAINNOT

- Peltikate on alkuperäinen. Peltikatteen muovipinnoitus vaikutti ehjältä ja hyväkuntoiselta. Katteen pinnassa on jonkin verran sammalkasvustoa.
- Peltikatteen alapuolelle on asennettu pahvinen aluskate. Pahvinen aluskate on ylittänyt teknisen käyttöiän. Ehjä peltikate on kuitenkin täysin umpinainen ja vesitiivis rakenne, eikä aluskatteen käyttöiän ylittyminen ole tässä tapauksessa kriittistä.
- Aluskatteessa havaittiin muutamia vuotojälkiä ja kondenssiveden aiheuttamia jälkiä
- Yläpohjan tuuletuksessa ei havaittu puutteita. Yläpohjassa on palo-osastoinnit
- Katolla ei ole turvavarusteiden kiinnityspisteitä

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Peltikatteen tarkastus vuotojälkien alueella ja aluskatteen kunnon seuraaminen säännöllisesti
- Peltikatteen huoltomaalaus tarkastelujakson lopulla
- Kattoturvatuotteiden asennus



Peltikate on alkuperäinen. Peltikatteen muovipinnoitus vaikutti ehjältä ja hyväkuntoiselta.



Katteen pinnassa on jonkin verran sammalkasvustoa.



Aluskatteessa havaittiin muutamia vuotojälkiä ja kondenssiveden aiheuttamia jälkiä.



Yläpohjan tuuletuksessa ei havaittu puutteita.

3.3 Sisätilat

Rakennuksessa toimii palvelutalo, johon kuuluu yhteensä 12 asuinhuoneistoa. Rakennuksessa toimii lisäksi päiväkotia ja kirjasto.

3.3.1.1 Palvelutalon asuinhuoneistot

Asuinhuoneistojen pintamateriaalit ovat alkuperäisiä.

- Märkätiloissa on muovimatto lattiassa ja muovitapetti tai laatoitus seinässä. Muovimaton tekninen käyttöikä on 20 vuotta ja muovitapetin 12 vuotta. Laatoituksen vedeneristeen tekninen käyttöikä on 30 vuotta. Märkätilojen vedeneristemateriaalien käyttöikä on ylittynyt.



Asuinhuoneistojen pintamateriaalit ovat alkuperäisiä.



Asuinhuoneistojen pintamateriaalit ovat alkuperäisiä.

3.3.1.2 Palvelutalon yleiset tilat ja talouskeittiö

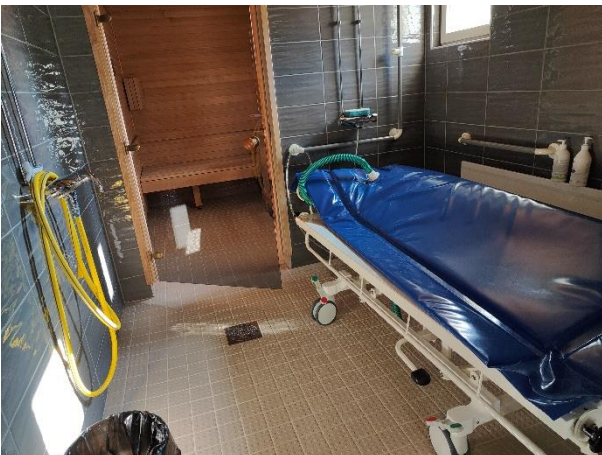
Palvelutalon aula ja ruokailu/oleskelutila sekä keittiö on saneerattu peruskorjauksen yhteydessä. Yhteiskäytössä oleva saunatila on myös saneerattu vuosina 2015–2016. Muut yleiset tilat, käytävät yms. ovat alkuperäiskuntosia.



Palvelutalon aula ja ruokailu/oleskelutila sekä keittiö on saneerattu peruskorjauksen yhteydessä.



Palvelutalon aula ja ruokailu/oleskelutila sekä keittiö on saneerattu peruskorjauksen yhteydessä.



Yhteiskäytössä oleva saunatila on myös saneerattu vuosina 2015–2016.



Muut yleiset tilat, käytävät yms. ovat alkuperäiskuntosia.

3.3.1.3 Päiväkoti

Päiväkodin tiloissa on tehty laajennus sekä osittain uusittu pintamateriaaleja.

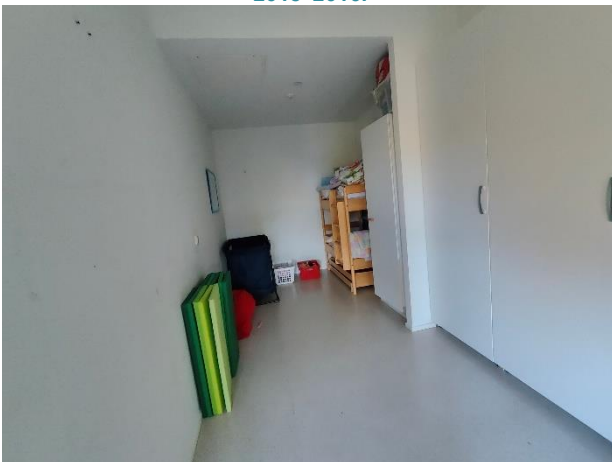
- Keittiö on saneerattu laajennustöiden yhteydessä vuosina 2015–2016
- Wc-tilat ovat alkuperäiskuntosia. Lattiasa on muovimatto ja seinissä laatoitus. Wc-tilat, joissa ei ole suihkua, luokitellaan kuiviksi tiloiksi, jolloin muovimaton tekninen käyttöikä on 30 vuotta.
- Päiväkodin yhdessä makuuhuoneessa käyttäjän mukaan on ummehtunut haju. Käyttäjät ovat tuulettaneet huonetilaa ongelman ratkaisemiseksi.



Keittiö on saneerattu laajennustöiden yhteydessä vuosina 2015–2016.



Wc-tilat ovat alkuperäiskuntosia. Lattiasa on muovimatto ja seinissä laatoitus.



Päiväkodin yhdessä makuuhuoneessa käyttäjän mukaan on ummehtunut haju.

3.3.1.4 Kirjasto

Kirjasto on alkuperäiskuntoinen. Lattiapinnassa on muovimatto. Huonetilassa on kameravalvonta.



Kirjasto on alkuperäiskuntoinen.



Huonetilassa on kameravalvonta.

3.3.2 Väestönsuojat

KUVAUS

Kiinteistössä on määräykset täyttävät väestönsuojatilat. Väestönsuojatiloista on hätäpoistumiskäytävä ulos.

Pelastuslain 379/2011 12 §:n mukaan rakennuksessa olevat pelastuslain määräämät varusteet ja laitteet on pidettävä toimintakunnossa, sekä huollettava ja tarkastettava asianmukaisesti. Vaatimus pitää sisällään myös väestönsuojien varusteet ja laitteet. Väestönsuoja tuotteet tulee varustaa pysyvillä merkeillä. Merkintöjen tulee vähintään sisältää VSS-tunnusmerkki, laitteen tai varusteen nimi, valmistajan nimi ja valmistusvuosi sekä valmistajan sarjanumero. Väestönsuojan laitteiden toimintakunnon varmistamiseksi ne tulee tarkastaa ja huoltaa vähintään 10 vuoden välein. Tästä tarkastuksesta on laadittava tarkastuspöytäkirja, johon tehdään merkinnät suoritetuista tarkastuksista laitekohtaisesti.

Väestönsuoja tulee voida ottaa käyttöön 72 tunnissa. Tämän varmistamiseksi olisi suotavaa, että vuosittain vähintään ilmanvaihtolaitetta käytettäisiin vähintään 5 minuutin ajan ja viemäriin sulkuventtiiliin käsipyörä käännettäisiin täysin kiinni -asentoon ja sitten takaisin täysin auki -asentoon.

HAVAINNOT

- Väestönsuojatarvikkeet on sijoitettu varastokoppiin sekaisin

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Varusteet tulisi tarkistaa määräysten mukaisesti
- Väestönsuojan vuosihuolto. Vuosihuollossa on suositeltavaa tehdä väestönsuojaan silmämääräinen kuntotarkastus, tarkastaa tiivisteet sekä läpivientien tiiveys, koekäyttää väestönsuojan ilmanvaihtolaitteisto, avata ja sulkea ylipaine- ja padotusventtiilit, tehdä tarvittavat huollot sekä tarkastaa väestönsuojelumateriaali.
- Väestönsuojan laitteiden toimintakunnon määräaikaistarkastus tulee tehdä vähintään 10 vuoden välein. Samalla tehdään suojan tiiveyskoe.



Väestönsuojatarvikkeet on sijoitettu varastokoppiin sekaisin.



Väestönsuojatiloista on hätäpoistumiskäytävä ulos.

4 LVI-JÄRJESTELMÄT

4.1 Käyttövesi- ja viemärijärjestelmät

4.1.1 Vesijohdot

KL3 tyydyttävä

KUVAUS

Kiinteistön käyttövesiputket on rakennettu 1990 ja laajennusosan käyttövesijohdot 1994, vesijohtoja on osin uusittu 2015. Vesijohtojen materiaali on kuparia. Vesijohtosuunnitelmia on rajallisesti käytettävissä.

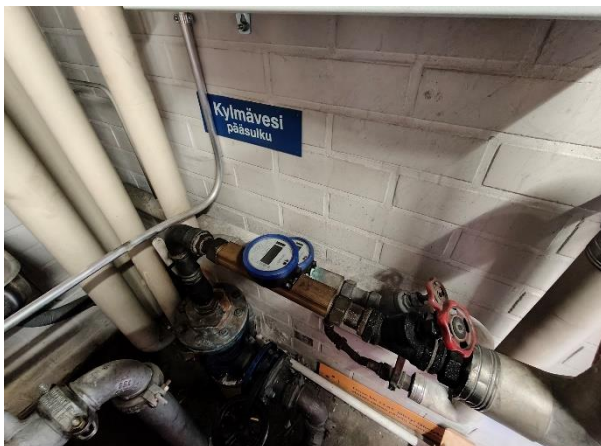
Asuinhuoneissa vesijohdot kulkevat pääosin piilossa alakatoissa ja kotelossa. Vesijohtojen tekninen käyttöikä on 40–50 vuotta.

HAVAINNOT

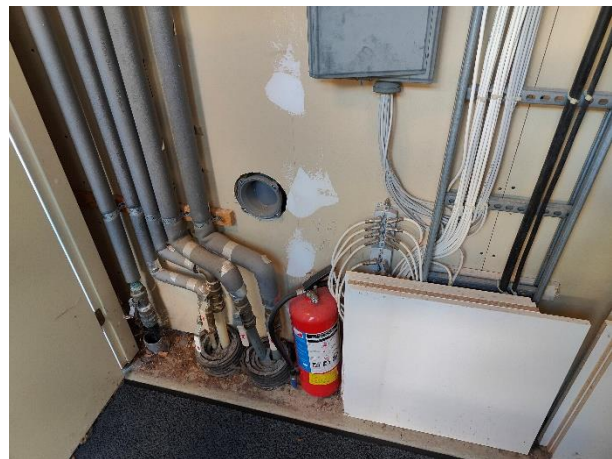
- Lähtötietojen perusteella vedenjakelussa ei ole ongelmia
- Alkuperäisillä käyttövesijohdoilla on teknistä käyttöikää jäljellä 16 vuotta.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ei toimenpide-ehdotuksia



Kiinteistön päävesimittari.



Ulkopuoliset vesijohdot putkielementein.

4.1.2 Viemärit

KL3 tyydyttävä

KUVAUS

Sisäpuoliset viemärit ovat pääosin alkuperäisiä vuosilta 1990 sekä 1995. Keittiön viemäröinti on uusittu 2015. Viemäreiden materiaali on muovi. Keittiön viemäröinti kulkee omana rasvaviemärinään rasvanerotuskaivolle.

Viemäriputkien tekninen käyttöikä on noin 50 vuotta.

HAVAINNOT

- Lähtötietojen perusteella viemärijärjestelmässä ei ole ongelmia
- Alkuperäisillä viemäreillä on teknistä käyttöikää jäljellä 16 vuotta.
- Ulkopuolisista viemäreistä on tehty selvityspiirustus. 1990 ja 1995 luvun sisäpuoleisista viemäreistä ei ole suunnitelmia käytettävissä.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Viemäreiden pesu ja kuvaus.



Kylpyhuoneen WC S-lukolla.



Tuuletusviemäri vesikatolla.

4.1.3 Vesi- ja viemärikalusteet

KL3 tyydyttävä

KUVAUS

Vesikalusteet ovat pääosin Oras mallisia. Vesikalusteita on osin uusittu, mutta osa vesikalusteista on vanhoja. Alkuperäisten vesikalusteiden tekninen käyttöikä on ylitetty, ja niiden uusimiseen tapauskohtaisesti tulee varautua.

HAVAINNOT

- Hanoja on osin uusittu.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Yksittäisten vesikalusteiden uusiminen tapauskohtaisesti.



Uusi suihkuhana



Vanha pesuallashana

4.1.4 Vesi- ja viemärieristeet

KL3 tyydyttävä

KUVAUS

Putkistot lämmönjakohuoneessa on eristetty mineraalivillalla ja päällystetty PVC-pinnoitteella. Vesijohtot lämmönjakohuoneen ulkopuolella kulkevat pääosin rakenteellisten koteloiden sisällä, kotelossa kulkevien vesijohtojen eristystä ei tarkastettu.

HAVAINNOT

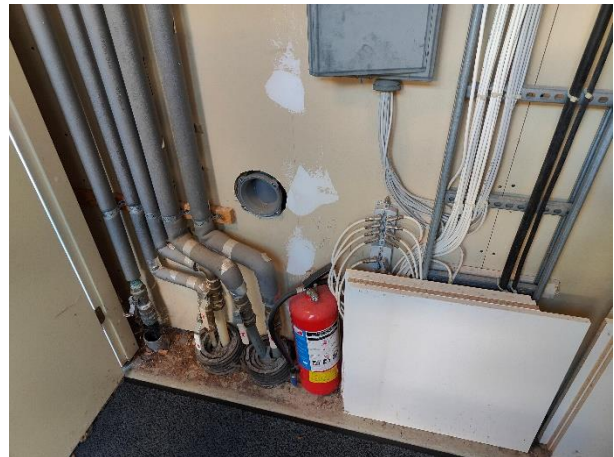
- Eristeet ovat tarkastetuilta osin ehjiä

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ei toimenpide-ehdotuksia



Käyttövesijohtot lämmönjakohuoneessa on eristetty asianmukaisesti.



Ulkopuoliset vesijohtot putkielementillä. Nousuissa solukumieriste.

4.2 Lämmitysjärjestelmät

4.2.1 Lämmöntuotanto

KL1 heikko, uusitaan 1–5 vuoden kuluessa

KUVAUS

Kiinteistön lämmitysmuoto on öljylämmitys. Lämmönjakohuoneessa sijaitseva Oilonin kattila sekä öljypoltin ovat alkuperäisiä.

Öljypolttimien tekninen käyttöikä on 15 vuotta ja öljykattilan tekninen käyttöikä on 30–40 vuotta.

HAVAINNOT

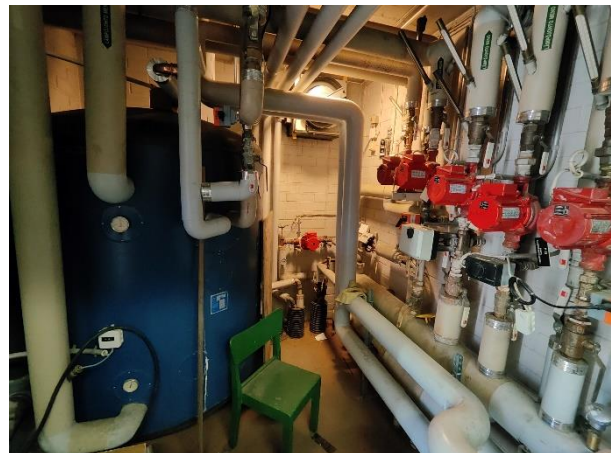
- Öljypolttimien tekninen käyttöikä on saavutettu ja öljykattila on teknisen käyttöikänsä päässä.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Suositellaan lämmöntuotannon hankesuunnittelua.



Alkuperäinen öljypoltin sekä kattila



Lämpölinjojen kiertopumput

4.2.2 Lämmönjakelu

KL2 välttävä, peruskorjaus 1–5 vuoden kuluessa

KUVAUS

Kiinteistön lämmönjakelu tapahtuu pääosin alkuperäisillä vesikiertoisilla pattereilla, jotka on varustettu Oraksen termostaattiventtilein. Märkätiloissa on käsikäyttöiset patteriventtiilit. Patteriventtiilien termostaatit ovat havaintojen perusteella alkuperäisiä. Patteriventtiilien tekninen käyttöikä on 25 vuotta ja termostaattien 15 vuotta.

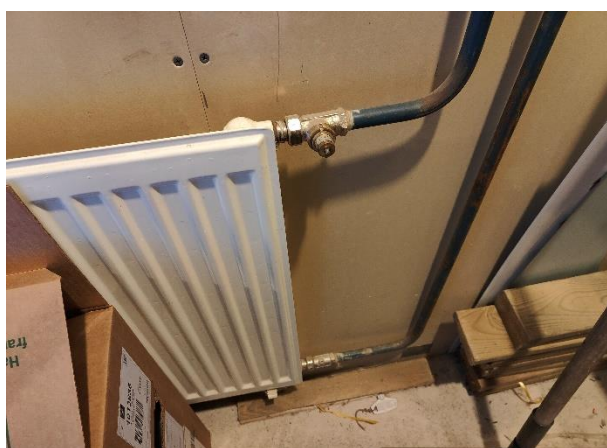
Lämpöjohtojen runkolinjat on rakennettu teräsputkesta ja ne ovat alkuperäiset. Verkoston tasapainotuksesta ei ole tietoa. Ilmanvaihtokonehuoneen irtonainen termostaattiventtiili on mainittu jo 2011 kuntoarviossa. Lämmitysverkoston tasapainotus olisi hyvä tehdä n. 20 vuoden välein. Lämpöjohtojen tekninen käyttöikä on 50 vuotta ja säätöventtiilien 30 vuotta.

HAVAINNOT

- Ilmanvaihtokonehuoneen sekä käytävän patterilta puuttui termostaattiventtiilit
- Saunaosastolla sähköinen lattialämmitys
- Osa linjasäätöventtiileistä alkuperäisiä

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Lämmitysverkoston tasapainotus
- Patteriventtiilien sekä alkuperäisten linjasäätöventtiileiden uusinta verkoston tasapainotuksen yhteydessä



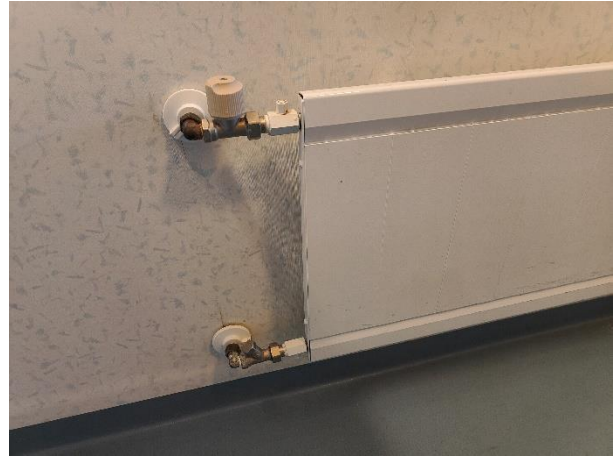
IV-konehuoneessa patterin termostaattiventtiili irti.



Ilmanvaihtokoneen linjasäätöventtiili vanha



Oras Termostar termostaattiventtiili



Märkätiloissa käsisäätöventtiilit

4.3 Ilmanvaihto

4.3.1 Ilmanvaihtojärjestelmät

KL3 tyydyttävä

KUVAUS

Rakennuksissa on koneellinen tulo- poistoilmanvaihto, asuinhuoneistoissa on koneellinen poistoilmajärjestelmä. Tulo poistokone sijaitsee ilmanvaihtokonehuoneessa. Poistoilmapuhaltimet sijaitsevat vesikatolla. Poistoilmapuhaltimet on varustettu turvakytkimin. Asuntojen poistoilmapuhaltimet ovat alkuperäisiä ja niitä ohjataan asunnon liesikuvusta. Aina päällä olevien ilmanvaihtopuhaltimien tekninen käyttöikä on 10–15 v. Todellisuudessa käyttöikä on yleensä huomattavasti pidempi.

HAVAINNOT

- Ilmanvaihtolaitteet vaikuttivat toimivan tarkoituksenmukaisesti

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ilmanvaihtolaitteiden uusinta ja huolto tarvittaessa
- Ilmanvaihtolaitteiden sekä korvausilmaventtiileiden suodattimien vaihto huolto-ohjelman mukaan



2015 uusittu huippuimuri



Alkuperäinen Vallox MUH huippuimuri



MUH-Liesikupu jossa poistoilmanvaihdon säätö



Korvausilmaventtiilit asunnossa

4.3.2 Kanavistot

KL3 tyydyttävä

KUVAUS

Kanavisto on pääosin peltikanavaa. Ilmanvaihtokanavien tarkastus ja puhdistus on tehtävä 1 vuoden välein ammattikeittiössä, 5 vuoden välein asuntoloissa ja palvelutaloissa, ja vähintään 10 v välein asuinrakennuksissa.

HAVAINNOT

- Kanavissa ei havaittu puutteita
- Edellisestä ilmanvaihdon puhdistuksesta ei ole tietoa

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus



Eristetty ja pellitetty IV-kanava ullakolla.



Peltikanavaa ilmanvaihtokonehuoneessa

4.3.3 Päätelaitteet

KL3 tyydyttävä

KUVAUS

Ilmanvaihdon päätelaitteet ovat pääosin alkuperäisiä. Poistoilmanvaihdoissa on raitisilmaventtiileinä korvausilmaventtiilit seinissä. Poistoilman päätelaitteina tiloissa on pääosin uusittuja KSO-venttiileitä. Keittiön ilmanvaihto on uusittu 2015.

HAVAINNOT

- Päätelaitteet ovat toimivia ja pääosin puhtaita
- Ilmanvaihdon säädöstä ei ole tietoa

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

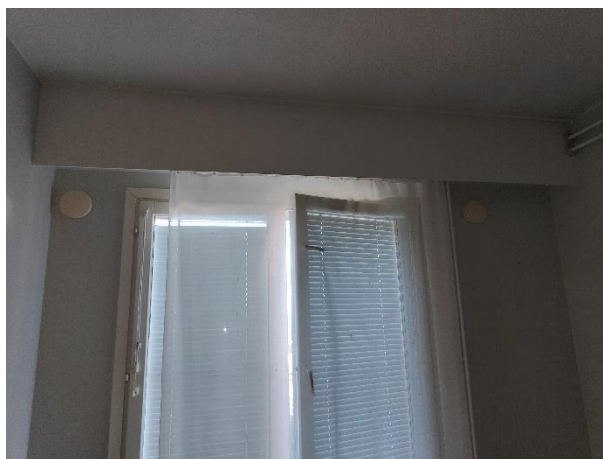
- Ilmanvaihdon säätö



Tulo- ja poistoventtiileitä aulatilassa



Huuva keittiössä



Korvausilmaventtiilit asunnossa



Kylpyhuoneen poistoilmaventtiili

4.4 Muut järjestelmät

KL4 hyvä

KUVAUS

Keittiössä ja yleisissä tiloissa on tiloja palvelevia viilennyskäyttöön tarkoitettuja ilmalämpöpumppuja. Kiinteistössä on sprinklerijärjestelmä, märkähälytysventtiili sijaitsee omassa sprinklerikeskuksessa.

HAVAINNOT

- Osaan käytävä ja aulatiiloista on lisätty ilmalämpöpumppu viilennystä varten
- Rakennuksessa on sprinklerijärjestelmä

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ilmalämpöpumppujen huolto ja tarkastukset huolto-ohjelman mukaan
- Sprinklerijärjestelmän huolto huolto-ohjelman mukaan



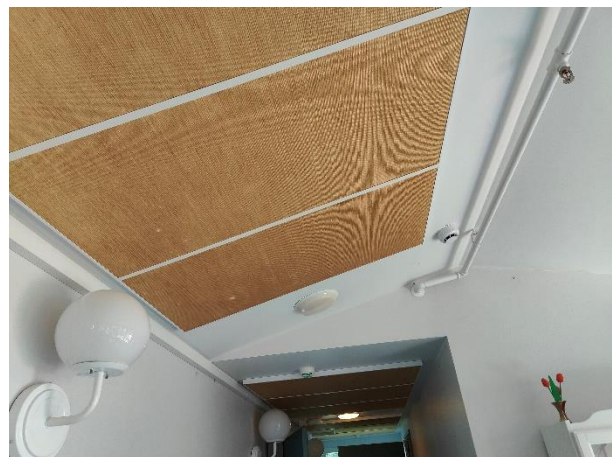
Jäähdytyskonvektori keittiössä



Ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö



Märkähälytysventtiilit



Sprinkleriverkostoa käytävällä

5 SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

KUVAUS

Kiinteistön sähköjärjestelmä on rakentamisajalta 1990 ja 1994. Kiinteistön pääkeskus sijaitsee kiinteistön sähköpääkeskustilassa. Keskuksen nimellisvirta on 250A. Sähkönjakelujärjestelmä on yleisilmeeltään ja toiminnaltaan hyvässä kunnossa. Isommat päävarokkeet ovat kahvavarokkeita ja huoneistojen päävarokkeet ovat tulppavarokkeita. Keskusten tekninen käyttöikä on noin 30–40 vuotta, sekä pistorasia- ja kytkinkalusteiden tekninen käyttöikä on noin 20–30 vuotta.

HAVAINNOT

- Käytössä olevat kaapelit ovat pääosin rakentamisaikana asennettuja muovikaapeleita.
- Kiinteistön sähköliittymän päävarokkeet ovat merkintöjen mukaan 3x100/200A, kiinteistöosan päävarokkeet ovat 3x63/63A. Huoneistonousujen päävarokkeet ovat 3x25/25A.
- Kiinteistön sähköenergian kWh-mittaus tapahtuu pääkeskuksessa

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Sähkö- ja telejärjestelmien peruskorjaus 10 vuoden päästä



Pääkeskus ja kiinteistöosa.



Monimittarikeskus, jossa ei ole mittareita.

5.1 Aluesähköistys

5.1.1 Aluevalaistus

KL2 välttävä, peruskorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6–10 vuoden kuluessa

Rakennuksen valaisimet yleisissä tiloissa ovat alkuperäisiä. Piha-alueella on teräsrakenteisia pylväsvalaisimia ja pihanpuolella kupuvalaisimia.

Eniten energiansäästöjä syntyy ulkovalaistuksen päivittämisestä LED-valaistukseksi. Tämä luonnollisesti selittyy sillä, että Suomessa on paljon pimeitä tunteja, jonka vuoksi ulkovalot ovat päällä vuorokaudessa pitkiä aikoja. Päivittämällä vanhat valaisimet tai polttimot LED-valaistukseksi saadaan keskimäärin noin 5–15 % pudotus koko kiinteistön energiankulutuksesta, riippuen kiinteistön koosta. Valaistuksen kuluttama energiamäärä putoaa keskimäärin yli 75 %.

Aluevalaistuksen tehoa ei voitu tarkastella käynnin ajankohdan takia. Ikääntyvillä ihmisillä pimeään näkökyky on kuitenkin merkittävästi nuorempia alempi, jonka vuoksi valaistuksen vaatimukset ovat korkeammat. Tontin kulkureittien monimuotoisuuden ja tasoerojen vuoksi valaistuksen riittävyteen ja esteettömyyteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota myös vallitsevan asukaskannan mukaan. Esteetön valaistus tarkoittaa kaikille kiinteistön käyttäjille hyvää näkyvyyttä ja mahdollisuutta nähdä kaikilla yleisillä oleskelualueilla ja kulkureiteillä.

HAVAINNOT

- Teräsrakenteiset valaisinpylväät vaikuttavat olevan LED-valaisimia
- Julkisivuvalaisimet alkuperäisiä kupujen perusteella

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Valaisimien uusiminen LED-valaisimiksi



Julkisivuvalaisin.



Teräsrakenteinen pylväsvalaisin.

5.2 Johdot ja niiden varusteet

5.2.1 Nousujohdot

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

KUVAUS

Huoneistojen keskuksat nousukaapeleineen sekä valaistus- ja pistorasia-asennukset ovat peräisin rakentamisajalta. Keskuksat ovat perinteisiä tulppavaroike keskuksia, joissa ei ole vikavirtasuojia. Keittiössä on maadoitetut pistorasiat, muissa tiloissa on maadoittamattomat 0-luokan pistorasiat. Huoneistojen valaistus- ja pistorasia-asennukset on tehty pääosin uppoasennuksena suojaputkessa joko muovi-vaippajohtimilla tai -kaapeleilla. Muovivaippakaapelien tekninen käyttöikä on noin 40–50 vuotta käyttöolosuhteiden mukaan. Pistorasia- ja kytkinkalusteiden tekninen käyttöikä on noin 20 vuotta.

HAVAINNOT

- Huoneistoissa perinteiset tulppavaroikekeskuksat
- Keskuksien nousujohdot ovat alkuperäisiä 5-johtimisia

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ryhmäkeskusten uusiminen nykymääräysten mukaisiksi johdonsuojakatkaisijoilla ja vikavirtasuojilla varustetuiksi laajemman saneerauksen yhteydessä



Huoneiston tulppavaroikekeskus.

5.2.2 Maadoitukset ja potentiaaliset tasaukset

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

KUVAUS

Kiinteistössä on yksi maadoituskisko, joka sijaitsee SPK-tilassa. Tilan kisko on rakennuksen päämaadoituskisko. Kiinteistön johtavat rakenteet ja laitteet on kaapeloitu päämaadoituskiskoon. Maadoitusjärjestelmän tekninen käyttöikä on noin 50 vuotta.

HAVAINNOT

- Johtavat rakenteet, putket, kojeet ja laitteet on maadoitettu

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ei toimenpide-ehdotuksia

5.3 Tele- ja antennijärjestelmät

5.3.1 Puhelin ja atk-järjestelmät

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

KUVAUS

Yleiskaapelointijärjestelmä on toteutettu ristikytkentäkaapilla. Ristikytkentäkaapista on tähtimäisesti kaapeloitu CAT6-kaapelit palvelutalon RJ45-pisteisiin. Huoneistoihin ei ole toteutettu yleiskaapelointia.

Yleiskaapelointijärjestelmän tekninen käyttöikä on noin 10–30 vuotta.

HAVAINNOT

- Järjestelmä on määräysten mukainen
- Huoneistojen laajakaistapalvelut tulevat antenniverkon kaapelia pitkin

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- CAT6- yleiskaapelointiverkon jatkaminen huoneistoihin

5.3.2 Antennijärjestelmät

KL2 välttävä, peruskorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6–10 vuoden kuluessa

KUVAUS

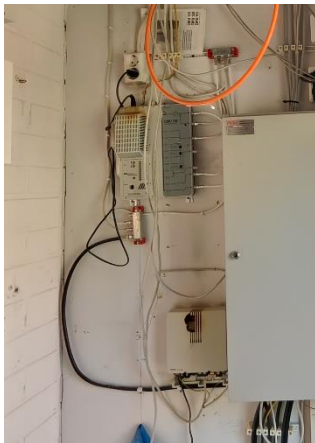
Antenniverkon suorituskyky riippuu verkon rakenteesta ja taajuusalueesta. Kiinteistöön on toteutettu määräysten mukainen ns. antenni tähtiverkko, jossa antennipisteiden kaapelointi on toteutettu vahvistimelta erikseen jokaiseen asuntoon. Antennijärjestelmien tekninen käyttöikä on 15–25 vuotta.

HAVAINNOT

- Antenniverkko on liitetty paikallisen operaattorin kaapeli-TV-verkkoon, vahvistinlaitteet sijaitsevat teknisessä tilassa

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Antenniverkon uusiminen ns. tähtiverkoksi sähkösaneerauksen yhteydessä



Antenniverkon vahvistin ja jaottimet.

5.3.3 Heikkovirtajärjestelmät

KL3 tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

KUVAUS

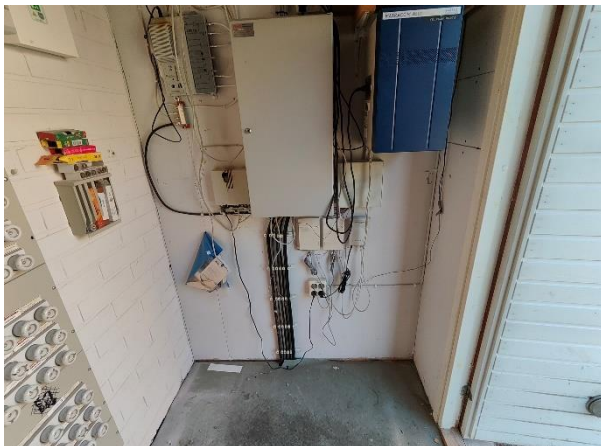
Kiinteistöön on toteutettu mm. turvavalaistus, kameravalvonta-, kulunvalvonta- ja paloilmoitinjärjestelmä. Järjestelmien tekninen käyttöikä on järjestelmän mukaan n. 10–20 vuotta.

HAVAINNOT

- Heikkovirtajärjestelmien keskusyksiköt sijaitsevat SPK-tilassa

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

- Ei toimenpide-ehtotuksia



Heikkovirtajärjestelmien keskusyksiköt.

6 LIITTEET

Liite 1 PTS-ehdotus

3.6.2026

1**Johdanto**

1.1

Sopijapuolet

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

Vuokralainen Säpiniitun tila Oy (y-tunnus: 2794811-7)
Pohjanpääntie 101, 21180 Livonsaari,
omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämensä lukuun

Yhteyshenkilö: Markus Lahti, lahti.markus@gmail.com / 0407667864

1.2

Vuokra-alue

Maanvuokrasopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on noin 4.242 m² määräala Naantalin kaupungin omistamasta tilasta 529-564-0004-0002 Kummeli. Vuokra-alue, joka on osoitettu tämän vuokrasopimuksen liitteenä olevalla kartalla, sijaitsee Velkuan Teersalossa osoitteessa Saunientie 3.

Vuokra-alueella sijaitsee maanvuokrasopimuksen laadintahetkellä Vuokranantajan omistuksessa oleva rakennus (PRT 1030336161), Velkuan entinen ryhmäkoti, kerrosalaltaan 1.219 k-m². Vuokralaisen on määrä ostaa rakennus Vuokranantajalta erillisellä sopimuksella.

Kiinteistö 529-564-0004-0002 on osoitettu Velkuan kunnanvaltuuston 28.5.2007 hyväksymässä *Teersalon asemakaavassa* (Ak-V4) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

2**Vuokrasuhteen kesto**

2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.7.2026 ja päättyy 30.6.2076 (50 vuotta).

2.2

Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen 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.

3.6.2026

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 uudesta vuokrasta.

3 Maksut

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **kolmetuhatta (3.000) euroa** (perusvuokra).

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

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa, verotuksessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Vastaavasti vuokralaisella on oikeus vastaavista syistä saada vuokra tarkistetuksi siten kuin maanvuokralain (258/1966) 16.1. §:ssä säädetään.

Mikäli vuokra-alueelle toteutetaan lisärakentamista ja enemmän kerrosalaa kuin mitä perusvuokran ja perittävän vuokran määrittämisessä on voimassa olevan asemakaavan sallimilta osin huomioitu, kaupungilla on oikeus tarkistaa perusvuokraa toteutetun kerrosalan mukaisesti.

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 Muut maksut

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että liittymismaksut koskevat tässä tapauksessa vain mahdollista alueen täydennysrakentamista.

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.

3.6.2026

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttiin ei kohdistu maksamattomia vuokraeriä ennen tämän vuokrasopimuksen ensikertaista allekirjoitusta.

4

Vuokra-alueen käyttö

4.1

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön:

- Sopijapuolet ovat sopineet, että rakennuksen kaupan jälkeen Vuokranantaja vuokraa osan rakennuksen tiloista Vuokralaiselta erillisellä liikehuoneiston vuokrasopimuksella varhaiskasvatuksen ja kirjastotiloiksi.

Vuokra-aluetta voidaan maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana, liikehuoneiston vuokrasopimuksen ehdot ja voimassaolo huomioden, käyttää myös asemakaavan sekä mahdollisten viranomaispäätösten mahdollistamiin muihin tarkoituksiin. Mikäli kyseinen muu tarkoitus on sellainen, että siihen sovelletaan yleisissä maanvuokrasopimusehdoissa muuta kuin maanvuokralain 5 lukua, tulee tästä muutoksesta sopia etukäteen kaupungin kanssa. Ks. lisäksi vuokrasopimuksen kohta 3.1.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnan edellyttämät sekä mahdollisten rakennus- ja muutostyöhankkeiden 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, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä 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.

Vuokrasopimuksen voimassaoloajan vuokra-alueella oleva puusto on Vuokralainen omaisuutta. Vuokralainen hoitaa itse kustannuksellaan tarvittavan puiden poiston sekä vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Kaatolupaa ei tarvita rakentamisluvan 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.

3.6.2026

4.3

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on aikaisemmin palvellut asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa yleisten rakennusten korttelialueena. Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on ollut vuokrattuna Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle (Varha) Kummelin ryhmäkötina, joka on tarjonnut ympärivuorokautista palveluasumista ikäihmisille. Alueella ei ole kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

4.4

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.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Mikäli toiminnan, mahdollisten muutos-/rakentamistoimenpiteiden yhteydessä taikka muutoin havaitaan, että maaperä tai pohjavesi on ennen vuokra-ajan alkamista ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vastaa Vuokranantaja suhteessa Vuokralaiseen puhdistus- ja muista liitännäiskustannuksista puhdistettaessa kiinteistö viranomaisen edellyttämään tasoon.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa Vuokranantajalle välittömästi, mikäli vuokra-alueella ilmenee pilaantuneita maita. Puhdistaminen pyritään toteuttamaan siten, että siitä on mahdollisimman vähän haittaa rakennushankkeen toteutusaikataululle. Vuokrasopimuksen sopijapuolet sitoutuvat sopimaan alueen puhdistamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista ennen töihin ryhtymistä.

4.5

Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata maanvuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei Vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Vuokralaisella on kuitenkin ilman erillistä suostumusta oikeus vuokrata vuokra-alueella oleva rakennus tai rakennukset sekä tässä yhteydessä vuokrata piha-alueen tai sen osan käyttöoikeus kolmannelle.

Vuokraoikeuden siirrosta ks. vuokrasopimuksen kohta 6.4.

3.6.2026

4.6

Katselmukset

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.

4.7

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 pengeri- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, Vuokralaisen on sallittava tämä korvauksetta.

4.8

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.

4.9

Luovutusvelvollisuus

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

5**Lunastaminen**

5.1

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokratuokauden 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.

3.6.2026

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 vuokrankauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle Vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrankauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi (6) 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.

3.6.2026

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 entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) 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 (669/1978) 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.

6.3 Vuokra-alueen omistusoikeus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä kiinteistöä 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 oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uuden Vuokralaisen maksettava kaupungille sopimussakkoa tämän sopimuksen perusvuosivuokran mukainen määrä.

3.6.2026

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty. Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös vuokraoikeuden siirron saajaa.

6.5

Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen ei täytä edellä kohdassa 6.1 määrättyä rakentamisvelvollisuutta tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % vuokraamansa alueen perusvuosivuokran (6,2 %) mukaisesta pääoma-arvosta määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli Vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa mainittu kohdassa 6.1 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 kymmenkertainen määrä.

Mikäli vuokrasopimus puretaan tai irtisanotaan kaupungin toiminnasta riippumattomista syistä ennen kohdan 6.1 rakentamisvelvoitteen täyttämistä, on Vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille laskua vastaan ne kustannukset, jotka kaupungille aiheutuu tontin uudelleen luovutuskuntoon saattamisesta.

6.6

Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräntyneille 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 kohdassa 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 velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämiseen sekä Vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaa-

3.6.2026

misen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka Vuokranantaja erikseen hyväksyy. Vakuuden vähimmäismäärä on vaatimishetkellä perittävä perusvuosivuokra 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.

6.9

Kiinteistölle kohdistuvat rasitteet

Kiinteistörekisteriotteen tietojen mukaan kiinteistölle 529-564-0004-0002 kohdistuu rasitteena tieoikeus (000-2015-K40421), jonka oikeutettuja osapuolia ovat tilat 529-564-4-3 Sinervo ja 529-564-4-102 Jussila. Rasitealue ei sijoitu vuokra-alueelle, mutta sen mukainen kulkuyhteys palvelee myös vuokrattua aluetta. Vuokralainen ei saa toiminnallaan aiheuttaa haittaa taikka estää tämän oikeuden käyttöä.

6.10

Tietojen antaminen

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

6.11

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.

6.12

Erimielisyyksien selvittäminen

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

6.13

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Naantalin kaupunginhallituksen kiinteistön määräalan luovuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

3.6.2026

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

Allekirjoittaminen

Aika ja paikka Naantalissa ____ . ____ kuuta 2026

Allekirjoitukset

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

X
X

X
X

Säpiniitun tila Oy

3.6.2026

LIITEKARTTA

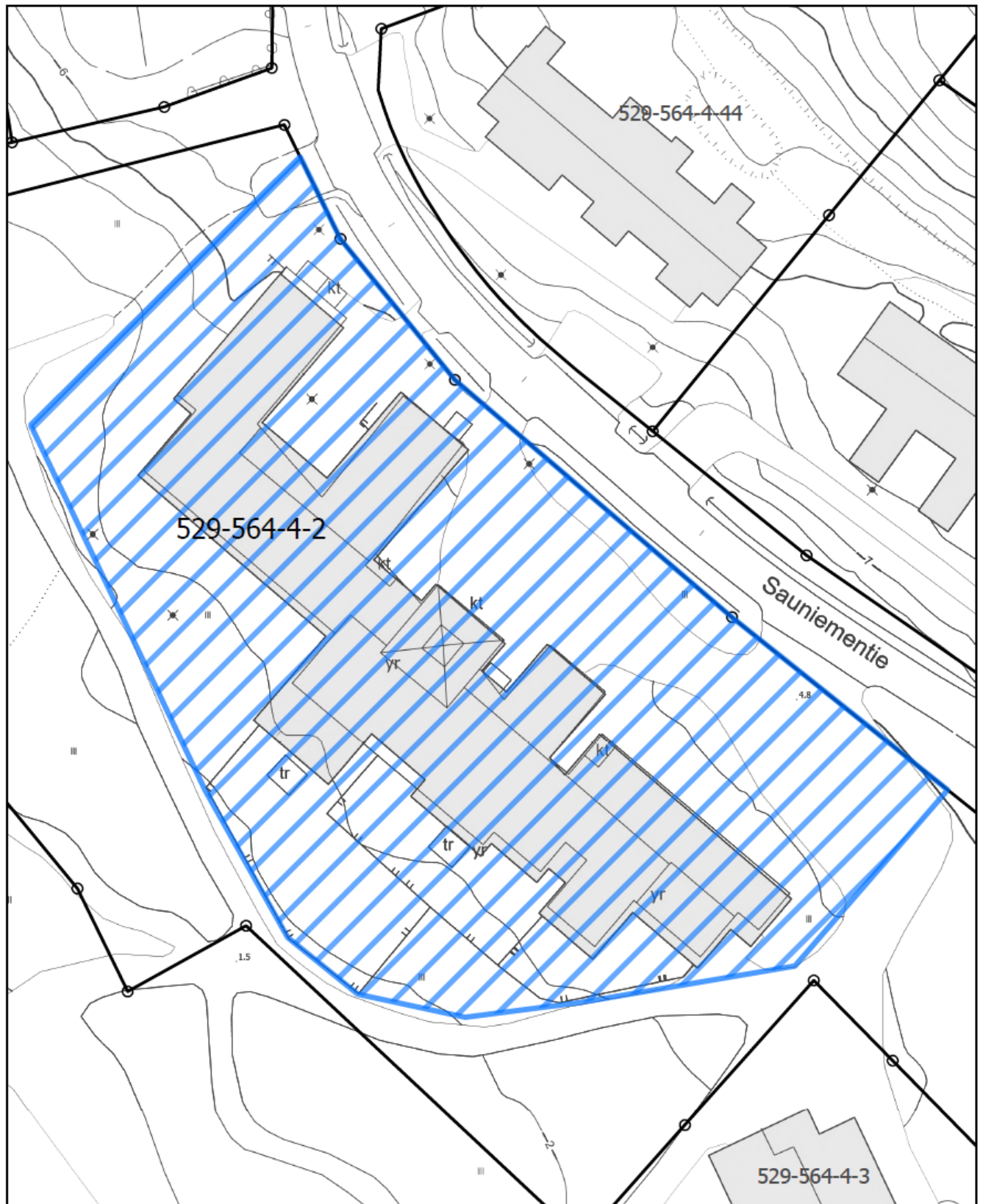
25.5.2026

Osoittaa:

kiinteistöstä 529-564-4-2 vuokrattavan alueen, pinta-ala n. 4240 m²

0 5 10 15 20 25 50 m

Mittakaava: 1:500 (A4)



LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Nimi		Puhelin/Fax
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Pankkiyhteys		

Vuokralainen

Nimi		Puhelin/Fax
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Syntymäaika		Y-tunnus

Vuokrauksen kohde

Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Vuokrattavat tilat		Pinta-ala noin m ²
Käyttötarkoitus	<input type="checkbox"/> Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä	

Vuokra-aika

<input type="checkbox"/> Määräaikainen	<input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa		
Alkamispäivä	Päätymispäivä	Alkamispäivä	Irtisanomisaika
Määräaikainen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista sovittuna päätymispäivänä. Mikäli osapuolet kuitenkin haluavat sopia vuokrasopimuksen jatkamisesta nyt sovitun vuokrakauden päätyttyä, sopimus jatkuu _____ kuukautta/vuotta kerrallaan, ellei sen päättymisestä ilmoiteta kuukautta ennen kunkin vuokrakauden päättymistä. Osapuolet voivat myös sopia, että sopimus jatkuu määräaikaisen vuokrakauden päätyttyä toistaiseksi, jossa tapauksessa irtisanomisaika on _____ kuukautta. Sopimuksen jatkamisesta nyt sovitun vuokrakauden päätyttyä on ilmoitettava _____ kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä.			

Vuokra

Euro / kk	Euro / m ²	Vuokranmaksukausi <input type="checkbox"/> Kalenterikuukausi <input type="checkbox"/> Muu, mikä	
Eräpäivä <input type="checkbox"/> LHVL:n mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä		Viivästyskorko <input type="checkbox"/> Korkolain mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä	
Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa		Ennakon määrä	Ennakon maksupäivä
Ennakko hyvitetään <input type="checkbox"/> ensimmäisistä vuokrista <input type="checkbox"/> viimeisistä vuokrista		<input type="checkbox"/> Huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	

Vakuus

<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi toimitetaan vakuus	Vakuuden antaja <input type="checkbox"/> Vuokranantaja <input type="checkbox"/> Vuokralainen
Vakuus ja sen arvo	Viimeinen toimituspäivä

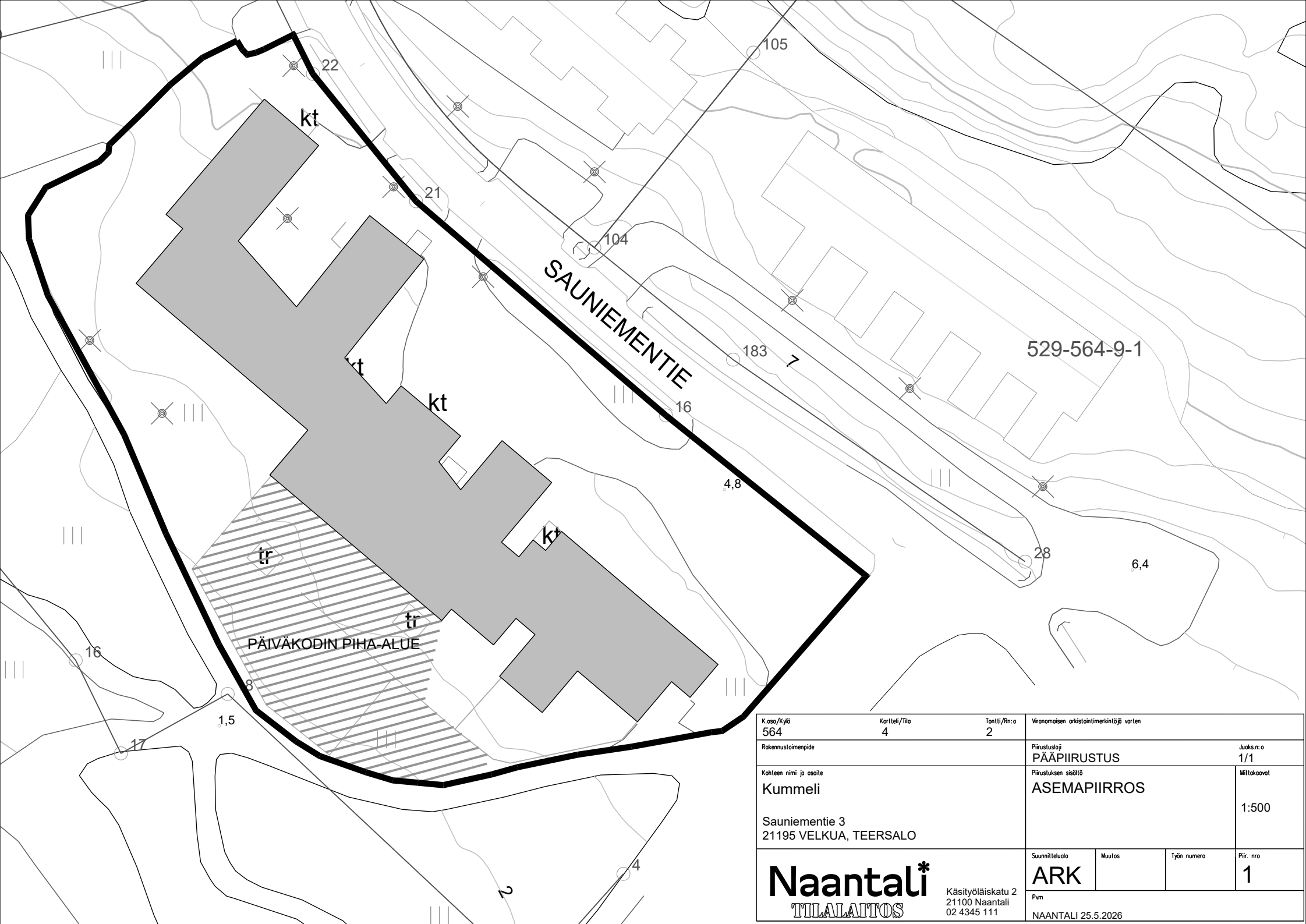
Vuokran korottaminen

Indeksiehto	Vuokra sidotaan <input type="checkbox"/> Elinkustannusindeksiin <input type="checkbox"/> Muuhun indeksiin, mihin	
Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi	Pisteluku	Tarkistusajankohta/-kohdat
Muu peruste <input type="checkbox"/>	Vuokraa tarkistetaan vuosittain	Tarkistusajankohta/-kohdat

Allekirjoitukset

Olemme tutustuneet tämän lomakkeen ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta. Mahdollisista muista ehdoista on sovittu eri liitteessä.	
Paikka ja aika	Liitteiden numerot
Vuokranantajan allekirjoitus ja nimenselvennys	Vuokralaisen allekirjoitus ja nimenselvennys

Allekirjoitukset molempiin kappaleisiin erikseen.



K.oso/Kylä 564		Kortti/Tila 4	Tontti/Rnr.o 2	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten	
Rakennustoimenpide		Päiväkirja PÄÄPIIRUSTUS			Juoks.n:o 1/1
Kohteen nimi ja osoite Kummeli Saunientie 3 21195 VELKUA, TEERSALO		Päiväkirjan sisältö ASEMAPIIRROS			Mittakaavat 1:500
Naantali* TILALAITOS		Suunnitteluala ARK	Muutos	Työn numero	Piir. nro 1
		Pvm NAANTALI 25.5.2026			