



MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Paraisten kaupunki, 0136082-5
Rantatie 28, 21600 Parainen

Vuokralainen: Paraisten Telakka Oy – Pargas Varv Ab, 0135983-2
Puutarhakatu 49, 20100 Turku

1.2 Vuokra-alue

Kiinteistö Malmudde 445-467-1-22 ja määräala 445-467-876-1M601. Vuokra-alueen maapinta-ala on 2,417 ha ja vesipinta-ala 1 ha. Vuokra-alue käy ilmi oheisesta kartasta

1.3 Kaupungin päätös

xx

2 VUOKRASUHTEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta ja se alkaa, kun molemmat sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

2.2 Uudelleenvuokraus

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

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi teollisuustarkoitukseen telakka- ja konepajatoimintaa varten.

Vuokra-alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

3.2 Kunnossapito ym.

Vuokralaisen on pidettävä vuokra-alue ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja laitokset hyvässä kunnossa ja noudatettava tältä osin annettuja määräyksiä.

Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä kunnossapidosta, perusparannuksista tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.3. Puhtaanapito ja jätehuolto

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhtaanapidosta ja jätehuollosta.

3.4 Maaperän pilaantuminen ja roskaaminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta mainitun lain 14 luvun mukaisesti.

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

Mikäli vuokra-alue on roskaantunut, vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokra-alueen jätelain (646/2011) 73 §:n tarkoittamalla tavalla.

3.5 Alivuokraus

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

3.6 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.

3.7 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Vuokralainen on harjoittanut tässä sopimuksessa tarkoitettua telakkatoimintaa alueella vuodesta 1972 alkaen. Vuokranantajalla ei ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi pilaantuneita maita.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 15 425 euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra laskutetaan ja erääntyy maksettavaksi joulukuun 15. päivänä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka edellinen vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

5 LUNASTAMINEN

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä poistamaan alueelta omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset, ellei muusta ole sovittu.

Vuokralainen on myös velvollinen siistimään alueen.

Mikäli edellä mainittua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava uusi vastaava rakennus alueelle kahden vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaikaa.

6.2 Vuokraoikeuden kirjauttamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa Maanmittauslaitoksella siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

6.3 Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden ennen rakentamisveloitteen täyttymistä, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 6.8 mukaisen sopimussakon.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain (633/82) 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien maksupäivään asti.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö kohdan 6.1 mukaisen veloitteensa uuden rakennuksen rakentamiseen. Sopimus on purettava kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun veloitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5 on määrätty.

6.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.8 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta myös sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuista vuokraa vastaavan määrän kaksinkertaisena jokaista alkanutta kahdentoista kuukauden ajanjaksoa kohden, kunnes sopimusrike on korjattu.

6.9 Vakuus

Vuokranantaja on vuokralaisen kustannuksella oikeutettu saamaan ja pitämään kiinnityksen vuokratontin vuokraoikeuteen sekä vuokralaisen tontilla oleviin rakennuksiin vuokran maksamisen vakuudeksi enintään (2 * vuokra) euroon asti.

6.10 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja korvaa voimaantullessaan kaikki sopijapuolten välillä aiemmin tehdyt sopimukset (3.2.1987 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen sekä 13.2.2003 ja 12.11.2020/27.11.2020 allekirjoitetut lisäykset).

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

LIITE Kartta

ALLEKIRJOITUS

Parainen ____ . ____ . 2025

PARAISTEN KAUPUNKI

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään tässä vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

_____ . ____ . ____ . 2025

PARAISTEN TELAKKA OY – PARGAS VARV AB

xx

Todistavat: _____

876:1

3,41 ha

K-50387

kt

1:22

kt

1:23

K-34545

1:21

K-13114

1:44

Mittakaava 1 : 2000

50 m

