

\*\*\*\* LUONNOS \*\*\*\*

## Suunnitteluvaraus ”Kirkkopuistonranta”

OSAPUOLET

1.1

Coura Oy (jäljempänä ”Varauksenhaltija”)

Y-tunnus 2532421-2

Kompassikuja 9, 21250 Masku

1.2

Paraisten kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)

Y-tunnus 0136082-5

Rantatie 28

21600 Parainen

Kohtien 1.1–1.2 osapuolista käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä ”Osapuolet” tai yksin ”Osapuoli”.

### 1. SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Tällä Sopimuksella on tarkoitus saavuttaa yhteisiä resursseja hyödyntävä, sujuva ja aikataulullisesti ennakoitava prosessi merkittävän ja korkeatasoisen kaupunki- ja kiinteistökehityskohteen toteuttamiseksi Kirkkopuiston kaupunginosassa. Tämä Sopimus koskee hankkeen kehittämisvaihetta lähtötilanteesta vaiheittaisesti hyväksytyyn asemakaavamuutokseen asti.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on suunnitella varausalueelle ja sitä ympäröiville kiinteistöille kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, alueen puistomaisuuden säilyttävä keskustakortteleiden alue, jolla mahdollistetaan monimuotoinen ja monipuolinen kerrostaloasuminen ja liikerakentaminen. Alueen keskeinen sijainti edellyttää suunnitteluvarausaikana yhteensovittamista ja tarkastelua myös Sopimusalueeseen toiminnallisesti liittyvien Kaupungin omistamien naapurikiinteistöjen osalta, jotta kokonaisuudesta muodostuu toteuttamiskelpoinen, resurssitehokas, taloudellisesti kestävä ja korkeatasoinen keskustan läheisyyteen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöönsä sopiva tiivis uusi asuinalue, joka tukeutuu ja liittyy mahdollisimman luontevasti alueella jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja infrastruktuuriin. Kehitysvaiheen tarkoitus on tuottaa näkemys kehityshankkeen toiminnallisesta ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta.

Hankkeen konkreettisimmat osat ovat lainvoimainen, Osapuolten tavoitteita tukeva jäljempänä määriteltyä Sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos sekä mahdollisesti Sopimusalueelle liittyvä katusuunnitelma tai liikennetarkastelu. Osapuolten tarkoituksena on yhteistyöllä jouduttaa tätä

suunnitteluprosessia. Tällä Sopimuksella sovitaan yleisellä tasolla tässä yhteistyössä noudatettavasta Osapuolten välisestä tehtävä- ja kustannusjaosta.

Lainvoimaisen kaavamuutoksen jälkeen on tavoitteena toteuttaa koko kaavan rakennusoikeus etelästä alkaen ja edeten suunnitteluvarausalueen pohjoisosaan. Tavoitteena on, että eteläosan koko rakennusoikeus on toteutettu 2–3 vuotta kaavan voimaantulon jälkeen, ja pohjoisosan toteutuksen tavoitteena olisi valmistua noin 5–6 vuoden kuluttua kaavan voimaantulosta.

## 2. SOPIMUSALUE

Sopimusalue on noin 1,1 hehtaarin suuruinen alue Kirkkopuiston kaupunginosassa, osoitteessa Uurnalehdontie 4 a ja 4 b, 21600 Parainen (jäljempänä ”Sopimusalue”). Sopimusalue koostuu seuraavista Kaupungin omistuksessa olevista kiinteistöistä ja kiinteistönosista: kiinteistöistä 445-30-6-1 ja 445-480-1-7 ja osista kiinteistöjä 445-480-1-2, 445-480-1-8, 445-500-1-1, 445-508-2-43 ja 445-508-2-151. Sopimusalue on merkitty liitekarttaan sinisellä värillä (liite 1). Sopimusalueen rajauksia voidaan muuttaa vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä.

Alue on osittain rakennettu ja sisältää Kaupungin omistuksessa olevan rakennuksen, niin kutsutun Ankkuritalon, ja sen pohjoispuolella olevat Kaupungin kevytrakenteiset pienrakennukset. Näitä rakennuksia ei tarvita Kaupungin toiminnassa taikka rakennus/toiminta on siirrettävissä alueelta pois.

Hakijalla on myös Sopimusalueen eteläpuolella suunnitteluvaraus yksityisessä omistuksessa olevasta niin sanotusta ”Paraisten Valon” tontista 445-30-4-1.

Hankkeen ja alueen kannalta tarkoituksenmukaiset kaava-alue-rajaukset ratkaisee Kaupunki.

## 3. NYKYTILANNE (KAAVALLISESTI JA AINOASTAAN SOPIMUSALUEEN)

Sopimusalue on kokonaan Kaupungin omistuksessa ja osittain rakennettu. Alueen rakennettu pihapiiri on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Korttelialueen rakennukset ovat kaavamääräyksen mukaan kaupunkikuvan kannalta tärkeitä, eikä niitä saa purkaa ilman pakottavaa syytä, ja rakennuksissa suoritettavien korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne sekä niiden tyyli säilyy (sr-5). Suojeltujen rakennusten rakennusoikeutta ei ole merkitty kerrosalalukuina kaavaan. Päärakennuksen (”Ankkuritalon”) rakennusala on osoitettu tiukasti olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Suojellun talousrakennuksen rakennusala on osoitettu nykyistä rakennusta laajempaan ja siihen osoitetun lisärakentamisen mahdollisuudelle on merkitty 160 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Loppuosa Sopimusalueesta on asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP), jonka koillisosaan on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Puistoalueen eteläosaan on osoitettu yksi ajoyhteys ja yksi säilytettävä puu.

Sopimusalueen asemakaava on suurimmalta osin vahvistettu vuonna 1997 ja kaavan tavoitteena on ollut osoittaa Sunnin varteen yleinen puistoalue sekä mahdollistaa hautausmaan laajentaminen ja Ankkuritalon, sen pihapiirin ja siihen kuuluvan talousrakennuksen säilyminen. Aivan eteläisin osa Sopimusalueen asemakaavasta on vahvistettu vuonna 1998. Tämän kaavan ensisijainen tavoite on ollut Vanhan Malmin kaupunginosan säilyttäminen ja säilyttävän kaavan laatiminen.

Vuonna 2022 hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa Sopimusalue on kaavoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Pohjoisin osa Sopimusalueesta on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Yleiskaavassa on huomioitu lisäksi, että Sopimusalue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-1 Paraisten kirkko ja Vanha Malmi) sekä valtakunnalliseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk-1 Kirkkomalmi, valtakunnallisesti arvokas). Alueen rakennettu pihapiiri on seudullisesti arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus. Alue sijoittuu myös Seveso-direktiivin mukaisten laitosten konsultointiväylykseen (sv-1).

#### 4. SUUNNITTELUVARAUKSEN MUKAISET OIKEUDET JA VELVOITTEET

Osapuolet eivät voi sopia kaavoituksen sisällöstä etukäteen. Kaavamuutoksen lopullisen sisällön ja laadun hyväksyy valtuusto. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda haluttuun lopputulokseen ja/tai lainvoimaiseen asemakaavamuutokseen.

Kaupunki vastaa omistamansa alueen kaavoituksesta. Varauksenhaltijalla on yksinoikeus suunnitella ja kehittää Sopimusaluetta. Varauksenhaltijalla tai/ja Varauksenhaltijan osoittamalla taholla on maanvuokraoptio Sopimusalueen sisällä olevaan muodostettavaan rakennusoikeuteen.

- Kaupunki laatii yhteistyössä Varauksenhaltijan kanssa asemakaavaehdotuksen.
  - Kaupunki vastaa kaava-asiakirjojen muoto- ja sisältötavoitteista sekä laatii kaavakartan ja kaavaselostuksen.
  - Varauksenhaltija laatii omalla kustannuksellaan Sopimusalueen osalta tarvittavat selvitykset, tarvittavat liitteet ym.
    - Esimerkiksi pohjatutkimukset (rakennettavuusselvitys), kaupunkikuvatarkastelut (RKY) ja arkeologiset tutkimukset
    - Ja kaavatyön tueksi seuraavat suunnitelmat Sopimusalueesta: erilaiset havainnekuvat, asemapiirros, julkisivukuvat, aluejulkisivu-/havainnekuva, pihasuunnitelma, pihan sisäiset järjestelyt, selostus suunnitelmien ratkaisusta.
- Kaupunki valvoo ja ohjaa kehitysvaiheen suunnittelua ja vastaa asemakaavan valmistelusta, kaavoitusprosessin oikeellisuudesta sekä kaavan sisällöstä. Kaupunki arvioi kaavan sisällön ja asiakirjojen valmiusasteen riittävyyden kussakin kaavavaiheessa. Asemakaavaan liittyvän kuuluttamisen sekä nähtäville asettamisen ja siihen tarvittavan materiaalin ratkaisee lopullisesti Kaupunki. Lautakunnan päätöksentekoon esitettävän asemakaavaehdotuksen sisällöstä vastaa asemakaava-asioiden esittelijä. Kaavan lopullisen sisällön ja laadun

ratkaisee Kaupunki. Asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää valtuusto. Liikennesuunnittelu tai vähintään liikennetarkastelu sisältyy kaavoitusprosessiin.

- Kaupunki vastaa omista henkilöstö- ja kaavoituskustannuksistaan sekä mahdollisten itse palkkaamiensa asiantuntijoiden palkkioista. Kaupunki huolehtii riittävien resurssien varaamisesta siten, että varmistetaan hankkeen valmistelun sujuva ja aikataulunmukainen käsittely.
- Varauksenhaltija vastaa omista henkilöstö- ja suunnittelukustannuksistaan sekä mahdollisten itse palkkaamiensa asiantuntijoiden palkkioista. Varauksenhaltija vastaa siitä, että omien suunnittelijoiden pätevyys on riittävä heille osoitettujen tehtävien suorittamiseen.
- Varauksenhaltijalla tai sen valtuuttamalla on oikeus kustannuksellaan tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia ja niitä varten raivata pensaikkaa yms. edellyttäen, että alue tutkimusten jälkeen siistitään ja palautetaan alkuperäiseen kuntoon ja maapohjatulokset lähetetään kaupungille.
- Kaupunki sitoutuu luovuttamaan Varauksenhaltijalle veloituksetta suunnittelun kannalta olennaiset tiedot ja aineistot, kuten esimerkiksi johto- ja muut kartat, kaava-aineistot, mahdolliset tutkimusraportit, muut kaupungilla olemassa olevat ja muodostuvat uudet aineistot (esim. Suntinrantaan ja Kirkkosiltaan liittyvät suunnitelmat jne.), jotka liittyvät alueen jatkosuunnitteluun.
- Varauksenhaltijalla tai/ja Varauksenhaltijan osoittamalla taholla on yksinoikeus neuvotella Sopimusalueen tontin/tonttien vuokraamisesta, lukuun ottamatta Ankkuritalon tulevaa tonttia, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mutta ennen kuin kaava viedään valtuustoon asemakaavan lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn.
  - Alueen vuokraaminen on erillinen päätösprosessi kaupungissa ja tonttien vuokraus toteutetaan kaupungin tavanomaisen käytännön mukaisesti.
    - Maanvuokrasopimukset perustuvat ulkopuolisten arvioitsijoiden määrittämään hintatasoon sekä kaupungin tontinluovutusperiaatteisiin, joihin sisältyvät mm. rakentamisvelvollisuus sekä maanvuokranhaltijan oikeus lunastaa tontti, kun rakentamisvelvollisuus on täytetty. Maanvuokrasopimusmalli on liitteenä.
    - Mikäli Sopimusalueelle muodostuu useampi kuin yksi tontti, on Varauksenhaltijalla oikeus vaiheistaa tontinluovutukset ja niihin liittyvät rakentamisvelvoitteet.
    - Rakennukset Sopimusalueella ovat kevytrakenteisia, ja Kaupunki hakee niille tarvittavat purkuluvat ja mahdollisesti purkaa ne etukäteen.
      - Mikäli rakennuksia ei pureta ennen tontin luovutusta, huomioidaan niiden purkukustannukset kyseisen tontin luovutushinnassa, johon purkurasite kohdistuu.

Mikäli suunnitteluvaraus ei johda tontinluovutukseen, Kaupunki ei vastaa Varauksenhaltijalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin. Osapuolet vastaavat tilaamiinsa palveluihin liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että laaditut kaavasunnitelmat eivät etenisivät lopulliseen asemakaavan lainvoimaiseen hyväksymispäätökseen, taikka että suunniteltu asemakaava ei muusta syystä tulisi voimaan.

## 5. AIKATAULU

Kaupunginhallitus käsittelee kaavamuutoshakemuksen ja päättää, että kaavamuutokseen ryhdytään, ja valmisteluaineiston valmistuttua se asetetaan luonnoksena nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.

Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa julkisesti nähtäville asetettavaksi. Tavoite on, että valtuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 2026 aikana.

Valtuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä. Hyväksymispäätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja edelleen pyytää valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Kaupunki kuuluttaa asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Voimaantulo ja kuulutus voi tarvittaessa koskea jo valituskäsittelyn aikana sellaista osaa kaavasta, johon valitukset eivät kohdistu.

## 6. MUUT MÄÄRÄYKSET

### 6.1. Muutokset

Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät muutokset tulee sopia kirjallisesti, eivätkä muutokset ole voimassa ennen kuin Osapuolet ovat ne allekirjoittaneet.

### 6.2. Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä Sopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

### 6.3. Kustannukset ja kulut

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda haluttuun lopputulokseen ja/tai lainvoimaiseen asemakaavamuutokseen.

Osapuolet ovat vastaavasti tietoisia siitä, että hankkeen toteuttamiseksi välttämättömien maa-alueiden omistuksen ja/tai hallinnan siirto Varauksenhaltijalle tai sen määräämälle taholle edellyttää asemakaavan lopullista hyväksyntää. Kumpikin Osapuoli on tietoinen riskistä ja vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan.

### 6.4. Liitteet

Jokaisen liitteen, johon tässä Sopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän Sopimukseen, katsotaan muodostavan osan Sopimusta tällaisen viittauksen perusteella.

### 6.5. Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa tämän Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen.

Mikäli pätemättömyys, mitättömyys tai täytäntöönpanokelvottomuus estää tämän Sopimuksen mukaisen tarkoituksen toteutumisen, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan toimenpiteistä, joilla tämä Sopimus ja siihen liittyvät sopimukset sekä järjestelyt puretaan ja Osapuolten suoritukset puolin ja toisin palautetaan.

## 7. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä tulkitaan Suomen lain mukaan.

Mikä tahansa tästä Sopimuksesta aiheutuva tai siihen liittyvä erimielisyys tai riitaisuus, sopimusrikkomus, Sopimuksen purku tai pätemättömyys, joita ei voida Osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## 8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN SEKÄ IRTISANOMINEN

Tämä Sopimus ja suunnitteluvaraus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, ja päättyy, kun kohdassa 4 tarkoitetun Sopimusalueen vuokrasopimus/-sopimukset on allekirjoitettu, tai viimeistään 30.6.2027, jos Osapuolet eivät ole kirjallisesti jatkaneet Sopimuksen voimassaoloa.

Osapuolilla on lisäksi oikeus päättää Sopimus myös siinä tapauksessa, mikäli käy ilmeiseksi, ettei kohteelle saada lainvoimasta asemakaavamuutosta Sopimuksen voimassaoloaikana.

Tämän suunnitteluvarauksen purkautuessa tai voimassaolon päättyessä ei Osapuolilla ole oikeutta vaatia korvauksia tai muita seuraamuksia toisiltaan. Osapuoli vastaa myös muista prosessin aiheuttamista kustannuksistaan.

## 9. JAKELU

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta yksi (1) Varauksenhaltijalle ja yksi (1) Kaupungille.

## 10. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Parainen, xx. päivänä xx 202x

Varauksenhaltija

Coura Oy

---

PARAISTEN KAUPUNKI

Kaupunginjohtaja

---

LIITTEET

1. Sopimusalue
2. Maanvuokrasopimusmalli





## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

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

Vuokralainen: xx

#### 1.2 Vuokra-alue

xx

#### 1.3 Kaupungin päätös

### 2 VUOKRASUHTEEN KESTO

#### 2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta ja se alkaa xx.xx.xxxx. (ARA vähintään 45 vuotta)

#### 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 vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeutta.

### 3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

#### 3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen 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.

#### 3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta loppuunsaattamaan tontin asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakentamisen 50 %:iin saakka asemakaavamääräysten mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

### **3.3 Kunnossapito ym.**

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

Vuokralainen vastaa sekä tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä että töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin on saatava vuokranantaja 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.

### **3.4 Maaperän saastuminen ja roskaaminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu tai roskaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta mainitun lain 14 §:n 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 siivomaan 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 muita ehtoja. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

### **3.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevien tarpeellisten johtojen ja laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **3.8 Luovutusvelvollisuus**

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen kyseistä tarkoitusta varten.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **3.9 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus**

Vuokranantajalla ei ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi pilaantuneita maita tai että siellä olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy pilaantuneita maa-alueita ja valtion valvontaviranomainen siitä syystä määrää puhdistustoimenpiteitä, vastaa vuokranantaja pilaantuneen alueen puhdistustoimenpiteistä johtuvista kustannuksista. Tämä tarkoittaa niitä kustannuksia, joita puhdistustoimenpiteistä aiheutuu tavanomaisten maarakennus- ja purkamiskustannusten lisäksi.

## **4 MAKSUT**

### **4.1 Vuokra**

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

Perusvuokra lasketaan seuraavasti:

Tontin vahvistettu myyntihinta kerrotaan viidellä (5) prosentilla (%) eli xx euroa x 5 % = xx 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 muutosta vastaavasti (1951=100). 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 Muut maksut**

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden vesihuoltolaisissa (119/2001) tarkoitettuun liittymismaksuun.

Vuokralaisen tulee maksaa vahvistetun taksan mukainen korvaus suoritetusta lohkomisesta.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan mahdolliset yksityistielain mukaiset maksut.

### **4.4 Maksamattomat vuokrat**

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

## **5 LUNASTAMINEN**

### **5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus**

Kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman, vuokra-alueella sijaitsevan kohdassa 3.2 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 koske:

- alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia
- keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia
- ilmeisiä ylellisyyslaitteita
- puita, pensaita ja muita istutuksia.

## **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 rakennuksen tulevaa käyttöä.

## **5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen**

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos vuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, 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 vuokra-ajan päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan jatkamiseen vähintään 30 vuodella entisin ehdoin tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjoutua, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

## **5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset, joita vuokranantaja ei lunasta, jollei toisin ole sovittu. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli edellä mainittua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen laskuun 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.

## 5.6 Vuokralaisen lunastusoikeus

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta elinkustannusindeksillä tarkistettuun, vahvistettuun myyntihintaan, joka on xx euroa. Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksinä on viimeisin julkaistu indeksiluku. Jos vuokralainen lunastaa tontin myöhemmin, vuokranantaja määrittelee luovutushinnan riippumattoman arvioijan tekemän uuden arvion mukaan.

Lunastusoikeus muodostuu vasta kohdassa 3.2 tarkoitetun, sopimuksenmukaisen rakentamisveloitteen täyttymisen jälkeen.

## 6 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1 Vahinkotapahtumat

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on loppuunsaattettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

### 6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisella on velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu siten kuin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978) on säädetty.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty, ellei toisin ole sovittu.

### 6.3 Vuokraoikeuden kirjauttamisvelvollisuus

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

### 6.4 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 korvauksen.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta 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.

### 6.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralaisella on velvollisuus maksaa erääntyneille saataville korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien maksupäivään asti.

### 6.6 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 3.2 ja 6.1 tarkoitetun rakentamisveloitteensa. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa 5.5 on määrätty.

Sopimusta ei voi purkaa tai irtisanoa korkotukilainan laina-ajan aikana valtioneuvoston vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta antaman asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaisesti.

#### **6.7 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

#### **6.8 Sopimussakko ja muut korvaukset**

Jos vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkona 10 % vahvistetusta myyntihinnasta jokaista alkanutta kahdentoista kuukauden ajanjaksoa kohden, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle korvauksena 50 % vahvistetusta myyntihinnasta.

Jos vuokralainen muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, vuokralainen on velvollinen maksamaan vahingonkorvauksena tai sopimussakkona vuokranantajalle sopimusrikkomuksesta koituneet vahingot.

#### **6.9 Turvallisuus**

Vuokralainen on annettava vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävä vakuus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

#### **6.10 Voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.xxxx.

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

LIITE Kartta

ALLEKIRJOITUS

Parainen xx.xx.xxxx

PARAISTEN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_  
xx

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään tässä vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.  
Aika ja paikka kuten edellä.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Todistavat:

---

---