

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

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

Vuokralainen: Kesko Oyj
PL 1, 00016 Kesko

1.2 Vuokra-alue

KL-9 tontti 445-10-31-3

1.3 Kaupungin päätös

xx

2 VUOKRASUHTTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta alkaen 1.6.2026.

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 liikerakennuksia ja niihin liittyviä toimintoja varten.

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 merkittävää vahinkoa tai haittaa.

Kaavassa on merkitty sitovat yhteydet yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Sijainnit ovat ohjeellisia mutta vuokralaisen on mahdollistettava kaavan mukaiset yhteydet ja sallittava kulku alueen läpi.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta aloittamaan ja viiden (5) vuoden kuluessa loppuunsaattamaan tontin asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakentamisen 70 prosenttiin saakka asemakaavamääräysten mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta.

Mikäli asemakaava tai rakennuslupa viivästyy valituksesta tai muusta vuokralaisesta riippumattomasta syystä, rakentamisvelvoiteaikaa pidennetään viivästymisen keston mukaisesti.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

3.3 Kunnossapito ym.

Vuokralaisen on pidettävä tontti ja tontilla olevat rakennukset ja laitokset hyvässä kunnossa ja noudatettava tältä osin annettuja määräyksiä.

Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokratontin rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut edellyttäen, että maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu. Puut ovat kaupungin omaisuutta lukuun ottamatta vuokramiehen istuttamia puita ja kasveja.

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.

3.4 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 suostumustaan. Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa kolmannelle käytettäväksi.

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 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien kiinteistöä tai yhdyskuntaa 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.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että tontin kaakkoisreunasta löytyy kaavanmukaisia maanalaista johtoa varten varattuja alueita, joissa kulkee vesi- viemäri ja kaukolämpöputket. Alueista tehdään tontin lohkomisen yhteydessä rasitteet ja jotka rasittavat tonttia liitekartan mukaisesti. Niistä ei makseta korvausta.

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. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee tai jota tarvitaan teollisen toiminnan harjoittamiseen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.9 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että tontti on ollut ammattikoulukäytössä. Rakennukset on purettu vuokranantajan toimesta vuoden 2025–2026 aikana.

Vuokranantajalla ei ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi muuten 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, 60 000 euroa (perusvuokra) joka on 5 % luovutushinnasta 1 200 000 euroa.

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 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ

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. Paraisten kaupungilla on kuitenkin

oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai luopua sen perimisestä kokonaan.

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 3.2 tai 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.

6.7 Lunastusoikeus

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti kymmenen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta elinkustannusindeksillä tarkistettuun, kohdan 4.1. mukaiseen vahvistettuun myyntihintaan.

Perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksinä on viimeisin julkaistu indeksiluku. Jos vuokralainen lunastaa tontin myöhemmin, vuokranantaja määrittelee luovutushinnan.

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

6.8 Sopimussakko

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

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

Paraisten kaupungilla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai luopua sen perimisestä kokonaan.

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

6.9 Vakuus

Vuokralaisen on annettava vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvoitteidensa 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 1.6.2026.

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

LIITE Kartta

ALLEKIRJOITUS

Parainen xx.xx.202x

PARAISTEN KAUPUNKI

Tähän tyydyn ja sitoudun täyttämään tässä vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.
Aika ja paikka kuten edellä.

Todistavat: _____
