

# Maanvuokrasopimus

## 1 Johdanto

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Raision kaupunki Nallinkatu 2, PL 100 21201 Raisio	Y-tunnus 0204428-5
Vuokralainen:	Kiinteistö Oy Kuninkojan Laakso c/o Katakapital Oy Kristiinankatu 4 B 31 20100 TURKU	Y-tunnus 2077645-5

### 1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on noin 877 m<sup>2</sup> suuruinen maa-alue Raision kaupungin omistamasta kiinteistöstä Metsärannan suoja-alue 5E0101, kiinteistö-tunnus 680-5-9908-101. Vuokra-alue on voimassa olevassa asemakaavassa Suoja-viheraluetta (EV-4).

Vuokra-alue on osoitettu oheisella liitekartalla 1.

### 1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 10 vuotta ja alkaa 1.2.2022 ja päättyy 31.1.2032.

Tällä vuokrasopimuksella jatketaan osapuolten kesken solmittua vuokrasopimussuhdetta siten, että tämä vuokrasopimus korvaa aikavälillä 1.2.2022 - 31.10.2024 osapuolten kesken laaditun aiemman vuokrasopimuksen, jonka vuokra-aika päättyy 31.10.2024.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

## 2 Maksut

### 2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra), joka on kak-situhatta neljäsataa euroa (2.400,00 €).

Vuokra perustuu alueen pinta-alaan.

### 2.2 Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra maksetaan kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan osoitta-malle tilille.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määrä-päiviä.

### 2.3 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perus-vuokrana on edellä kohdassa 2.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokra-sopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra laske-taan muuttamalla perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

Vuokrantarkistus suoritetaan vuosittain ja tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistus-vuoden alusta lukien.

### 2.4 Vuokra-alueen pinta-alan ja rakennusoikeuden vaikutus vuokraan

Milloin kohdassa 2.1 tarkoitettua vuokraa määrättäessä on eräänä perusteena käytetty vuokra-alueen pinta-alaa tai kaavanmukaista rakennusoikeutta, vuokraa korotetaan pinta-alan tai rakennusoikeuden lisääntyessä vastaavassa suhteessa.

## 2.5 Lohkominen

Vuokra-aluetta ei voi lohkoa omaksi kiinteistöksi.

## 3 Vuokra-alueen käyttö

### 3.1 Käyttötarkoitus, käyttö ja kunnossapito

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kausi/pihamyymäläalueeksi.

Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun tarkoitukseen eikä vuokra-alueelle saa sijoittaa rakennuksia/rakennelmia muuhun kuin tätä tarkoitusta varten.

Vuokra-alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokrasopimus on voimassa kaikkine ehtoineen siinäkin tapauksessa, että vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

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

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

Vuokra-alueen läheisyydessä sijaitsee kunnallistekniikan johtoja, joiden suojaetäisyys on vähintään 5 m putken molemmin puolin. Mikäli putken haltija joutuu vuokra-aikana tekemään korjaustöitä, joiden johdosta joudutaan käyttämään vuokra-aluetta, vastaa vuokralainen siitä, että hänen vuokra-alueelle sijoittamansa rakenteet yms. eivät ole korjaustöiden tiellä. Vuokralaiselle ei makseta korvauksia tästä aiheutuneista kuluista tms.

Vuokra-alueella sijaitsee myös puistoalueen kuivattamista varten rakennettu hulevesikaivo ja –putki, jotka tulevat jäämään rakenteiden alle.

Vuokra-alueen käytöllä ja rakentamisella ei saa haitata em. putkistojen toimintaa.

Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan siirtämään vuokra-alueella nyt sijaitsevan, suojaviheralueen yli johtavan kevyenliikenteenväylän asemapiirroksen osoittamalla tavalla sekä siirtämään nykyisen väylän molemmin puolin olevat kuivatusverkostot uuteen paikkaan uuden väylän molemmin puolin kaupungin hyväksymän suunnitelman mukaan.

Asemapiirustus 4.11.2019 on tämän sopimuksen liitteenä 2.

### 3.2 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita eikä siellä ole harjoitettu sellaista toimintaa, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella ei ole tehty tähän liittyviä tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä.

### 3.3 Maaperän tai pohjaveden pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) 134 §:n 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 (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotussa laissa säädetään.

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

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrausta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla.

Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen muualta tuodulla ylijäämämaa-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämämaan hyödyntäminen tapahdu jätelain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyt suunnitelman tai luvan (kuten rakennusluvan) mukaisesti. Muualta tuodun ylijäämämaa-aineksen tulee olla pilaantumattomaa. Mikäli vuokra-alueelle tuodaan ylijäämämaita ilman viranomaisen hyväksymää suunnitelmaa tai lupaa, on vuokralainen vuokra-ajan jälkeen velvollinen osoittamaan ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla, ettei vuokra-alueen maaperää ole pilattu.

### 3.4 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin.

### 3.5 Johtojen ym. sijoittaminen

Kaupungilla ja sen kanssa yhteistoiminnassa olevilla laitoksilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

### 3.6 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokraoikeuden päättymistä tarvitsee aluetta tai osaa siitä omaan käyttöönsä on vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tällöin vuokralaisen vuokraa lasketaan vastaavassa suhteessa.

## 4 Vuokrasuhteen päättyminen

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne 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.

Poikkeuksena edellä mainittuun vuokranantaja sallii vuokrasuhteen päättyessä tehtävässä erillisessä katselmuksessa todettujen paalutusten, maanpinnan tasolla olevien maamassojen sekä tukitöiden jäämisen paikoilleen.

## 5 Muut sopimusehdot

### 5.1 Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten ja rakenteiden omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

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

## 5.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## 5.3 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Kaupunki on oikeutettu purkamaan sopimuksen päättymään välittömästi, mikäli aluetta käytetään tämän sopimuksen vastaisesti tai mikäli toiminnasta aiheutuu haittoja ympäristölle.

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4 on määrätty.

## 5.4 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännöksiä.

## 5.5 Mahdolliset lisäehdot

–

## 5.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan vuokra-alueen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

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

## Allekirjoittaminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Raisiossa,            kuun    . päivänä 2022

Vuokranantaja:

RAISION KAUPUNKI

Vuokralainen:

Kiinteistö Oy Kuninkojan Laakso

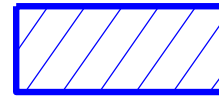
LIITEKARTTA

Raision kaupungin ja Kiinteistö Oy Kuninkojan Laakso väliseen vuokrasopimukseen.

Selitys:



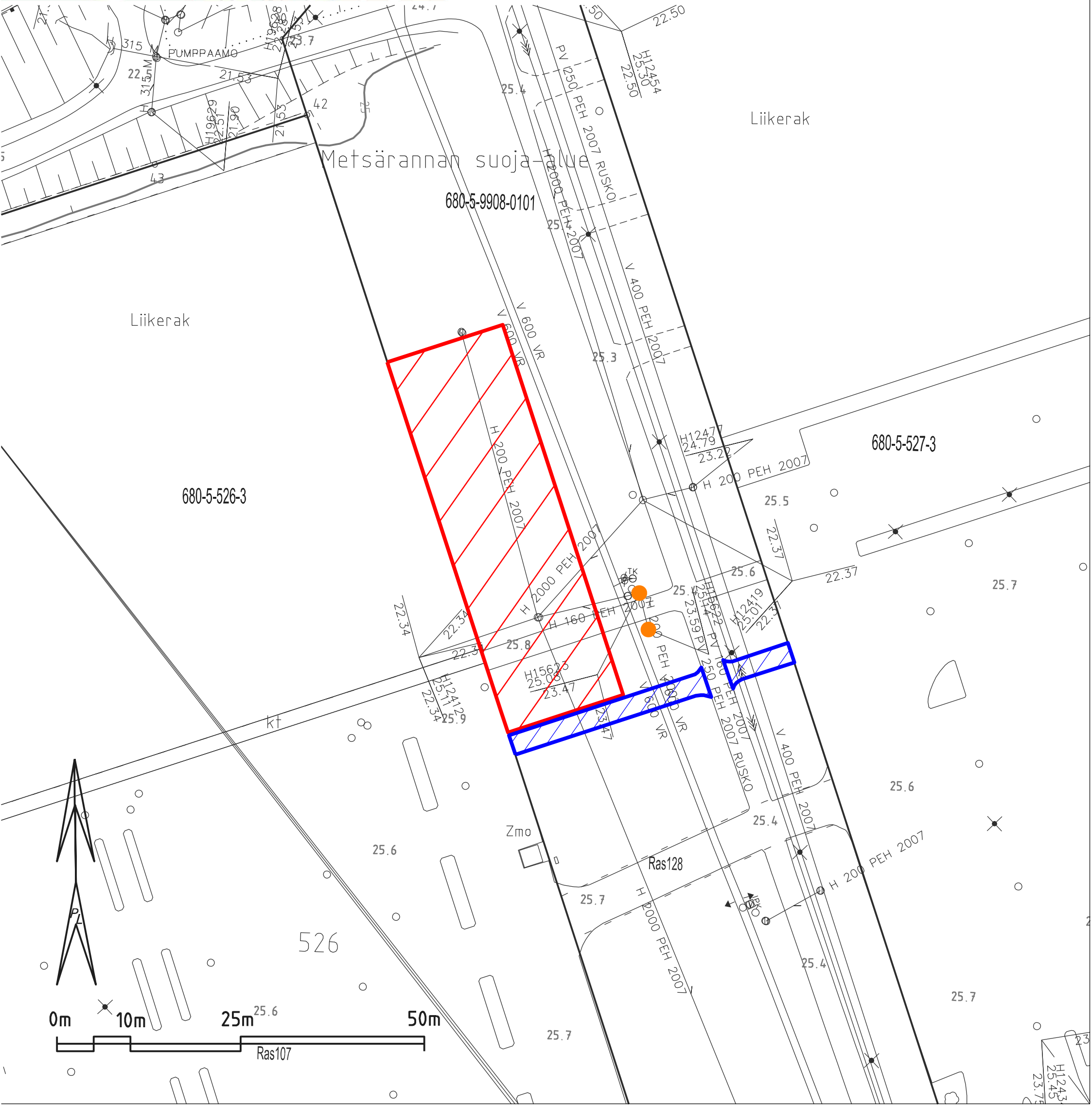
Vuokra-alue

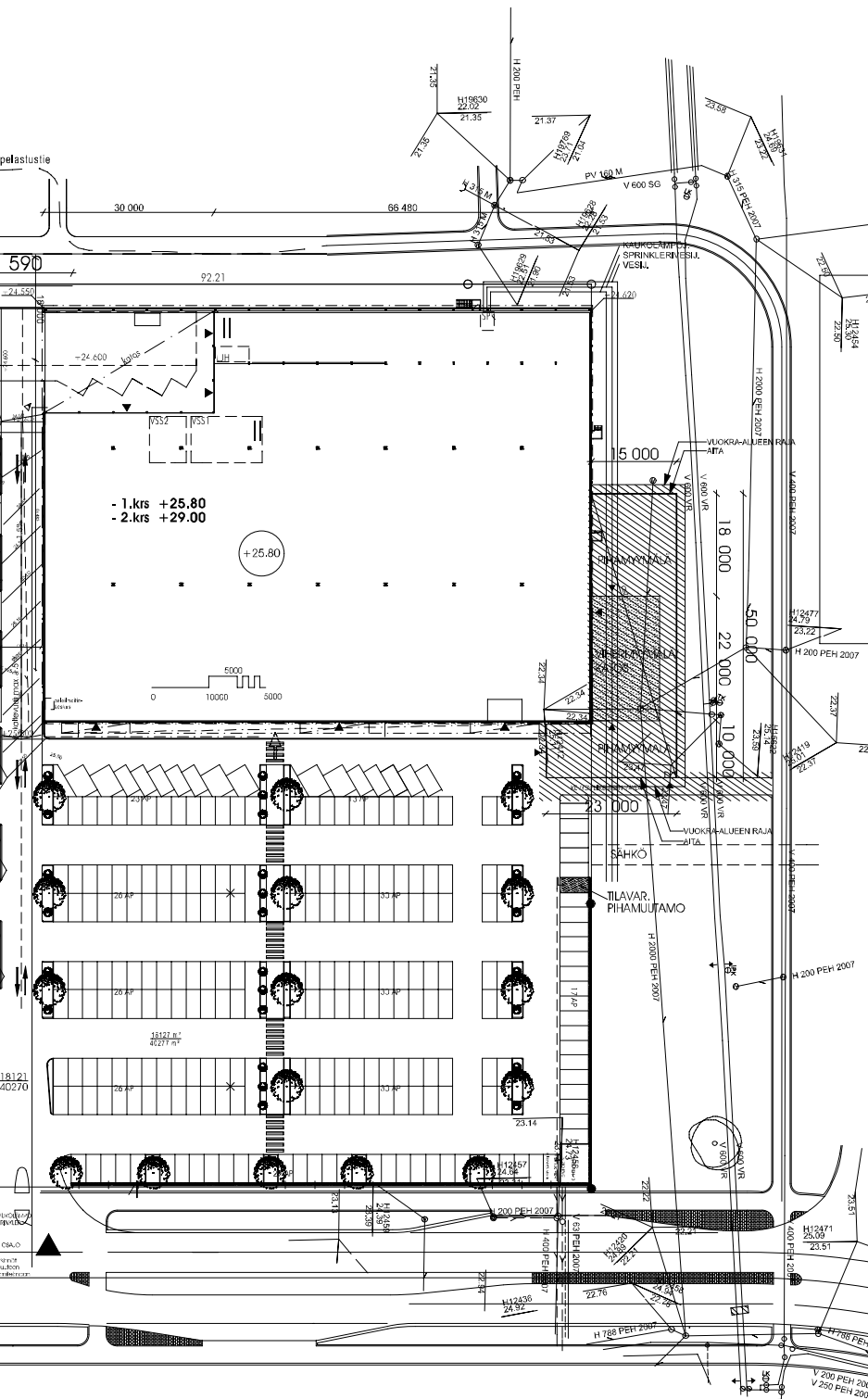


Uusi kevyenliikenteen väylä



Siirrettävä/korvattava kuivatuskaivo molemmin puolin uutta kevyenliikenteen väylää





RAKENNUSOIKEUSLASKELMA:

Tontin pinta-ala	40 270 m <sup>2</sup>
RAKENNUSOIKEUS:	
- Myymälä	7500 k-m <sup>2</sup>
- Is	1000 k-m <sup>2</sup>
Yhteensä	8500 k-m <sup>2</sup>
- kt	3300 k-m <sup>2</sup>
KERROSALA	
- 1. kerros myymälätila, vss-tila ja toimistotilat	8299 k-m <sup>2</sup>
- 2. kerros toimistotilat	187 k-m <sup>2</sup>
Yhteensä	8486 k-m <sup>2</sup>
- Katokset	3620 k-m <sup>2</sup>
Bruttoala	8776 brm <sup>2</sup>
Tilavuus	74 850 m <sup>3</sup>

Rakennuksen kerrosluku 2  
 Rakennuksen paloluokka P2  
 Suojatuotasto 3  
 Palovaarallisuusluokka 1



Muutoksen alainen osa  
 EI RAKENNETTAVAA KERROSALAA / TILAVUUTTA  
 Pihamyymälän pinta-ala 835 m<sup>2</sup>  
 Katoksen alue varustetaan automaattisella sammutusjärjestelmällä

Sprinklerivesi

Kunta:	Kunta:	Yksikkö:	Yht. kanta-ala (m <sup>2</sup> ):
5 Kuntaloja	526	1	
Korvausmaksu:	MUUTOS	Peruste:	PÄÄPIIRUSTUS
			1/4
Korvausmaksu:	KOY Kunkkaan Laakso/pihamyymälä	Peruste:	ASEMAPIIRUSTUS
	Hänityntie 11		1:500
	21280 Raisio		
<b>JMH</b>	MATTI HAAPAJÄRVI		
	arkkitekti SAFA		
	Turku 4.11.2019		
		Proj.:	1060-501
		Rev:	
		Tekijä:	
		Malli:	