

Naantali*

**Aurinkotuulen AO-tontit
Hiukkaskuja**



Tonttiesite talvi 2024

1. Tonttien sijainti

Luovutettavat tontit sijaitsevat Luonnonmaan saaren itäosassa, linnuntietä mitattuna noin kahden kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Tontit sijoittuvat Naantali-Rymättylä-seututien eteläpuolelle, uudelle Aurinkotuulen asuinalueelle päättyvän Hiukkaskujan varteen. Alueen tontteja on luovutettu vuodesta 2021 lähtien, joten ensimmäiset rakennushankkeet ovat tällä hetkellä loppukatselmusvaiheessa. Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat välittömästi tonttien naapurissa sijaitseva vuonna 2023 käyttöön otettu Perhetalon palvelukokonaisuus, johon sijoittuu sosiaali- ja terveydenhuollon, varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluja, sekä vuonna 2022 valmistunut Aurinkotuulen Market-alue (Etäisyys alle 0,5 km), johon sijoittuu päivittäistavarakauppa ja Neste-kylmäasema. Naantalin keskustasta löytyy kattava tarjonta päivittäisen elämän perus- ja erikoispalveluja.

Luonnonmaa on Naantalin keskustan lounaispuolella sijaitseva saari, jonka suurimmat erilliset naapurustot ovat Viiala, Linnavuori, Kaivola, Porhonkallio ja Kultaranta. Pinta-alaltaan saari on melko suuri, jossa asutus on keskittynyt Naantali-Rymättylä-seututien ja siitä erkanevien yhdysteiden varsille. Luonnonmaalla on siis nimensä mukaisesti paljon asuttamatonta luontoa, vaikka saarelle onkin viime vuosina kohdistunut useita suuria rakennushankkeita. Kansallisesti tunnetuin Luonnonmaan naapurustoista on Kultaranta, jossa sijaitsee Tasavallan Presidentin kesäasunto, joka onkin ehtinyt palvella jo kaikkia Suomen 12 presidenttiä.



Kartta, joka osoittaa alueen sijainnin suhteessa Naantalin keskustaan



Kuva Hiukkaskujalta syyskuulta 2022. Kuvaussuunta itään.



Ilmakuva alueelta syksyltä 2022, johon merkitty luovutettavien tonttien sijainti. Kuvan keskellä Perhetalon rakennustyömaa. (Kuva: Veijo Lindgren)



Perhetalon alueen havainnekuva.

2. Tonttien toteutus

Yleistä

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan myytävän/vuokrattavan tontin kokonaan valmiiksi noudattaen lakeja, asetuksia, Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä, alueen asemakaavaa, alueen rakentamistapaohjetta sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa. Tontti toteutetaan ostajan/vuokralaisen toimesta kokonaisvastuuperiaatteella.

Rakentamisvelvoite

Vähintään 50 % tontin kokonaisrakennusoikeudesta on rakennettava valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluttua kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Sopimussakko rakentamisen määrästä

Mikäli ostaja tai vuokraaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta tai maanvuokran perusteena olevasta tontin pääoma-arvosta määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Sopimussakko muista velvoitteista

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena.

Mikäli vuokraaja siirtää vuokraoikeuden ennen sopimuksessa mainitun rakentamisvelvoitteen täyttymistä, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa.

Naantalin kaupunki voi perustellusta syystä ja harkinnan mukaan vapauttaa ostajan tai vuokraajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

3. Haettavissa olevien tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet, myyntihinnat sekä vuosivuokrat:

LUONNONMAA, PERHETALO; LUOVUTETTAVAT TONTIT 2024

Kiinteistötunnus	Osoite	Pinta-ala m ²	Rak-oikeus krs-m ²	Myyntihinta	Lähtövuokra 5,7 pros	Tontin lohkominen	€/m ²	€/krs-m ²	Kaavamäär.
AO-tontit									
529-122-0014-0001	Hiukkaskuja 8	528	150	25 200 €	1 436 €/v	1 000 €	48 €	168 €	AO
529-122-0014-0002	Hiukkaskuja 10	528	150	25 200 €	1 436 €/v	1 000 €	48 €	168 €	AO
529-122-0014-0006	Hiukkaskuja 18	528	150	25 200 €	1 436 €/v	1 000 €	48 €	168 €	AO
529-122-0014-0007	Hiukkaskuja 20	528	150	25 200 €	1 436 €/v	1 000 €	48 €	168 €	AO
529-122-0014-0008	Hiukkaskuja 22	528	150	28 800 €	1 642 €/v	1 000 €	55 €	192 €	AO

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

Lisäksi ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta, ellei kauppa toteuteta sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa.

Ylläoleva listaus on 1.1.2024 mukainen tilanne haettavissa olevista tonteista. Ajantasainen listaus on tontinhakijan tarkistettavissa Naantalin kaupungin mittausosaston asiakaspalvelusta.

4. Asemakaava



Ote asemakaavasta: Kaavassa korttelialue 14 on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnällä AO erillispientalojen korttelialueeksi.

Yleistä

Alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 20.1.2020 hyväksymä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaava (Ak-333), joka on tullut lainvoimaiseksi 20.3.2020.

Asemakaavan sitovuus

Asemakaavassa on useita mm. rakennusten, pihojen ja liikenneyhteyksien suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen, teknisiin järjestelmiin sekä energiaratkaisuihin liittyviä määräyksiä, joihin tontinhakijan tulee ennen hakemuksen jättämistä tutustua huolellisesti sekä sitoutua kyseisiin määräyksiin kohteen toteutuksessa.

Tontinhakijan on erityisesti huomioitava velvollisuus liittyä korttelikohtaiseen yhteiseen jätekeräysjärjestelmään.

Rakennustapa

Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt 2.11.2020 § 325 alueen rakennussuunnittelun ja rakentamisen ohjaamiseksi asemakaavaa täydentävän rakennustapaohjeen. Alueella on noudatettava kaupunginhallituksen hyväksymiä rakennustapaohjeita. Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus.

Rakennushanketta suunnittelevan kannattaa olla tarvittaessa yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan hyvissä ajoin jo ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.

Rasitteet

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan luovutettavan tontin rakentamisen mahdollisesti edellyttämiä rasitteita ja käyttöoikeuksia yms. koskevien sopimusten laatimisesta sekä mainittujen oikeuksien perustamisesta tontin sekä kaupungin omistamien yleisten katu- ja puistoalueiden tai muiden tonttien välille.

Maaperätutkimukset

Ostaja/vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupunki ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei myytävillä tonteilla ole tiedossa olevia pilaantuneita maita.

Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka

Alueen kadut ja kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi, joten rakentaminen on mahdollista aloittaa välittömästi tontinluovutuksen loppuunsaattamisen jälkeen. Rakennusten, pysäköinti- ja piha-alueiden korkeusasema tulee sovittaa kadun korkeusasemiin.

Ostaja/vuokralainen on velvollinen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista. Ostaja/vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai tontteja palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen tonteille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.

5. Tonttien luovutus

Kauppakirja ja vuokrasopimus

Tontti luovutetaan Naantalın kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksellä tonttia hakeneelle hinnoittelutaulukon mukaisella kauppahinnalla/vuosivuokralla Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin hakijan tulee maksaa varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 €. Varausmaksu huomioidaan sekä tontin myynnin että maanvuokrauksen ollessa kyseessä. Mikäli tontti myydään, vähennetään varausmaksu tontin kauppahinnasta. Mikäli tontti vuokrataan, palautetaan varausmaksu vuokralaiselle.

Kauppakirja/Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tontin luovutuspäätös saa lainvoiman. Mikäli tontin hakija päättää vetäytyä hakemuksesta päätöksenteon jälkeen, on hän edelleen velvollinen maksamaan varausmaksun, eikä maksettua varausmaksua palauteta.

Omistusoikeus tonttiin siirtyy ostajalle, kun kaupunginjohtajan kiinteistön luovutusta koskeva päätös on saanut lainvoiman, kauppakirja allekirjoitettu ja kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu. Hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien edellyttäen, että sopimukseen kirjatut maksut on suoritettu ja kaupunginjohtajan tontin vuokraamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tontinluovutukseen liittyvät kustannukset

Kauppahinnan ohella ostaja suorittaa ennen kauppakirjan allekirjoittamista myydyn tontin lohkomiskulut 1.000 € ja sekä viimeistään kaupantekotilaisuudessa kaupanvahvistajan palkkion 128 €, jotka kuitataan maksetuiksi kauppakirjan allekirjoituksin. Vuokraaja suorittaa ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tontin lohkomiskulut 1.000 €, joka kuitataan maksetuksi vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

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

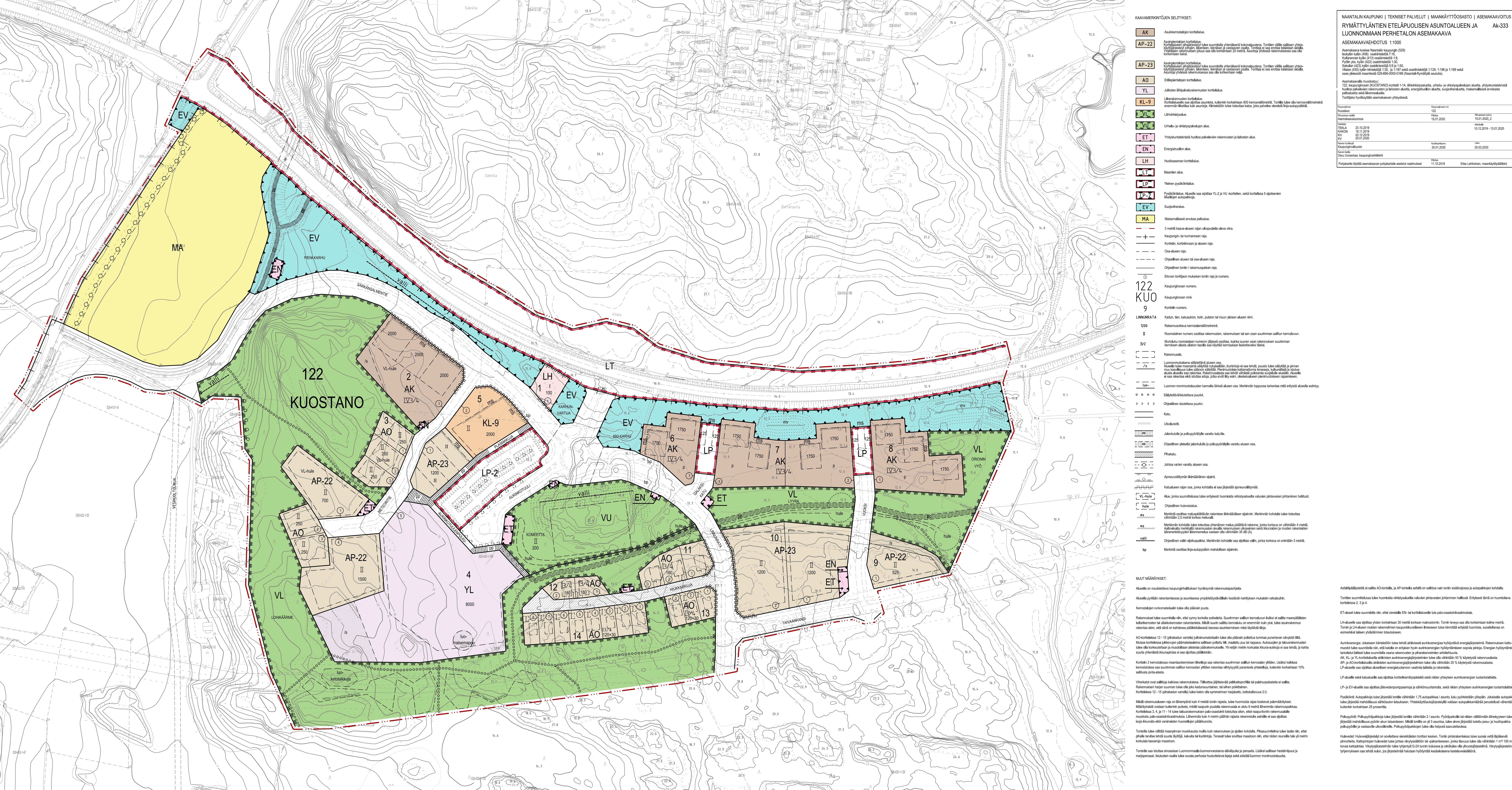
Lisäksi ostaja vastaa saantonsa lainhuudattamisesta ja vuokraaja vuokraoikeutensa kirjaamisesta Maanmittauslaitoksen taksojen mukaisesti.

LUONNONMAA, PERHETALO; LUOVUTETTAVAT TONTIT 2024

Kiinteistötunnus	Osoite	Pinta-ala m ²	Rak-oikeus krs-m ²	Myyntihinta	Lähtövuokra 5,7 pros	Tontin lohkominen	€/m ²	€/krs-m ²	Kaavamäär.
AO-tontit									
529-122-0014-0001	Hiukkaskuja 8	528	150	25 200 €	1 436 €/v	1 000 €	48 €	168 €	AO
529-122-0014-0002	Hiukkaskuja 10	528	150	25 200 €	1 436 €/v	1 000 €	48 €	168 €	AO
529-122-0014-0006	Hiukkaskuja 18	528	150	25 200 €	1 436 €/v	1 000 €	48 €	168 €	AO
529-122-0014-0007	Hiukkaskuja 20	528	150	25 200 €	1 436 €/v	1 000 €	48 €	168 €	AO
529-122-0014-0008	Hiukkaskuja 22	528	150	28 800 €	1 642 €/v	1 000 €	55 €	192 €	AO

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

Lisäksi ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta, ellei kauppaa toteuteta sähköisen kiinteistönvaihdon palvelussa.



1 Myyjä	Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2), Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.
2 Ostaja	X
3 Kaupan kohde	Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) 14. korttelin tontti nro X osoitteessa Hiukkaskuja X, 21100 Naantali. Kiinteistötunnus on 529-122-14-X. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan X m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on 120 + 30 k-m². Kartta oheisena.
4 Kauppahinta	Kauppahinta on X (X) euroa.
5 Kaupan muut ehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.
5.1 Kauppahinnan maksaminen	Kauppahinnasta on maksettu ennakoon AO-tontin varausmaksuna viisisataa (500 €) euroa. Loppukauppahinta, X (X) euroa, suoritetaan ennen kauppakirjan allekirjoitusta kokonaisuudessaan ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
5.2 Muut maksut	Kauppahinnan lisäksi ostaja/t suorittavat ennen kauppakirjan allekirjoitusta myydyn tontin lohkomiskulut tuhat (1 000) euroa sekä viimeistään kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentäkahdeksan (128) euroa, jotka kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostajalla on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.
5.3 Omistus- ja hallintaoikeus	Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle, kun kaupunginjohtajan kiinteistön myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu. Hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.
5.4 Kiinnitykset	Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.
5.5 Rasitteet	Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

5.6

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

5.7

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

5.8

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin ote
- 2 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisterin ote
- 4 kaavakartat ja -määräykset
- 5 Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen rakentamistapaohjeet.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja -määräykset.

5.9

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään puolet (50 %) tontin kokonaisrakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa heti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

5.10

Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen häiriö tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskun ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko pengeri- tai leikkausluiskun ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvaus.

5.11

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

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

5.12

Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei Naantalin kaupunginhallitus anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 5.10–5.12 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdissa 5.9 ja 5.13 mainitut sopimusehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

5.13

Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena. Naantalin kaupunginhallitus voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Luonnos AO
x.x.2024

5.14
Muu rikkomus Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

5.15
Irtaimisto Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset Naantalissa X. Xkuuta 2024

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Riitta Luotio
vs.kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

X

X

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta vs.kaupunginjohtaja Riitta Luotio ja kaupunginlakimies Turo Järvinen luovuttajina sekä X ja X luovutuksen saajina ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa X. Xkuuta 2024

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

**1
Johdanto**

**1.1
Sopijapuolet**

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

1.2 Vuokra-alue	Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) 14. korttelin tontti nro X osoitteessa Hiukkaskuja X, 21100 Naantali. Kiinteistötunnus on 529-122-14-X. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan X m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on 120 + 30 k-m². Kartta oheisena.
----------------------------	--

**2
Vuokrasuhteen kesto**

2.1 Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa X.X.2024 ja päättyy X.X.207X (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.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllämainitun 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 X (X) euroa (perusvuokra).
-----------------------	--

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

Tontista on maksettu ennakoon AO-tontin varausmaksuna viisisataa (500 €) euroa. Tämä varausmaksu kokonaisuudessaan palautetaan vuokralaisen osoittamalle tilille viipymättä vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

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 perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

3.3

Muut maksut

Vuokralainen suorittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin lohkomiskulut tuhat (1.000) euroa, joka kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

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

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 vuodelta.

4

Vuokra-alueen käyttö

4.1

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen siten, kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa 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.

4.2

Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään puolet (50 %) tontin kokonaisrakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että

rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa heti.

Naantalin kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

4.3

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

4.4

Maaperän pilaantuminen

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) 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.

4.5

Alivuokraus

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

4.6

Katselmuks

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 luiskun ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskun ulottamista tontille, vuokralaisen on sallittava tämä korvauksetta.

5

Lunastaminen

5.1

Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden 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.

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 vuokrakauden 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 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.

Mikäli tässä tarkoitettua 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.

5.6

Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 4.2. mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan.

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 vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Naantalin kaupunki 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 (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katuja 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

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarella (540/95) on säädetty.

6.4

Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % vuokraamansa tontin kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa 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.

6.5

Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n (846/2009) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.6

Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.7
Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajan niin vaatiessa sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämiseen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.8
Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.9
Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupunginjohtajan tontin luovuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Allekirjoittaminen

Aika ja paikka Naantalissa X. Xkuuta 2024

Allekirjoitukset Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Riitta Luotio
vs. kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

X

X