

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Porin kaupunki
Y-tunnus:	0137323-9
Vuokralainen:	Avanto Partners Oy
Y-tunnus:	3126977-4
	Vapaudenkatu 1 A 31
	28100 PORI

1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue on Porin kaupungissa sijaitseva noin 700 m²:n suuruinen alue Pori I-nimisestä tilasta 609-430-1-18. Alue on merkitty liitteenä 1 olevaan sopimuskarttaan sinisellä värillä. Vuokranantaja on antanut alueelle alueyksikkötunnuksen 609-430-1-18-0-1351.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa (609 1614, hyv. KV 27.2.2017, lainvoima 12.4.2017) osoitettu uimaranta-alueeksi (VV-2), jolla sijaitsevalle rakennusalueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevaa kevyttä rakentamista (I 150).

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitetaan Käyttöoikeussopimus, jonka kohteena oleva alue on myös merkitty liitteeseen 1.

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2054.

2.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen jatkamalla Maanvuokrasopimuksen määräaika enintään kahdellakymmenellä (20) vuodella edellyttäen, että Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti Vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kolmetuhattaseitsemäsataaviisikymmentä (3.750) euroa (perusvuokra).

Vuokranmaksu alkaa, kun Vuokranantaja on Toteutussopimuksen ehtojen (3.1 Määräajat) mukaisesti toteuttanut ruoppaukset ja louhepengerryksen ja rakentamisen saa aloittaa.

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin 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 vuoden 2023 keski-indeksiluku, joka on 2296. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

3.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt Vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla virkistyskäyttöä palvelevaa ympärivuotisella uintimahdollisuudella olevaa yleistä saunaa varten, siten kuin käyttötarkoituksesta asemakaavassa määrätään.

Vuokralainen saa sijoittaa kustannuksellaan vuokra-alueeseen liittyvään käyttöoikeusalueeseen rajoittuvalle vesialueelle vuokra-alueen käyttöön liittyvän kesäaikaisen kelluvan uimalaiturin, terassin tai rakennelman, joka on rakennettava siten, että se ei edellytä voimassa olevan rakennusjärjestyksen perusteella rakennusvalvontaviranomaisen lupamenettelyä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan laiturin mahdollisesti tarvitsemien muiden viranomaislupien hankinnasta ja talviaikaisesta poisviennistä säilytettäväksi toisaalla. Laituria ei saa säilyttää kaupungin puistoalueella. Uimalaiturissa ei saa säilyttää veneitä.

Osapuolet toteavat, että sopijapuolten yhteisenä tavoitteena on kehittää Kirjurinluotoa liiketoiminnallisesti kannattavan, ympärivuotisen ja käyttäjäystävällisen uinti- ja saunapalvelukokonaisuuden luomiseksi. Palveluntuottajalla on vapaus määrittellä palveluiden sisällöt, aukioloajat ja hinnoittelumalli liiketoiminnan tarpeiden ja markkinatilanteen mukaisesti, kuitenkin siten, että palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa ja niiden käyttöä edistetään mahdollisimman laajasti.

Vuokra-alueen ja sille rakennettavien rakennusten käyttö majoitustarkoitukseen, yksityiseen virkistyskäyttöön ja vapaa-ajan käyttöön on kielletty.

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

4.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja Kirjurinluodon saunarakennuksen laatu- ja konseptikilpailun kilpailuehdotuksen mukaisen saunarakennuksen ympäristöineen samaan aikaan allekirjoitettavan Toteutussopimuksen mukaisesti.

Mikäli vuokra-alue on sopijapuolten yhteisen näkemyksen mukaan yhä koskematon Toteutussopimuksen mukaisen valmistumisen määräaikaan mennessä, menetellään kuten kohdassa 6.5 kolmannessa kappaleessa on määrätty.

4.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen rakennusten ja niihin liittyvien portaiden, terassien, päällystettyjen maanpintojen ja aidattujen alueiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita, jotka todetaan Sopijapuolten kesken yhteisessä katselmuksessa, ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä Vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

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

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 saastuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten Vuokranantaja ilmoittaa, että luovutettava alue ei tiettävästi sisällä jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

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 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.

4.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Vuokra-alueella mahdollisesti vuokrattaessa olevien edellä mainittujen johtojen ja laitteiden yms. Vuokralainen sallii olla paikoillaan.

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

Jos em. johtojen, laitteiden yms. siirtäminen on tarpeellista Vuokralaisen omien hankkeiden vuoksi, Vuokralainen vastaa siirtämisen kustannuksista.

4.7 Tulvaherkkyys

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alue on tulvaherkkä ja ottaa tämän seikan huomioon rakentamisessa. Kaupunki ei vastaa rakennukselle, rakennelmille tai vuokra-alueelle joen tulvimisesta tai jokiveden virtaamasta/eroosiosta aiheutuvista vahingoista.

4.8 Luovutusvelvollisuus

Jos Vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta Vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokranantajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella olevat Vuokralaisen rakentamat rakennukset, rakenteet sekä laitteet ja laitokset, mikäli Vuokranantaja on Vuokralaiselle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä. Lunastushinta on 60% rakennuksen teknisestä arvosta, jonka arvioivat Sopijapuolten yhdessä sovittavat kaksi ulkopuolista arvioitsijaa.

Mikäli Vuokranantaja ei ilmoita lunastavansa Vuokralaisen omaisuutta, 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 kuuden (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.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva Vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, sopijapuolet ovat velvollisia keskustelemaan jatkosta yhteisymmärryksessä maanvuokra-aika huomioiden. Vuokralaisen on joko rakennettava tuhoutuneen rakennuksen tilalle sopijapuolien kesken

sovitun palvelu- ja laatutason täyttävä rakennus siten, että rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien, tai Sopijapuolet voivat purkaa sopimuksen yhteisymmärryksessä, jolloin Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään kuten kohdassa 5 on määrätty.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Pysäköinti sekä kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokra-alueella ja Kirjurinluodon puistoalueella on pysäköinti kielletty. Huoltoajo on sallittu huoltoajoon osoitettua reittiä pitkin. Vuokrauskohteen pysäköinti tapahtuu yleisillä pysäköintialueilla.

Kaupunki huolehtii vuokra-alueelle katuverkostosta johtavien kulkureittien kunnossa- ja puhtaanapidosta oman kulloinkin itse määrittelemänsä kunnossapitoluokituksen ja hoitotason mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen itse kustannuksellaan huolehtimaan kaupungin tarjoaman kunnossapitotason ylittävästä palvelusta, mikäli katsoo sen tarpeelliseksi, esim. päivystysluonteiset lumenauraukset.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

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

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä 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 on määrätty.

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus, mikäli vuokra-alue on sopijapuolten yhteisen näkemyksen mukaan yhä koskematon Toteutus sopimuksen mukaisen valmistumisen määräaikaan mennessä. Näin purettaessa sopimus Vuokranantaja ei peri kohdan 6.7 mukaista Sopimussakkoa. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

Vuokralaisen ehdotuksesta sopimus voidaan purkaa päättymään heti jo ennen Toteutussopimuksen mukaisen määräajan päättymistä, jos vuokra-alue on yhä koskematon.

6.6 Vakuus

Vuokralainen antaa vaadittaessa Vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä Vuokranantajalle Vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka Vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.7 Sopimussakot

Jos Vuokralainen jättää täyttämättä hänelle kohdassa 4.2 määritetyn rakentamisvelvoitteen tai rakentamattoman vuokra-alueen vuokraoikeus siirretään toiselle tai vuokralainen rikkoo kohdassa 4.1 mainittua sopimuksen käyttötarkoitusta koskevaa ehtoa, on Vuokranantajalla oikeus halutessaan periä Vuokralaiselta maksu, joka vastaa enintään silloisen vuosivuokran kaksikymmenkertaista määrää. Vuokra-alue katsotaan rakentamattomaksi, kun rakennusvalvontaviranomainen toteaa kaikkien rakennettavaksi osoitettujen rakennusten, rakennelmien ja alueiden osien rakennustöiden olevan aloittamatta.

Vuokra-alue katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki rakennettavaksi osoitetut rakennukset, rakennelmat ja alueen osat käyttöönottavaksi. Sopimussakon periminen ei rajoita tai poista Vuokranantajalla olevaa Vuokrasopimuksen mukaista purkuoikeutta saman rikkomuksen johdosta.

Jos Vuokralainen toistuvasti rikkoo kohdassa 6.2 mainittuja pysäköintiä koskevia ehtoja, on Vuokranantajalla oikeus periä Vuokralaiselta maksu, joka vastaa enintään silloisen vuosivuokran viisinkertaista määrää. Vuokralainen ei ole vastuussa osana yleistä pysäköintiä tapahtuvasta asiakaspysäköinnistä.

6.8 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli tämä Maanvuokrasopimus, Toteutussopimus ja Käyttöoikeussopimus ja niiden liitteet ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan ristiriidan osalta tämän Maanvuokrasopimuksen ehtoja.

8. PÄÄTÖS

Tätä vuokrausta koskeva Porin kaupunginhallituksen päätös 16.12.2024 § ___ on lainvoimainen.

9 LIITTEET

1. Kartta käyttöoikeusalueesta ja vuokra-alueesta

10 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Maanvuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Porissa ___ / ___ 2024

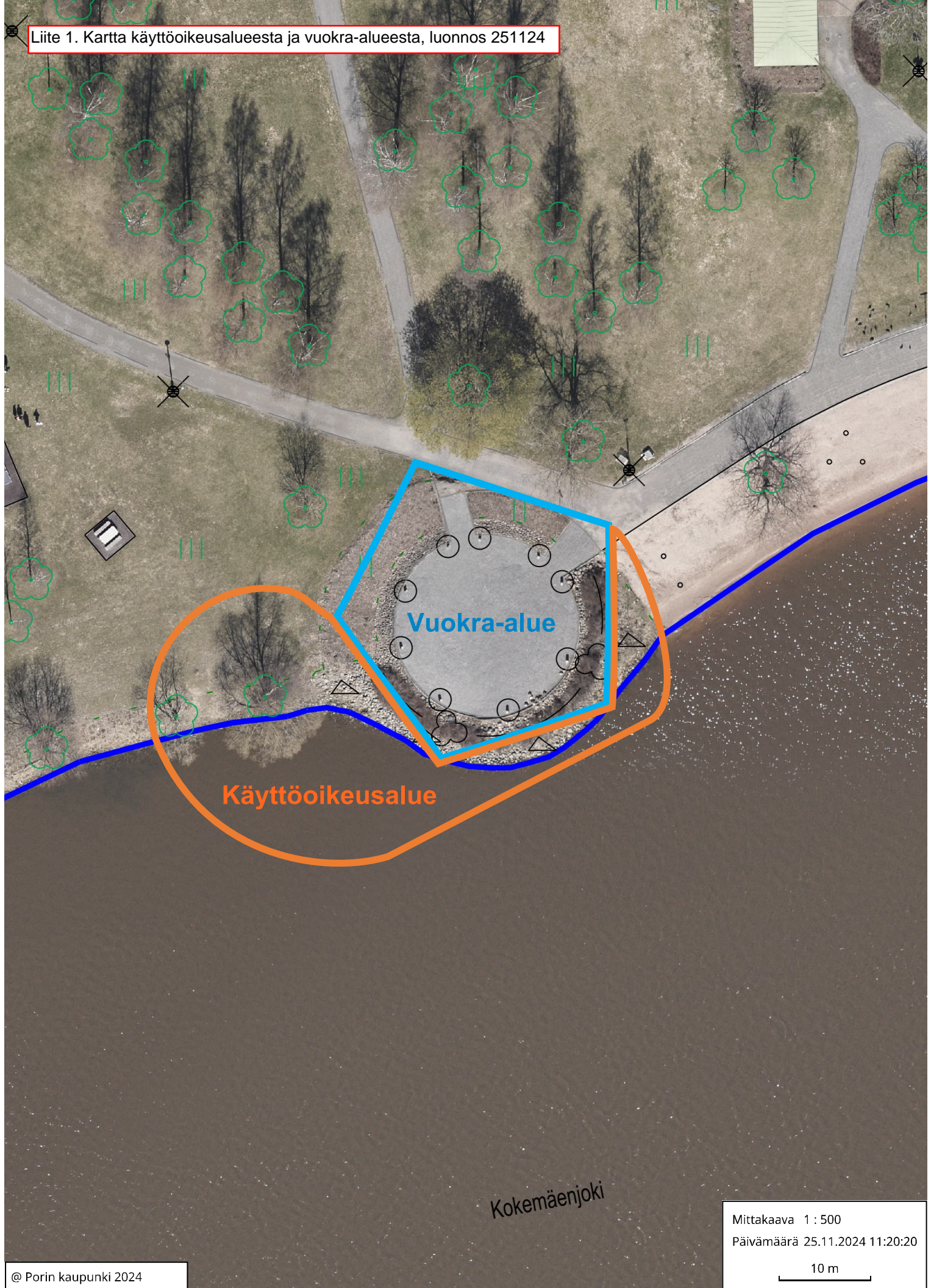
Porin kaupunki

Lauri Inna

Avanto Partners Oy

Väinö Kuronen

Jose Laaksonen



Vuokra-alue

Käyttöoikeusalue

Kokemäenjoki

Mittakaava 1 : 500

Päivämäärä 25.11.2024 11:20:20

10 m