

# \*\*\*\* LUONNOS \*\*\*\*

## Suunnitteluvaraus ”PARGAS HAVIS”

### OSAPUOLET

#### 1.1

PRGS Oy (Pargas rekreation, gemenskap och sport) (jäljempänä ”Varauksenhaltija”)

Y-tunnus 3291932-9

#### 1.2

Paraisten kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)

Y-tunnus 0136082-5

Rantatie 28

21600 Parainen

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

## 1. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä Sopimuksella on tarkoitus saavuttaa yhteisiä resursseja hyödyntävä, sujuva ja aikataulullisesti ennakoitava prosessi merkittävän ja korkeatasoisen kaupunki- ja kiinteistökehityskohteen toteuttamiseksi Norrbyn läntisellä osalla osana Norrbyn rinteiden alueen kokonaisuutta. Tämä Sopimus koskee hankkeen kehittämisvaihetta lähtötilanteesta vaiheittaisesti hyväksytyyn asemakaavanmuutokseen asti.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on yhdessä luoda edellytykset huomattavalle vetovoimakohteelle, joka sisältää liikunta- ja urheilutoimintoja ja hyvinvointia tukevia käyttötarkoituksia sekä asumista. Sisällössä keskeisiä tavoitteita ovat myös hankkeen kytkeminen Norrbyn kehittämiseen keskustan yleiskaavaan mukaisesti ja tukemaan elävän keskustan yhdistämistä Norrbyhyn saakka, sekä siihen ja tarkastelualueeseen liittyviä liikennetarkoituksia. Kehitysvaiheen tarkoitus on tuottaa näkemys kehityshankkeen toiminnallisesta ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta.

Hankkeen konkreettisimmat osat ovat lainvoimainen, kaikkien Osapuolien tavoitteita tukeva jäljempänä määriteltyä Sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos sekä hankkeen edellyttämät liikenne- ja katusuunnitelmat, niin Sopimusalueella kuin tarkoituksenmukaisessa laajuudessa sen lähialueilla. Osapuolten tarkoituksena on yhteistyöllä jouduttaa tätä suunnitteluprosessia. Tällä Sopimuksella sovitaan yleistasolla tässä yhteistyössä noudatettavasta Osapuolten välisestä tehtävä- ja kustannusjaosta.

## 2. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimusalueen koko on noin 6,7 ha (jäljempänä ”Sopimusalue”) ja muodostuu osasta kiinteistöä Solliden 1:1 (445-473-1-1) sekä osasta kiinteistöä Norrbybergen 2:1 (445-473-2-1) ja Tennby (445-511-1-239), jotka ovat kaupungin omistuksessa. Sopimusalue on merkitty liitteen karttaan punaisella (liite 1). Kaavoituksen yhteydessä määritetään tarkastelualue, jonka kehittäminen tulee huomioida hankkeessa. Sopimusaluetta voidaan muuttaa vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä

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

## 3. Nykytilanne (Kaavoitus tarkistaa ja täydentää)

Sopimusalue on kokonaan Paraisten kaupungin omistuksessa mutta osaa siitä on vuokrattu kolmannelle leirintätoimintaa varten.

Sopimusalueelle on valmistunut asemakaava vuonna 1996. Alue on kaavoitettu leirintäalueeksi. Nykyisilläänkin alueella sijaitsee yleinen uimaranta ja Sollidenin leirintäalue, joka on kaupungin omistama, mutta toiminta on vuokrattu ulkopuoliselle elinkeinotoimijalle. Voimassa olevassa osayleiskaavassa Sopimusalue on matkailupalveluihin tarkoitettu alue, jossa saa rakentaa rakennuksia siihen tarkoitukseen enintään 10 % alueen pinta-alasta. Paraisten keskustan 1.4.2022 päivytyssä yleiskaavaluonnoksessa on Sopimusalue Norrby kaavoitettu suurimalta osalta palvelutoimintojen alueeksi (P) ja vähältä osin asuntoalueeksi (A-1) joka varataan tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalla asumisella. Norrbyn uimaranta on kaavaehdotuksessa myös huomioitu merkinnällä yleinen virkistyskohde. Uusi yleiskaava mahdollistaisi sen, että sopimusalue varataan kokonaisuudessaan erityyppistä elinkeinotoimintaa, asumista, urheilutoimintaa ja virkistystä varten.

Ote yleiskaavaehdotuksen selitykseltä.

Palvelut jaetaan karkeasti yksityisiin ja julkisiin palveluihin. Keskustatoimintojen alueen ulkopuolella sijaitsevat yksityisten palvelujen alueet osoitetaan P-, KM-1- ja KM-2 –alueiksi. Näillä alueilla voi kuitenkin sijaita myös julkisia tai julkisen ja yksityisen sektorin yhdessä tuottamia palveluja. Yksityisille palveluille varatut alueet mahdollistavat alueiden kehittämisen monenlaisille toiminnoille kivijalkamyymälöistä matkailupalveluihin. Yleiskaavassa uusia palveluille varattuja alueita ovat muun muassa Saaristotien ja Kalkkitien kiertoliittymän ympärillä olevat alueet sekä leirintäalue Norrbyssä. Leirintäalueen osoittaminen palvelujen alueeksi monipuolistaa sen kehittämismahdollisuuksia matkailukohteena. Uudet palvelujen alueet luovat edellytyksiä palvelutarjonnan monipuolistumiselle. (s.41)

Lähellä ydinkeskustaa sijaitsevat tiivistettävät vanhat asuinalueet sekä kokonaan uudet, tiiviisti rakennettavat asuinalueet osoitetaan kaavamääräyksellä A-1. Tiiviiseen rakentamiseen pyritään osoittamalle näille alueille tavoitteellinen tehokkuusluku  $e = 0,20-0,30$ . Tällainen aluetehokkuus vastaa yleensä rivitaloalueita, mutta tehokkuus voidaan kuitenkin saavuttaa hyvin erilaisilla rakennustyypijakaumilla pientaloista kerrostaloihin. Yleiskaavassa ei oteta kantaa siihen, millaisia asuinrakennuksia alueelle tulee, vaan asia ratkaistaan asemakaavoituksella. (s.42)

Merkittävin toimivampaan ja turvallisempaan liikenneverkkoon tähtäävä muutos yleiskaavassa on vaarallisen Saaristotien, Norrbyn Rantatien ja Kirkkoesplanadin risteyksen siirtäminen ja osoittaminen kiertoliittymäksi. Samalla siirretään myös Kirkkoesplanadin pohjoispään ja Norrbyn Rantatien linjausta. (s.45) Toimivan liittymäratkaisun merkitys kasvaa, kun Norrbyn rantatiehen tukeutuvat uudet asuinalueet toteutuvat. Liittymän liikenneturvallisuus paranee ajonopeuksien hidastumisen ja liikenteen konfliktipisteiden vähenemisen myötä. Kiertoliittymä poistaa Saaristotieltä myös nykyisen vaarallisen suojatien, jossa on useamman ajokaistan ylitys (s.56)

#### 4. OSAPUOLTEN TAVOITTEET SOPIMUSALUEELLA

Osapuolten tavoitteena on:

- kehittää Sopimusalue toimivaksi ja tehokkaaksi osaksi kaupunkikokonaisuutta
- luoda maankäytölliset ja liikenteelliset ja muut saavutettavuuteen liittyvät edellytykset alueelle ja siihen liittyville toiminnoille
- kehittää myös muutoin Sopimusalueen ja tarkastelualueen edellytykset korkeatasoisille palveluille ja asumiselle
- selvittää kaupungin tarpeet liikuntaolosuhteiden ja palvelurakenteen osalta ja kytkeä niiden kehittäminen osaksi jatkotoimenpiteitä.
- selvittää ja ratkoa yhteistyössä Sopimusalueella sijaitsevien nykyisten vuokrasopimusten ja rasitteiden järjestäminen ja kustannusvastuut siten, että Sopimusalueen kehittäminen tämän Sopimuksen mukaisesti mahdollistetaan,
- toteuttaa Sopimusalueen kaavoittaminen sekä yleistasolla suunnitella liikenne- ja katuverkosto.
- toteuttaa hanke taloudellisesti kannattavasti ja kaikkien Osapuolten tavoitteet huomioiden.

#### 5. SUUNNITTELUVARAUKSEN MUKAISET OIKEUDET JA VELVOITTEET

Osapuolet eivät voi sopia kaavoituksen eivätkä katu- ja liikennesuunnitelmien sisällöstä etukäteen. Kaava-asiakirjojen, asemakaavaehdotuksen sekä liikenne- ja katusuunnitelmien lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunginvaltuusto. Osapuolet ovat tietoisia, että tämä asemakaavamutoksen

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 edellyttää asemakaavan lopullista hyväksyntää.

Kaupunki vastaa omistamansa alueen kaavoituksesta. Alueluovutusten yhteydessä tonteista laaditaan vuokrasopimus, joka perustuu kaupungin käyttämien ulkopuolisten arvioiden mukaiseen hinnoitteluun ja kaupungin tontinluovutusperiaatteisiin. Mikäli suunnitteluvaraus ei johda tontinluovutukseen, Kaupunki ei vastaa Varauksenhaltijalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

- Kaupunki laatii yhteistyössä Osapuolten kanssa asemakaavaehdotuksen
  - Kaupunki ohjaa ja valvoo kaava-asiakirjojen muoto- ja sisältötavoitteita sekä laatii kaavakartan ja kaavaselostuksen.
  - Varauksenhaltija laatii omalla kustannuksellaan suunnitteluvarausalueen osalta tarvittavat selvitykset, tarvittavat liitteet ym.
    - Ja kaavatyön tueksi seuraavat suunnitelmat: Kaava-alueesta: Havainnekuvat, Asemapiirros, julkisivukuvat, aluejulkisivu/havainnekuva, piha- ja virkistysaluesuunnitelma, 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 nähtävälle 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 kaupunginvaltuusto. Liikennesuunnittelu 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, että omien suunnittelijoiden pätevyys on tarpeellinen heille osoitettujen tehtävien suorittamiseen.
- Varauksenhaltijalla tai sen valtuuttamalla on oikeus kustannuksellaan tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia ja niitä varten raivata pensaikkoa yms. edellyttäen, että alue tutkimusten jälkeen siistitään ja palautetaan alkuperäiseen kuntoon ja maapohjatulokset lähetetään Kaupungille.
- Varauksenhaltijalla on oikeus neuvotella sopimusalueen tonttien vuokraamisesta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mutta ennen kuin kaava viedään kaupunginvaltuustoon asemakaavan lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn.

Osapuolet vastaavat tilaamiinsa palveluihin liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että laaditut kaavasunnitelmat eivät etenisi lopulliseen asemakaavan lainvoimaiseen hyväksymispäätökseen, taikka että suunniteltu asemakaava ei muusta syystä tulisi voimaan.

## 6. Aikataulu

Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtäville asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 202x aikana.

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

## 7. MUUT MÄÄRÄYKSET

### 8.1. Muutokset

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

### 8.2. Siirtäminen

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

### 8.3. Kustannukset ja kulut

Osapuolet ovat tietoisia, että tämä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda 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 edellyttää asemakaavan lopullista hyväksyntää. Kumpikin Osapuoli on tietoinen riskistä ja vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan.

### 8.4. Liitteet

Jokaisen liitteen, johon tässä sopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan sopimusta tällaisen viittauksen perusteella.

### 8.5. Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. 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

## 8. SOVELLETAVA 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, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## 9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN SEKÄ IRTISANOMINEN

Tämä sopimus ja suunnitteluvaraus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy kun kohdassa 5 tarkoitetun suunnitteluvarausalueen vuokrasopimus/sopimukset on/ovat allekirjoitettu tai viimeistään 31.12.2024, jos osapuolet eivät ole kirjallisesti jatkaneet sopimuksen voimassaoloa.

Osapuolilla on lisäksi oikeus päättää sopimus myös siinä tapauksessa, mikäli käy ilmeiseksi, ettei kohteelle saada lainvoimasta kaavaa 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.

## 10. JAKELU

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

## 11. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Parainen, xx päivänä xx 202x

PRGS Oy

Hallituksen puheenjohtaja Tuuli Haahtela

---

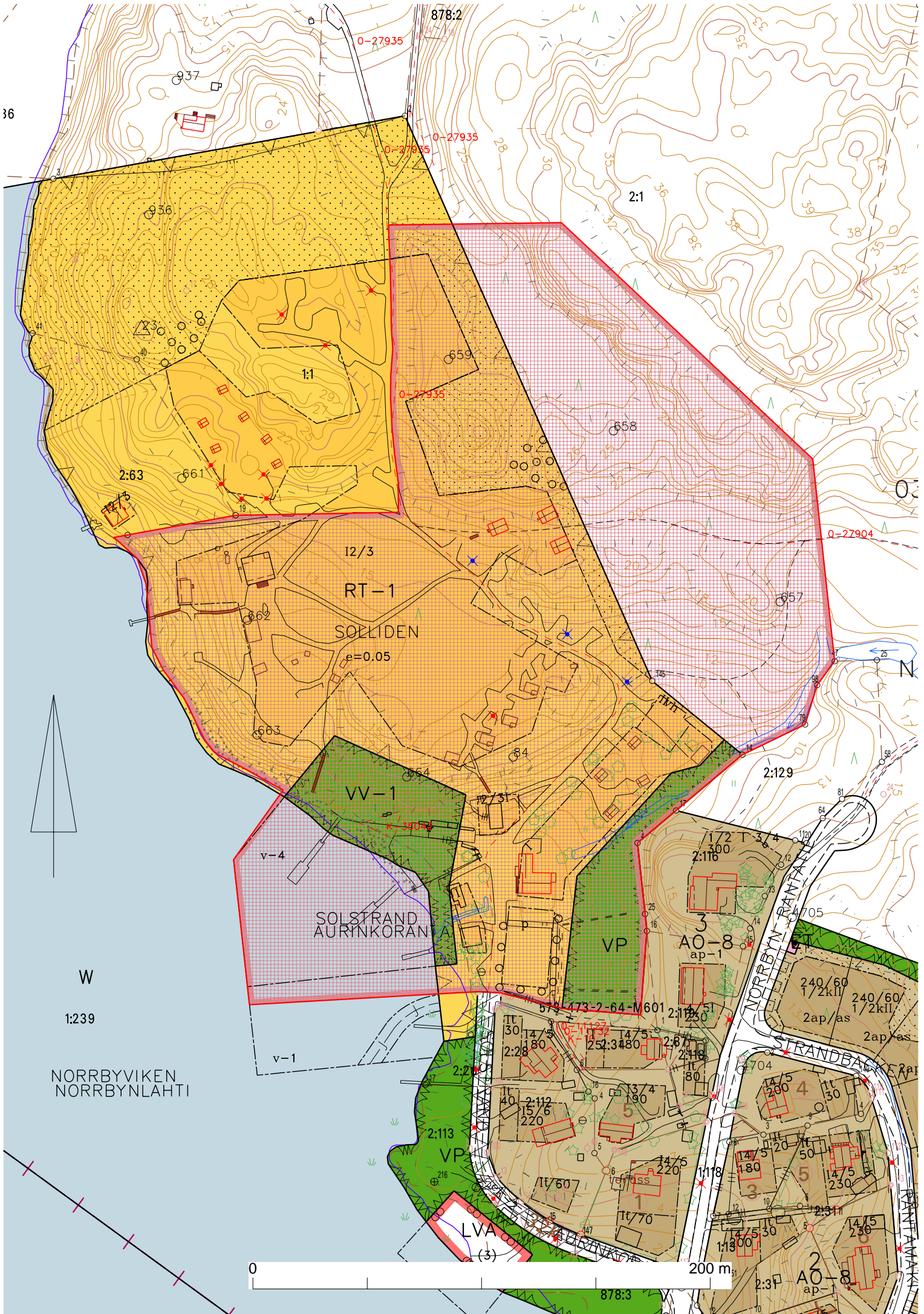
PARAISTEN KAUPUNKI

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén

---

LIITTEET

1. Suunnitteluvarausalue
2. Teollisuustonttien maanvuokrasopimusmalli





## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

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

Vuokramies xx

#### 1.2 Vuokra-alue

### 2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta alkaen xx.xx.xxxx.

2.2 Uudelleenvuokraus Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1. mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa,
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen,
- ja vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

### 3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

#### 3.1 Toiminnan määrittely

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä 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 aloittamaan ja viiden (5) vuoden kuluessa loppuunsaattamaan tontin asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakentamisen 30 %:iin saakka asemakaavamääräysten mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset.

Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

- 3.3 Kunnossapito y.m. Vuokralainen on velvollinen viimeistään rakennusluvan edellyttämän pihamaan katselmuksen toimittamiseen mennessä aitaamaan tontin rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä aidalla sekä huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.
- Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puusto on kaupungin omaisuutta.
- Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.
- Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä 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.
- 3.4 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) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.
- Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistamisen vuokralaisen laskuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
- 3.5 Alivuokraus
- Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.
- 3.6 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.
- 3.7 Johtojen ym. sijoittaminen
- Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa 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.
- Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella väestönsuojaa, johtotunneleita yms. ja järjestää tarvittaessa niihin sisäänmenot tontilla. Vuokramies ei saa vuokratontille rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja.
- 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 muuta yleistä tarvetta varten, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokramiehen omistama rakennus sijaitsee tai jota tarvitaan teollisen toiminnan harjoittamiseen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

## 4 MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on xxx euroa.

Vuotuinen vuokra suoritetaan vuosittain joulukuun 15. päivään mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Edellä kohdassa 4.1 mainittua 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 sopimuskuukauden indeksiluku. Tarkistus-indeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

## 5 LUNASTAMINEN

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.

## 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 kahden vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

## 6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

## 6.3 Viivästyskorke

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

## 6.4 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 3.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

## 6.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 6.6 Lunastusoikeus

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti kaupunginvaltuuston erikseen päättämästä lunastusaikaisesta käyvästä hinnasta alueella. Tontin käypää hintaa laskettaessa ei vuokramiehen toimenpitein tapahtunutta tontin arvonnousua oteta huomioon. Lunastusoikeus syntyy vasta, kun vuokrasopimuksen rakentamisvelvollisuus on täytetty.

## 6.7 Sopimussakko

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun kaksinkertaisen määrän.

## 6.8 Vuokraoikeuden kiinnitys

Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys vuokratontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokramiehen rakennuksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi enintään (2 x vuokra) euron määrään asti.

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

## 6.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.xxxx.

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

LIITTEET

Kartta

ALLEKIRJOITTAMINEN

Parainen xx.xx.xxxx

**PARAISTEN KAUPUNKI**

---

Patrik Nygrén  
Kaupunginjohtaja

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.  
Paikka ja aika edellä mainitut.

Todistavat:

---

---