

MAANVUOKRASOPIMUS

1. Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:	Raision kaupunki Nallinkatu 2, PL 100 21201 Raisio	Y-tunnus 0204428-5
Vuokralainen:	Aito Grilli Oy Pernontie 27 21260 Raisio	Y-tunnus 2616838-9

1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on 529 m²:n suuruinen asemakaavan mukainen liikerakennusten (KL) tontti kt 680-8-821-13 ja noin 430 m²:n suuruinen osa asemakaavan mukaisesta autopaikkojen (LPA-5) tontista kt 680-8-821-12. Vuokra-alueen pinta-ala on yhteensä n. 959 m².

Tällä laajennetulla vuokrasopimuksella jatketaan osapuolten kesken solmittua vuokrasopimussuhdetta siten, että tämä vuokrasopimus korvaa aikavälillä 1.1.2023–30.11.2026 osapuolten kesken laaditun aiemman vuokrasopimuksen, jonka vuokra-aika päättyy 30.11.2026.

Vuokra-alue on osoitettu oheisella liitekartalla.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 1.1.2023–31.12.2037.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

2 Maksut

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra), joka on tuhat yhdeksänsataakuusikymmentäviisi euroa (1.965,00 €).

2.2 Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra maksetaan kesäkuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

2.3 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 2.1 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.

Vuokrantarkistus suoritetaan vuosittain ja tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusvuoden alusta lukien.

2.4 Maksamattomat vuokrat

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

Vuokra-alueen käyttö

3.1 Käyttötarkoitus

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

Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokra-alueelle saa sijoittaa vain kioskitoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen 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 sitoutuu harjoittamaan kioskikauppaa keskeytyksettä ja normaalisti katsottavin aukioloajoin. Mikäli näin ei tapahdu, on kaupungilla oikeus irtisanoa sopimus päättyväksi kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun keskeytys on alkanut.

3.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen on täyttänyt aiemman vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen.

3.3 Kunnossapito ym

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen lähiympäristön puhtaanapidosta siltä osin, kuin on kysymys kioskin asiakkaiden tai vuokra-alueella muutoin oleskelevien aiheuttamasta roskaantumisesta aina 25 metrin etäisyydelle vuokra-alueesta.

Vuokralaisen tulee vaadittaessa aidata vuokra-alue siistillä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä aidalla. Aitaan ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa kiinnittää muita mainoksia kuin vuokralaisen liikkeen nimi ja tunnus.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

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.

Mikäli tuleva kaavoitus ja/tai kaavojen toteuttaminen edellyttävät muutoksia vuokra-alueelle mahdollisesti toteutettuihin rakennelmiin tai johtojen sijoitteluun, on vuokralainen velvoitettu tekemään muutokset omalla kustannuksellaan.

3.4 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokra-alue on ollut 23.4.2014 lähtien nykyisen vuokralaisen hallinnassa ja yleensä yritystoiminnan käytössä 15.1.1991 lähtien.

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.

3.5 Vuokra-alueen puusto

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokra-alueelta kaadetut puut vuokralainen saa pitää.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelta kaatuneiden puiden aiheuttamasta vahingosta.

3.6 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 ylijäämääma-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämäämaan hyödyntäminen tapahdu jäte-lain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyn suunnitelman tai luvan (kuten rakennusluvan) mukaisesti. Muualta tuodun ylijäämääma-aineksen tulee olla pilaantumaton. Mikäli vuokra-alueelle tuodaan ylijäämäämaita ilman viranomaisen hyväksymää suunnitelmaa tai lupaa, on vuokralainen vuokra-ajan jälkeen velvollinen osoittamaan ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla, ettei vuokra-alueen maaperää ole pilattu.

3.7 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. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

3.8 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäisien katurakenteen osien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. (MRL 161–163 §).

Vuokralainen on tietoinen vuokra-alueella rasittavista vesihuollon ja kaukolämmön putkistoista, jotka on osoitettu myös voimassa olevassa asemakaavassa.

Kunnalla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia.

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

3.9 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee vuokra-alueella tai osaa siitä omaan käyttöönsä on vuokralaisen luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tällöin vuokralaisen vuokraa lasketaan vastaavassa suhteessa.

3.10 Pysäköintipaikat vuokra-alueella

Lohkomistoimituksessa 15.5.1990 tontit 680-8-821-2, 680-8-821-4 ja 680-8-821-11 ovat saaneet oikeuden pysäköintipaikkoihin vuokrattavan tontinosan 680-8-821-12 alueella. Vuokralainen sopii vuokra-alueella oikeuden yhteensä kuuteen pysäköintipaikkaan saaneiden tonttien omistajien kanssa niiden käytöstä.

4. Muut sopimusehdot

4.1 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 1 vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja. Vuokranantaja voi myöntäessään jatkoaikaa rakentamiselle myös määrätä vuokran kolminkertaisena, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

4.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

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

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua 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.

4.3 Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokralaisen tilalle, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Mikäli siirronsaaja ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomaisen sakon uhalla velvoittaa määräajassa hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista.

Vuokraoikeuden siirron jälkeen siirtäjä vastaa maksamattomista vuokrista siihen saakka, että joko siirtäjä tai siirronsaaja on ilmoittanut vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle edellä mainituin tavoin. Mikäli siirtäjä on jättänyt vuokrat maksamatta, on siirronsaaja velvollinen suorittamaan maksamattomat vuokraerät viivästyskorkoineen, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä siirtäjä ja siirronsaaja sopivat keskenään jo maksettujen vuokrien jakamisesta. Vuokranantaja ei palauta jo maksettuja vuokria siirtäjälle eikä laskuta siirronsaajalta osaa vuokranmaksukauden vuokrasta.

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

4.4 Alivuokraus

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

4.5 Viivästyskorko

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

4.6 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 4.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten kohdassa 4.7 on määrätty.

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

4.7 Vuokrasuhteen päättyminen

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakenteet, 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 ja vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli vuokra alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

4.8 Vakuus

Vuokranantaja hakee vuokralaisen asiamiehenä tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden kirjaamisen Maanmittauslaitokselta. Vuokralainen maksaa Maanmittauslaitoksen päätöksestä menevät kustannukset sekä palkkiona 248 € (= 200 euroa + kulloinkin voimassa oleva alv.).

Samalla vuokranantajalla on oikeus hakea vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin kolmen vuoden vuokraa vastaava kiinnitys (panttioikeus) niin, että vuokranantajan panttioikeus on ensimmäisellä sijalla etuoikeudessa. Maanmittauslaitos saa toimittaa panttikirjan vuokranantajalle. Panttaus on tapahtunut, kun vuokranantaja saa panttikirjan tai kun vuokranantaja on saanut sähköisestä järjestelmästä ilmoituksen panttauksesta.

Vuokranantajan suostumuksella voi vakuuden hakijana olla pankki- tai muu rahalaitos.

Vuokranmaksun vakuudeksi vuokranantaja hyväksyy myös kolmen vuoden vuokran suuruisen talletustodistuksen, jossa on todistuksen antajan kuittaamattomuustodistus.

4.9 Noudatettava lainsäädäntö

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

4.10 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

4.11 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja vuokranantajan osalta sitten, kun kaupunkikehitysjohtajan sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Allekirjoittaminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Raisiossa, huhtikuun 3. päivänä 2023

Vuokranantaja:

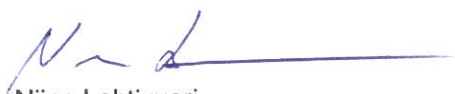
Raision kaupunki



Samu Mattila
kaupunkikehitysjohtaja

Vuokralainen:

Aito Grilli Oy



Niina Lahtivuori
hallituksen puheenjohtaja



Jaana Sinervo
hallituksen jäsen



VUOKRASOPIMUKSEN LIITEKARTTA

Raision kaupungin ja Aito Grilli Oy:n
väliseen vuokrasopimukseen



Vuokra-alue

KL 680-8-821-13

LPA 680-8-821-12 osa

