

KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

TURUN KAUPUNKI
Käyttöoikeuden luovuttajana

ja

VARSINAIS-SUOMEN SAIRAANHOITOPUHE
Käyttöoikeuden haltijana

luonnos 29.8.2017

SISÄLLYSLUETTELO

LIITELUETTELO	3
1 OSAPUOLET	4
2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS.....	4
3 SOPIMUKSEN KOHDE	4
4 OIKEUDENHALTIJAN KÄYTTÖOIKEUDEN SISÄLTÖ.....	5
5 SOPIMUSKAUSI.....	6
6 KÄYTTÖOIKEUSKORVAUS.....	6
7 TOIMENPITEET SOPIMUSKAUDEN PÄÄTTYESSÄ	7
8 OIKEUDENHALTIJAN SITOUMUKSET	7
9 KATSELMUKSET JA VALVONTA	8
10 ILMOITUKSET JA TIEDOKSIANNOT	8
11 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN.....	8
12 KÄYTTÖOIKEUDEN KIRJAAMINEN	8
13 MYÖTÄVAIKUTTAMINEN JA SIETOVELVOITE	8
14 MUUT EHDOT.....	9
15 ALLEKIRJOITUKSET.....	9

LIITELUETTELO

Liite [•] [•]

1 OSAPUOLET

Tämä käyttöoikeussopimus ("**Sopimus**") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

- (a) **Turun kaupunki**, y-tunnus 0204819-8, käyttöoikeuden luovuttajana ("**Kaupunki**"); ja
- (b) Varsinais-Suomen Sairaanhoidopiiri, y-tunnus 0828255-9, käyttöoikeuden haltijana ("**Oikeudenhaltija**").

Kaupunki ja Oikeudenhaltija yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tämä Sopimus liittyy VSSHP:n omistamalle kiinteistölle 853-12-26-15 asemakaavassa osoitetun ulokkeen päälle rakentamisen mahdollistavan rakennusoikeuden mukaisen pysäköintirakennuksen toteuttamiseen.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Turun kaupungin omistamalle Savitehtaankadun katualueelle on osoitettu merkinnällä u-2 alueen osa, joka on katu, jonka päälle saa rakentaa rajoittuvaan kortteliin kuuluvan ulokkeen. Ulokkeen alapinta tulee olla vähintään 5.7 m kadun pinnasta. Ulokkeen alalle saa rakentaa kansirakenteita ja kortteliin kuuluvia rakennuksia. Katualueelle saa sijoittaa päällerakentamisen edellyttämiä kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa kadun käyttöä. Päällerakentajan tulee ennen rakentamista hankkia lupa kadunpitäjältä, joka antaa rakentamista koskevat yksityiskohtaiset ehdot. Ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmasta on hankittava kadunpitäjän lausunto.

Osapuolet sopivat tässä Sopimuksessa niistä ehdoista, joiden mukaisesti Kaupunki luovuttaa Oikeudenhaltijalle pysäköintirakennuksen toteuttamiseksi tarvittavat ja Hankkeen mukaisen rakentamisen edellyttämät ja jäljempänä kohdassa 4 tarkemmin kuvatut oikeudet Kaupungin omistamiin kiinteistöihin, joiden alueella ja yläpuolella rakentaminen tapahtuu.

Alueelle rakennetaan Hanketta varten kulkuväylien yläpuolinen kansirakenne ja sen tarvitsemat tuki- ja muut rakenteet. Kansirakenteen päälle rakennetaan pysäköintirakennus ja siihen liittyviä muita rakenteita.

3 SOPIMUKSEN KOHDE

Tämän Sopimuksen kohteena on liitteiden [●] mukainen alue ("**Alue**"), joka muodostuu seuraavista rekisteriyksiköistä ("**Kiinteistöt**") seuraavasti:

- (a) Kartalla M 38 / 7.2.2017 osoitettu noin 1368 m²:n suuruinen alue, joka on osa yleistä aluetta 853-12-9901-0. Kohteen osoite on Savitehtaankatu, 20100 Turku.

Alue muodostuu kolmiulotteisesta alueesta, jonka rajat on alustavasti määritelty horisontaali- ja vertikaalitasossa tämän Sopimuksen liitteissä [●] tarkemmin kuvatulla tavalla.

[HUOM: Liitteiden valmistelemiseksi tarvitaan asemakaavan ja rakennussuunnitelmien mukaiset alueen alustavat tekniset määrittelyt.]

Osapuolet sitoutuvat päivittämään tarvittavilta osiltaan tämän Sopimuksen liitteet kohdassa 4 tarkoitettujen oikeuksien lopullisen sijainnin ja sisällön määrittämiseksi sen jälkeen kun Hanketta koskevat lopulliset suunnitelmat ja asiakirjat ovat valmistuneet. Oikeudenhaltija vastaa liitteiden laatimisesta omalla kustannuksellaan.

4

OIKEUDENHALTIJAN KÄYTTÖOIKEUDEN SISÄLTÖ

Kaupunki luovuttaa Oikeudenhaltijalle Hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat hallinta- ja käyttöoikeudet Alueeseen ja sen asemakaavan mukaiseen rakentamiseen ja käyttöön. Kaupunki luovuttaa Oikeudenhaltijalle erityisesti seuraavat oikeudet:

- (a) oikeuden rakentaa ja sijoittaa Kiinteistöille ja sillä sijaitsevalle katualueelle kannen niin, että katualue sijoittuu tunneliin, sekä ulokkeet, pilarit ja muut rakenteet, jotka on hyväksytty katusuunnitelmassa tai jotka kadunpitäjänä Kaupunki on sinne hyväksynyt sijoitettavaksi;
- (b) oikeuden hallita yksinomaisesti rakentamisen edellyttämällä tavalla ja laajuudessa suoraan maahan tukeutuvien rakenteiden, kuten pilarit, peittämää osaa Alueesta ja suoraan maahan tukeutuvien rakenteiden alle jäävää osaa, mutta ei rakenteita ympäröivää aluetta;
- (c) oikeuden rakentaa ja sijoittaa rakennettavan tunnelin ja kannen päälle rakennuksia, rakenteita, koneita ja laitteita sekä johtoja ja muita rakenteita, jotka on, siltä osin kuin ne sijaitsevat katualueella tai vaikuttavat siihen, hyväksytty katusuunnitelmassa tai jotka Kaupunki kadunpitäjänä on sinne hyväksynyt sijoitettavaksi; ja
- (d) oikeuden yksinomaisesti hallita kantta ja Kiinteistöjen kannen yläpuolista Aluetta alkaen korkeustasosta 5,7 m kadun yläpinnasta.

Edellä mainittujen Oikeudenhaltijalle luovutettujen oikeuksien sijainti, kohdentuminen ja laajuus horisontaali- ja vertikaalitasossa on määriteltä tarkemmin tämän Sopimuksen liitteissä [●].

Kaupunki luovuttaa Alueen Oikeudenhaltijan hallintaan Oikeudenhaltijan aloitteesta ja sellaisena kuin se tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä on. Oikeudenhaltija ilmoittaa, että se on ennen tämän Sopimuksen allekirjoitusta selvittänyt Kiinteistöjen riittävyden, soveltuvuuden ja kelpoisuuden aikomaansa käyttötarkoitukseen eli Hankkeen toteuttamiseen.

Kaupunki ei vastaa Oikeudenhaltijaa kohtaan Alueen soveltuvuudesta Oikeudenhaltijan käyttötarkoitukseen.

Muiden Hankkeen toteuttamisen edellyttämien alueiden käytöstä sovitaan erikseen kyseisten kiinteistöjen omistajien kanssa.

Oikeudenhaltija vastaa omalla kustannuksellaan Alueen rakentamisesta tarkoitukseensa, mukaan lukien:

- a) Kustannukset Savitehtaankadun katumuutoksista liikennevalo-ohjattuine risteyksineen sekä hankkeesta johtuvista Savitehtaankadun-Tykistökadun-Kalevantien risteysmuutoksista.

- b) Kustannukset johtosiirroista sekä tarvittavista katu- ja liikennevalojen, porttaalien ja muiden katuvarusteiden siirrosta.
- c) Rakennuksen alapuolisen tilan katuvalaistuksen rakentamisesta sekä rakennuksen läheisyydessä olevien katuvalojen muutostöistä ja siirroista.
- d) Hankkeen, mukaan lukien kadunrakentamisen edellyttämien kaivutöiden, toteuttamiseksi mahdollisesti tarvittavien pilaantuneiden maiden tutkiminen, poistaminen, kaivuu ja kuljetus ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- e) Hankkeen työnaikaisista liikennejärjestelyistä.
- f) Alueelle rakentamiensa rakenteiden hoidosta ja kunnossapidosta sekä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista.
- g) Tontin ajoliittymän liikennevalojen käyttö- ja kunnossapitokustannuksista (ylläpito) liikennehaarojen mukaisella osuudella ¼.

5 SOPIMUSKAUSI

Tämä Sopimus on määräaikainen ja se tulee voimaan välittömästi sen jälkeen kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimuskausi alkaa [1.1.2018] ja päättyy [31.12.2065] ("**Sopimuskausi**").

Sopimusta ei voida irtisanoa päättymään ennen Sopimuskauden päättymistä. Sopimus voidaan purkaa vain, jos Osapuoli syyllistyy olennaiseen sopimusrikkomukseen eikä korjaa menettelyään kohtuullisessa ajassa siitä, kun toinen Osapuoli on kirjallisesti ilmoittanut sopimuksenvastaisesta menettelystä.

Oikeudenhaltijalla on etuoikeus sopimuskauden päättyessä saada tämän Sopimuksen mukainen käyttöoikeus Alueeseen välittömästi uudelleen kolmeksi kymmeneksi (30) vuodeksi ja olennaisilta osin tämän Sopimuksen mukaisilla ehdoilla, mikäli tämän Sopimuksen perusteella Aluetta edelleen käytetään pysäköintirakennuksen rakennuspaikkana tai vastaavassa tarkoituksessa. Etuoikeutta käytettäessä Kaupungilla on oikeus tarkistaa myös käyttöoikeudesta perittävää korvausta.

6 KÄYTTÖOIKEUSKORVAUS

Oikeudenhaltija on velvollinen maksamaan Kaupungille vuotuista korvausta tämän Sopimuksen mukaisesta hallinta- ja käyttöoikeudesta kalenterivuositain. Korvauksen suuruus Sopimuksen tullessa voimaan on viisituhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (5.472) euroa ("**Käyttöoikeuskorvaus**").

Oikeudenhaltija on velvollinen maksamaan Käyttöoikeuskorvauksen kalenterivuositain Kaupungin osoittamalle pankkitilille kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä. Viivästyneelle suoritukselle suoritetaan viivästyskorkoa korkolain mukaisesti. Kaupungilla on oikeus periä saamistensa velkomisesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi kulloinkin voimassa oleva ja Kaupungin vahvistama viivästysmaksu.

Käyttöoikeuskorvaus sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1913 (perusindeksi 1951:10 = 100) ja käyttöoikeuskorvaus tarkistetaan 1.1.2019 ja tämän jälkeen kalenterivuositain aina tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu Käyttöoikeuskorvaus saadaan kertomalla edellä mainittu Käyttöoikeuskorvaus tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Käyttöoikeuskorvauksen maksuvelvollisuus alkaa Sopimuksen tullessa voimaan. Ensimmäiseltä, vajaalta Sopimuskauden vuodelta, maksetaan kuitenkin korvausta [●] euroa 30 päivän kuluessa Sopimuksen voimaantulosta.

Oikeudenhaltija vastaa tämän Sopimuksen mukaisen käyttöoikeuden käyttämisestä aiheutuvasta kiinteistöverosta.

Käyttöoikeuskorvauksen suorittamisen ja muiden Oikeudenhaltijan tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Oikeudenhaltija on vaadittaessa velvollinen antamaan Kaupungille kulloinkin voimassa olevien Kaupungin yleisesti soveltamien vuokra- ja käyttöoikeuden haltijoilta vaadittavaa vakuutta koskevien päätösten ja ohjeiden mukaisen vakuuden. Vakuus on uudistettava tarvittaessa.

7 TOIMENPITEET SOPIMUSKAUDEN PÄÄTTYESSÄ

Osapuolet sopivat erikseen niistä toimenpiteistä, joita Oikeudenhaltijan tulee tehdä Sopimuskauden päättyessä Alueen palauttamiseksi Kaupungin käyttöön tarkoituksenmukaisella tavalla.

Jos osapuolet eivät muuta sovi kuuden kuukauden kuluessa Käyttöoikeuden Sopimuskauden päättymisestä, Oikeudenhaltijan tulee saattaa Alue 12 kuukauden kuluessa Sopimuskauden päättymisestä sellaiseen kuntoon, jossa se oli Sopimuskauden alkaessa. Jos Oikeudenhaltija ei täytä näitä velvoitteitaan, voi Kaupunki teettää tarvittavat toimenpiteet ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Oikeudenhaltijalta.

Kaupungilla ei missään tilanteessa ole lunastusvelvollisuutta Alueella sijaitseviin Oikeudenhaltijan rakennuksiin, rakennelmiin, koneisiin tai laitteisiin. Oikeudenhaltijalla on oikeus saada korvausta Alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on erikseen sovittu.

8 OIKEUDENHALTIJAN SITOUKSET

Oikeudenhaltija sitoutuu ylläpitämään Aluetta hyvin ja vastaamaan Alueen siisteydestä ja turvallisuudesta.

Oikeudenhaltijalla on oikeus käyttää Aluetta ainoastaan asemakaavasta ja tästä Sopimuksesta ilmeneviin tarkoituksiin.

Jos Oikeudenhaltija havaitsee Alueella pilaantumista, jätteitä, vahingonvaaraa aiheuttavia tekijöitä tai muita vastaavia seikkoja, Oikeudenhaltijan tulee viipymättä ilmoittaa asiasta Kaupungille.

9 KATSELMUKSET JA VALVONTA

Kaupungilla on oikeus toimittaa Alueella katselmuksia sen tarkistamiseksi, että Oikeudenhaltija on noudattanut tämän Sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Kaupungin nimeämillä valvojilla ja turvallisuusorganisaatioon kuuluvilla henkilöillä on oikeus tehdä turvallisuusvalvontaa Alueella Kaupungin omien käytäntöjen mukaisesti.

10 ILMOITUKSET JA TIEDOKSIANNOT

Sopimuksessa tarkoitetut ilmoitukset katsotaan oikein tehdyiksi kun ne on tehty kirjallisesti ja todisteellisesti seuraaville Osapuolten nimeämille yhteyshenkilöille:

(a) Kaupungin yhteyshenkilö ja osoite: [●]

(b) Varsinais-Suomen Sairaanhoidopiirin yhteyshenkilö ja osoite: [●]

Osapuoli on velvollinen viipymättä ilmoittamaan mahdollisesta yhteyshenkilön tai yhteystietojen muutoksesta.

11 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Oikeudenhaltijalla on oikeus siirtää tämä Sopimus kolmannelle Kaupunkia kuulematta. Siirto saadaan tehdä ainoastaan kokonaan eikä Sopimuksen osittainen siirto ole sallittu.

Käyttöoikeusalueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa tästä Käyttöoikeudesta erillään eikä tämän Käyttöoikeuden mukaista hallintaa saa jakaa maakaaren 14:3 §:n mukaisella hallinnanjakosopimuksella.

Se, jolle tämä Käyttöoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Turun Kiinteistöliikelaitokselle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen tämän Käyttöoikeuden haltija vastaa käyttöoikeuden ehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes se, jolle Käyttöoikeus on siirretty, on ilmoittanut siirrosta Turun Kiinteistöliikelaitokselle.

Uusi Oikeudenhaltija on velvollinen viipymättä kirjaamaan Sopimuksen siirron ja tekemään tarvittavat hakemukset kirjaamisviranomaiselle omalla kustannuksellaan.

12 KÄYTTÖOIKEUDEN KIRJAAMINEN

Oikeudenhaltijan tulee kirjata tähän Sopimukseen perustuva oikeutensa maakaaren 14 luvun 2 §:n mukaisena kirjaamisvelvollisuuden alaisena ja kiinnityskelpoisena oikeutena.

Tämä Sopimus ja siinä perustetut oikeudet muodostavat kokonaisuuden, joka on tarkoitettu käytettäväksi yhdessä. Sopimus pyritään kirjaamaan siten, että sille annetaan yksi yhteinen laitostunnus.

13 MYÖTÄVAIKUTTAMINEN JA SIETOVELVOITE

Osapuolet ovat velvollisia tarvittaessa antamaan toisen Osapuolen pyynnöstä suostumuksensa sellaisiin kirjaamisiin, toimenpiteisiin, lupiin ja muihin järjestelyihin, jotka ovat

tarpeen tämän Sopimuksen tarkoituksen ja Kiinteistöjen tai Alueen käytön tarkoituksen mukaiseksi toteuttamiseksi edellyttäen, että niistä ei aiheudu olennaista haittaa suostumuksen antavalle Osapuolelle.

Osapuolet ovat velvollisia sallimaan toisen Osapuolen Kiinteistöjen tai Alueen käyttöä palvelevien johtojen, laitteiden ja vastaavien pitämisen ja niihin liittyvän huollon sekä muut vastaavat toimenpiteet.

Mikäli Kaupunki päättää Hankkeen yhteydessä tai aikana tehdä Alueeseen liittyviä, Hankkeesta johtumattomia muutoksia, Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan edellä mainituista muutoksista Oikeudenhaltijalle viipymättä niitä koskevan suunnittelun aloitettuaan. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tällaisten muutosten ajoittamisesta ja toteuttamisesta, jotta Osapuolille niistä aiheutuvia haittoja voidaan mahdollisuuksien mukaan minimoida.

14 **MUUT EHDOT**

Tähän Sopimukseen mahdollisesti tehtävät muutokset ovat päteviä vain, jos ne on tehty kirjallisesti ja molemmat Osapuolet ovat ne allekirjoittaneet.

Jos Sopimuksen jotakin ehtoa ei ole pidettävä päteväenä, se osoittautuu lain vastaiseksi tai sitä ei muuten voida panna täytäntöön, jää Sopimus kuitenkin kaikilta muilta osiltaan edelleen voimaan Osapuolten välillä.

15 **ALLEKIRJOITUKSET**

TURUN KAUPUNKI

[•]

[•]

**VARSINAIS-SUOMEN
SAIRAAKHOITOPUURI**

[•]

[•]



Käyttöoikeusalue:

Osa yleistä aluetta 853-12-9901-0 (Itäharju), pinta-ala n. 1368 m²



0 50 m

turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS	
KARTTA M 38	VALMISTELIJA Timo Laiho
PVM 7.2.2017	PIIRTÄJÄ Riina Graan