

SOPIMUS MÄNTYRINTEEN JA SAIRAALA-ALUEEN KAUKOLÄMPÖPUTKIEN, JOHTOJEN, KAAPELEIDEN, TIETOLIIKENNEYHTEYKSIEN JA VÄESTÖNSUOJIEN KÄYTTÖOIKEUDESTA /LUONNOS 28.12.2018

1. Sopijapuolet

Tämän sopimuksen osapuolet ovat:

Turun kaupunki (jäljempänä Turun kaupunki)
Y-tunnus 0204819-8

Turun seudun sosiaali- ja terveystalvi-kiinteistöt Oy (jäljempänä TSSTPK tai yhtiö)
Y-tunnus 2718451-6
Yliopistonkatu 27a
20100 Turku

Jäljempänä sopimuksen osapuolista käytetään yhteisnimitystä Sopijapuolet.

2. Sopimuksen tausta

Turun kaupunki ja TSSTPK ovat solmineet 14.9.2015 maanvuokrasopimuksen kartalla M 269/8.9.2015 osoitetusta noin 111822 m² suuruisesta alueesta, joka on osa Turun kaupungin Kurjenmäen kaupunginosan tontista 853-22-1-4. Vuokra-alue on luovutettu vuokralle käytettäväksi maanvuokra-lain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla olemassa olevien sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten rakennuspaikaksi ja tähän liittyviin tarkoituksiin.

Sairaala-alueella on sekä Turun kaupungin että yhtiön omistamia rakennuksia. Osapuolten välillä solmitussa kauppakirjassa, päivätty 9.12.2015, on todettu, että sairaala-alueella kulkeva lämpötunneli ei kuulu kaupankohteeseen. Lämpötunnelissa kulkee sairaala-alueen tietoliikennekaapeleita, kaapeleita ja muita johtoja. Sairaala-alueen kaukolämpöliittymä on siirtynyt yhtiölle vuonna 2015 toteutulla kaupalla.

Turun kaupungin omistamaan lämpökeskukseen (rak. 8) tulee Turku Energian kaukolämpöliittymä ja sieltä lähtevät kaukolämpöputket, kaapelit ja johdot, jotka on siirretty yhtiölle x.x.2019 päivätyllä kauppakirjalla. Kaukolämpöputket johtavat lämpöä liitekartan x mukaisesti sairaala-alueen rakennuksiin. Siten mm. rakennuksesta 8 johdetaan lämpöä rakennuksiin 1 ja 5. Rakennus 5 ja 8 ovat Turun kaupungin omistuksessa sopimuksen allekirjoitushetkellä, kun taas rakennus 1 on yhtiön omistuksessa.

Turun kaupungin omistamassa sairaalarakennus 5:ssä ei ole omaa väestönsuojaa.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia siitä, että Turun kaupungilla on oikeus käyttää yhtiön omistamia kaukolämpöputkia, kaapeleita ja johtoja (liite 1) mikäli ne tällä hetkelläkin palvelevat Turun kaupunkia tai sekä Turun kaupunkia että yhtiötä (liite 3).

Lisäksi sopimuksella sovitaan yhtiön oikeudesta sijoittaa lämpötunneliin siellä tällä hetkellä olevat yhtiön rakennuksia palvelevat kaapelit ja muut johdot tässä sopimuksessa tarkemmin sovitusti.

Edelleen sovitaan Turun kaupungin pysyvistä oikeudesta käyttää yhtiön omistamia väestönsuojia vastikkeetta tässä sopimuksessa tarkemmin sovitusti.

4. Sopimuksen ehdot

4.1 Kaukolämpöputken ja lämpötunnelin käyttöoikeus sekä lämpötunnelissa sijaitsevien kaapeleiden ja muiden johtojen käyttöoikeudesta sopiminen

Osapuolet sopivat tällä sopimuksella siitä, että Turun kaupungilla on oikeus käyttää liitteen 1 mukaisia kaukolämpöputkia, johtoja ja kaapeleita siltä osin kuin ne palvelevat Turun kaupungin omistamia rakennuksia.

Lisäksi TSSTPK:lla on oikeus käyttää lämpötunnelia ja sijoittaa sinne lämpötunnelissa tällä hetkellä sijaitsevat omistamansa kaapelit ja johdot.

Mahdollisista kaukolämpöputkien, kaapeleiden ja johtojen ylläpito- korjaus- ja uusimiskustannuksista sekä edellä mainittujen hankintojen kilpailuttamisesta vastaa se osapuoli, jota ko. putki, kaapeli tai johto palvelee. Mikäli putket, kaapelit ja muut johdot palvelevat kumpaakin osapuolta, jaetaan kustannukset aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Mikäli kustannuksia ei saada aiheuttamisperiaatteen mukaisesti riittäväällä tarkkuudella ja tavalla kohdennettua osapuolille, jaetaan kustannukset karttaan M X/XXX merkityllä alueella (liite x) osapuolten omistuksessa olevien rakennusten huoneistoneliöiden suhteessa. Osapuolten omistuksessa sopimuksen allekirjoitushetkellä olevat huoneistoneliömäärät alueella on esitetty liitteessä x.

Mikäli rakennusten omistussuhteissa tai rakennusten huoneistoneliöissä tapahtuu muutoksia joko ylös tai alaspäin, muuttuu kustannusvastuu ko. putken, kaapeleiden ja muiden johtojen mahdollisista ylläpito-, korjaus- ja uusimisvastuista vastaavalla tavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteessä x mainitut huoneistopinta-alat saattavat nykymittaustapoja käyttäen poiketa liitteessä x ilmoitetusta. Mikäli rakennusten pinta-alatiedot nykymittaustapoja käyttäen muuttuvat liitteessä x todetusta tai huoneistoneliöissä tapahtuu muista syistä muutoksia ylös tai alas päin, muutetaan kustannusjakoperustetta uusia huoneistoneliömääriä vastaavaksi.

Osapuolella on velvollisuus ilmoittaa viipymättä toiselle osapuolella rakennustensa huoneistoneliömäärissä tapahtuneista muutoksista. Neliömäärissä tapahtuneet muutokset otetaan huomioon kustannusvastuunjaossa aikaisintaan siitä ajankohdasta lukien, jolloin toinen osapuoli sai kirjallisen ilmoituksen huoneistoneliömäärissä tapahtuneesta muutoksesta tai mikäli ilmoitusvelvollisuus laiminlyödään, siitä kun toisen osapuolen neliömäärät ovat tosiasiallisesti muuttuneet. Mikäli osapuoli laiminlyö edellä mainitun ilmoitusvelvollisuutensa, sillä on velvollisuus korvata tästä laiminlyönnistä aiheutunut vahinko toiselle osapuolelle.

Mikäli osapuoli haluaa eriyttää putkensa, kaapelinsa tai muut johtonsa kokonaisuudesta, vastaa se myös eriyttämisen kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Turun kaupunki maksaa käyttämänsä kaukolämmön kulutuksen mukaisesti Turku Energia Oy:n kulloinkin voimassa olevaa veloitusperustetta noudattaen ilman laskutus ja yleiskustannuslisää.

Osapuolet sopivat vuosittain x kuuhun mennessä yhdessä seuraavan vuoden kunnossapito-, korjaus- ja uusimistarpeet. TSSTPK vastaa osapuolten lukuun yhteisesti käytettyjen putkien, johtojen ja kaapeleiden kunnossapito-, korjaus- ja uusimistöiden kilpailuttamisesta ja veloittaa tästä aiheutuneet kustannukset Turun kaupungilta jälkikäteen edellä sovitun kustannusvastuusuuden mukaisesti. Lämpötunnelin osalta toimitaan edellä mainituin periaattein, mutta Turun Kaupunki vastaa töiden kilpailuttamisesta ja veloittaa aiheutuneet kustannukset TSSTPK:lta jälkikäteen.

Maksuehto on 30 päivää netto. Viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen. Veloitusperusteena on omakustannushinta. Osapuolilla ei ole oikeutta periä erillistä laskutus- tai yleiskustannuslisää.

Mikäli osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen kunnossapito-, korjaus- ja uusimistöistä, osapuolet pyytävät asiasta ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijalausannon, joiden antamaan ratkaisuehdotukseen osapuolet tyytyvät. Mikäli Osapuolet eivät pääse puolueettoman asiantuntijan henkilöstä yksimielisyyteen, nimeää edellä mainitun asiantuntijan Keskuskauppakamari. Mikäli Keskuskauppakamari ei tässä

tarkoitettua asiantuntijaa voi nimetä, valitsee puolueettoman asiantuntijan osapuolten nimeämät tekniset asiantuntijat.

Turun kaupungilla on oikeus pyytää ulkopuolista talouden tarkastajaa tarkastamaan yhtiön kirjanpito varmistuakseen siitä, että yhtiön laskutus vastaa toteutuneita todellisia kustannuksia ja tässä sopimuksessa sovittuja veloituserusteita. Talouden tarkastuksen kustannuksista vastaa sitä edellyttänyt osapuoli. Mikäli talouden tarkastuksessa ilmenee epäselvyyksiä tai virheellisyyksiä, joihin perustuen tarkastus on ollut aiheellinen, vastaa tarkastuskustannuksista yhtiö.

4.2. Käyttöoikeus sairaala-alueen väestönsuojien käyttöön

Osapuolet sopivat tällä sopimuksella, että Turun kaupungin omistamalla rakennus 5:lla sekä 7 ja 19 on oikeus käyttää vastikkeetta yhtiön omistamien rakennusten väestönsuojatiloja tarvittaessa poikkeusoloissa suojaamaan väestöä mahdollisen kaasu- tai myrkyvuodon, aseellisen hyökkäyksen kuten sodan, radioaktiivisen laskeuman tai muun vastaavan uhatessa.

5. Korvaus oikeudesta

Tässä sopimuksessa kohdassa 4.1 mainittu oikeus luovutetaan Turun kaupungille ja TSSTPK:lle korvauksetta eikä osapuolilla ole oikeutta saada toisiltaan minkäänlaista korvausta oikeuden perustamisesta syntyvästä hyödystä, haitasta tai vahingosta.

Lisäksi kohdan 4.2 oikeus luovutetaan Turun kaupungille korvauksetta eikä osapuolilla ole oikeutta saada toisiltaan minkäänlaista korvausta oikeuden perustamisesta syntyvästä hyödystä, haitasta tai vahingosta.

6. Sopimuksen siirtäminen

Sopijapuolilla ei ole yksipuolista oikeutta siirtää sopimusta ilman toisen Sopijapuolen antamaa kirjallista suostumusta.

7. Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä. Muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kunkin Sopijapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

8. Sopimuksen päättäminen

Sopijapuolella on oikeus päättää sopimus välittömästi myös silloin, jos toinen Sopijapuoli hakeutuu tai asetetaan konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai Sopijapuoleen kohdistetaan tulokseton ulosmittausyritys tai todetaan muu maksuhäiriö.

Päättäminen on tehtävä kirjallisesti.

9. Ylivoimainen este

Sopijapuolet vapautuvat suoritusvelvollisuudestaan, jos suoritusta estää lakko tai saarto, työsulku, tulipalo, poikkeuksellinen luonnontapahtuma tai muu ylivoimainen este. Sopijapuolella, joka haluaa vedota ylivoimaiseen esteeseen, on velvollisuus viipymättä ilmoittaa kirjallisesti toiselle Sopijapuolelle tietoonsa tulleesta ylivoimaisesta esteestä. Sopijapuolella on myös velvollisuus viipymättä ilmoittaa toiselle Sopijapuolelle ylivoimaisen esteen lakkaamisesta.

10. Vahingonkorvaus

Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingot. Vahingonkorvausvelvollisuus koskee vain välittömiä vahinkoja. Edellä mainittua vahingonrajotusta ei kuitenkaan sovelleta, mikäli kyseessä on törkeä tuottamus tai tahallisuus. Tällöin osapuolen tulee korvata myös välilliset vahingot.

Selvyyden vuoksi todetaan, että TSSTPK toimii ainoastaan kaukolämpöputken omistajana, ei lämmön välittäjänä tai toimittajana eikä se ole korvausvelvollinen, mikäli lämmön toimituksessa ilmenee virheitä, viivästyksiä tai puutteita paitsi milloin edellä mainittu sopimusrikkomus johtuu TSSTPK:n syyksi luettavasta teosta tai laiminlyönnistä.

TSSTPK on kuitenkin korvausvelvollinen tämän sopimuksen perusteella, mikäli Turku Energia on kulloinkin voimassa olevan lain mukaan korvausvelvollinen. Tällöin TSSTPK korvaa Turun kaupungille tämän sopimuksen perusteella Turun kaupungin osuutta vastaavan osan saamistaan korvauksista, jotka johtuvat tämän sopimuksen rikkomisesta.

11. Reklamointi

Jos Sopijapuoli katsoo, että toinen Sopijapuoli ei ole täyttänyt tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, tulee sen kolmen (3) kuukauden sisällä sopimusrikkomuksen ilmenemisestä reklamoida kirjallisesti toista sopijapuolta. Mikäli Sopijapuoli laiminlyö reklamointivelvollisuutensa, sillä ei ole oikeutta korvaukseen.

12. Voimassaolo

Sopimus tulee voimaan, kun molemmat Sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämä käyttöoikeussopimus on voimassa toistaiseksi. Osapuolet voivat kirjallisesti irtisanoa tämän sopimuksen päättymään joko kokonaan tai osittain vuoden (1) kuluttua irtisanomisesta vain sillä perusteella, että tähän sopimukseen liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta.

Tässä sopimuksessa tarkoitettuna olosuhteiden olennaisena muutoksena pidetään esimerkiksi sitä, että osapuoli hankkii omat kaukolämpöliittymänsä kohteisiinsa, eriyttää kaikki rakennuksensa lämpötunnelista ja luopuu kokonaisuudessaan lämpötunnelin käyttämisestä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei osittainen olosuhdemuutos oikeuta sopimuksen irtisanomiseen kokonaisuudessaan vaan vain osittain. Perusteltu syy sopimuksen irtisanomiseen ei ole se, että osapuoli käyttää esim. vielä osittain kaukolämpöputkea tai käyttää sitä edelleen varajärjestelmänään.

Osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät ne tule missään vaiheessa vaatimaan tämän sopimuksen purkamista. Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sitoumuksen kaikkiin vastaisiin rakennuksia tai kiinteistön määräosia koskeviin luovutuskirjoihin.

Mikäli viranomaiset vaatisivat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, osapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla, kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteet kumoudu.

13. Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Mahdollisista erimielisyyksistä sopijapuolten kesken sovitaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Jos yhteisymmärrykseen ei kuitenkaan päästä, sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa

14. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolille.

Turussa _____._____.2018

Turun seudun sosiaali- ja terveystalvluikiinteistöt Oy

Jaakko Laaksonen, toimitusjohtaja

Turun kaupunki

Christina Hovi
toimialajohtaja, Kaupunkiympäristötoimiala

Liite 1 kartta

Liite 2

Liite 3

Liite 4

