

YHTEISTYÖSOPIMUS

**TURUN KAUPUNGIN
ja
TURUN SATAMA OY:N**

**välillä
koskien**

SATAMAINFRASUKTUURIN TOTEUTTAMISTA

Sataman hallituksen hyväksymä 5.6.2024



YHTEISTYÖSOPIMUS

Tämä satamainfran toteutusta koskeva yhteistyösopimus (jäljempänä "**Sopimus**") on tehty [pvm] seuraavien osapuolten välillä:

- 1) Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8), PL 355, 20101 TURKU (jäljempänä "**Kaupunki**" tai "**Vuokranantaja**"); ja
- 2) Turun Satama Oy (Y-tunnus 2322326-6), Juhana Herttuan puistokatu 21, 20100 TURKU (jäljempänä "**Yhtiö**" tai "**Vuokralainen**")

Kaupungista ja Yhtiöstä käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä "**Osapuolet**" ja erikseen nimitystä "**Osapuoli**".

Turun Satama Oy:n puolella tämän sopimuksen toteuttamisesta vastaa Hankkeet -toimiala.

Kaupungin puolella tämän sopimuksen toteuttamisesta vastaa Kaupunkiympäristötoimiala.

1 SOPIMUS HANKKEEN TOTEUTTAMISESTA

Yhtiö ja Kaupunki sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoituksin ja jäljempänä määritellyin ehdoin toteuttamaan tässä sopimuksessa määritellyn satamainfrastruktuurin yhteisrahoitteisena hankkeena ("**Hanke**").

Tällä sopimuksella sovitaan satamainfran toteuttamistavasta sekä Yhtiön oikeuksista ja velvoitteista satamainfran rakennuttajana.

Sopimuksessa sovitaan myös yhteistyömenettelyistä koskien koko Hanketta.

2 SOPIMUSALUE JA PÄIVITETYN MAANVUOKRASOPIMUKSEN SOLMIMINEN

Sopimus koskee Turun kaupunginvaltuuston 19.6.2023 hyväksymän asemakaavan (asemakaavatunnus 8/2019, Ferry Terminal Turku) (jäljempänä "Asemakaava") satamatoimintaa palvelevia alueita Kanavaniemessä ja Linnanaukolla. Alueet on osoitettu pääosin satamatoimintaan ja vesialueeksi ("Sopimusalue").

Sopimusalueen ulkopuolelle jäävät mm. Asemakaavan osoittamat Kaupungin hallintaan jäävät asumisen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueet sekä pysäköintilaitosten korttelialue. Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Sopimusalue on Kaupungin omistuksessa ja se on ollut osittain Kaupungin ja Yhtiön 9.1.2013 allekirjoittaman maanvuokrasopimuksen (jäljempänä "**Vanha Maanvuokrasopimus**") kattama. Sopimusalueen kartta on liitteenä 1.

Yhtäaikaisesti tämän Sopimuksen kanssa allekirjoitetaan Kaupungin ja Yhtiön välillä päivitetty maanvuokrasopimus "**Päivitetty Maanvuokrasopimus**" kattaen Sopimusalueen vesialueet sekä satamatoimintaa palvelevat alueet ja rakennelmat pois lukien alueella sijaitsevat kolmansien hallinnassa olevat alueet ja rakennukset, jotka on merkitty liitteeseen. Päivitetyn Maanvuokrasopimuksen vuokra-alue on liitteenä 4 (jäljempänä "**Vuokra-alue**").

Päivitetty Maanvuokrasopimus tulee sisältämään myös tämän sopimuksen mukaisen Satamainfran vuokraamisen Yhtiölle.

Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet Vuokra-aluetta koskien on muilta osin määritetty Päivitetystä Maanvuokrasopimuksessa, joka on tämän sopimuksen liitteenä 3.

Päivitettyssä Maanvuokrasopimuksessa on huomioitu mm. seuraavat Hankkeesta johtuvat muutokset:

- i. Muutokset vuokrakohteen laajuudessa
- ii. lisävuokran suuruus ja alkamis- ja päättymisajankohta ja sen todentaminen erillispöytäkirjalla
- iii. Arvonlisävero
- iv. Satamainfran peruskorjaus- ja uudistamisvastuut
- iv. Satamainfraa koskevien vaatimusten käsittely urakoitsijoita kohtaan
- v. Vuokralaisen rakennusten rakentaminen Vuokra-alueelle ja menettelyt siihen liittyen
- vi. Maaperään liittyvät vastuut
- vii. Yhteistoiminnallisuus ja yhteensovitus, aluerakentamisen kannalta tarpeelliset järjestelyt
- viii. Maanvuokrasopimuksen päättämiseen liittyvät menettelyt, lunastus

Mikäli tämän Sopimuksen ja Päivitetyn Maanvuokrasopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijaisesti Päivitettyä Maanvuokrasopimusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Länsisatama on lisäksi Yhtiön Kaupungilta vuokraamaa aluetta, joka ei kuulu tämän Sopimuksen piiriin. Sopimusalueella sijaitsee myös kolmansien hallinnassa oleva alueita, jotka on erotettu Vuokra-alueesta.

2.1. Päivitetyn Maanvuokrasopimuksen sisältämä valtioneuti

Tämän sopimuksen liitteenä 3 olevan Päivitetyn Maanvuokrasopimuksen lisävuokra sisältää valtioneutia, jonka määrä on enintään 23.736.705 miljoonaa euroa tuki-intensiteetin ollessa siten enintään 49,53 %.

Ryhmäpoikkeusasetuksen mukainen suuri sallittu tuki-intensiteetti on 60 % ja tukikelpoiset kustannukset vastaavasti 55 - 143 miljoonaa euroa. Sataman infrastruktuurin valtioneutia sisältävä investointikustannus on 84,28 miljoonaa euroa. Valtioneuti on kaikilta osin ryhmäpoikkeusasetuksen (komission asetus 651/2014) sekä ryhmäpoikkeusasetuksen muuttamista mm. satamainfrastruktuurille myönnettävän tuen osalta koskevan komission asetuksen 2017/1084 nojalla sallittua valtioneutia, jota Kaupungin on raportoiva komissiolle

ryhmäpoikkeusasetuksessa säädetyin tavoin Päivitettyä Maanvuokrasopimusta koskevan päätöksensä jälkeen.

Yhtiö on velvollinen ilmoittamaan saamansa valtiontuen mahdollisille muille valtiontuen antajille.

3 HANKKEEN SISÄLTÖ

Hanke sisältää:

Laiturirakenteet, laiturit S1 ja S2

Laituripaikat S1 ja S2 rakennusurakoiden suunnittelu on alkanut vuonna 2021.

Laiturirakentaminen sisältää laitureiden lisäksi sivurampin, joka jää Yhtiön kustannusvastuulle.

Rahtikentän rakentamisen liikenneyhteyksineen katuverkkoon

Yhteiskenttäalue tulee olemaan dynaaminen kokonaisuus, jota hyödyntävät Tallink Silja, Viking Line sekä muut mahdolliset varustamot. Kenttäalueen rakentaminen tullaan toteuttamaan vaiheittain 2024-2027.

Alueelta joudutaan kenttä- ja liikennealueiden rakentamisen takia myös purkamaan useita Yhtiön omistuksessa olevia rakennuksia. Rakennusten purkamisen kustannukset huomioidaan osana Satamainfran investointikustannuksia.

Edellä listattuja hankeosioita kutsutaan jäljempänä ”**Osahankkeiksi**” ja molempia yhdessä myös ”**Hanke**” ja ”**Satamainfra**”.

Satamainfra on kuvattu osahankkeittain liitteessä 5 Rakentamiskustannukset.

Osahankkeet pitävät sisällään myös niiden suunnittelun, valvonnan ja mahdolliset takuuajaiset toimenpiteet.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hanke ei sisällä terminaalirakennuksen tai muun suprastruktuurin hankintaa tai kustannuksia vaan Yhtiö toteuttaa nämä itse markkinaehtoisella rahoituksella.

4 HANKKEEN TOTEUTUS JA OSAPUOLTEN ROOLIT

4.1 Hankkeen toteutustapa

Yhtiö vastaa Hankkeen investointien suunnitteluttamisesta, hankintojen kilpailuttamisesta, rakennuttamisesta, projektinhallinnasta ja toteutuksen valvonnasta ja vastaanotosta itsenäisesti sekä toimii hankkeen rakennuttajana. Kaupunki maa-alueen omistajana ja vuokranantajana vastaa tämän Sopimuksen mukaisen investointiosuutensa suorittamisesta ja Sopimusaluetta sivuavien maa-alueiden kehittämisestä.

Yhtiö toteuttaa investoinnit osin Yhtiön ja osin Kaupungin taseeseen. Kaupungin taseeseen toteutettava Satamainfra vuokrataan edelleen Päivitetyllä Maanvuokrasopimuksella Yhtiölle.

Osapuolten Sopimuksen alaisesta yhteistyöstä on tarkemmin sovittu kohdissa 2.2.1 ja 11 ("Ohjausryhmä" ja "Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus").

Hankkeen toteuttamiseksi Yhtiö hankkii tarvittavat palvelut kilpailuttamalla hankinnat Kaupungin hankintaohjeistuksen mukaisesti. Sopijapuolet päättävät kaikista vähäistä suuremmista muutoksista hankkeen laajuuteen, ajoitukseen, toteutukseen tai kustannuksiin yhdessä.

Hankevalmiuden ylläpitämiseksi Yhtiö on hankkinut hankkeeseen liittyvää työsältöä ennen tämän sopimuksen allekirjoitusta, ja se työ katsotaan kuuluvaksi sopimuksen alaiseksi yhteisrahoitteiseksi työsältöksi.

4.2 Hankinnoissa noudatettavat periaatteet

Osapuolet toimivat hankkeessa vesi- ja energiahuollon, liikenteen ja postipalvelujen alalla toimivien yksiköiden hankinnoista ja käyttöoikeuksista annetun lain (1398/2016 muutoksineen, jäljempänä: erityisalojen hankintalain) 31 §:n mukaisesti sopien tällä sopimuksella yksittäisen hankintakokonaisuuden toteuttamisesta yhdessä. Osapuolet vastaavat yhdessä erityisalojen hankintalain säännösten noudattamisesta.

Hankkeen hankinnoissa tulee noudattaa erityisalojen hankintalainsäädäntöä, Kaupungin hankinta- ja konserniohjeita ja omistajaohjauksen määräyksiä ja ohjeistuksia.

Kaupunki valtuuttaa Yhtiön hoitamaan Kaupungin puolesta tähän sopimukseen liittyvät kilpailutukset ja tässä sopimuksessa kuvatun yhteistyön toteuttamisen vaatimien hankintakokonaisuuksien kilpailutukset sekä allekirjoittamaan niihin liittyvät tarjouspyynnöt, päätökset, sopimukset ja muut mahdollisesti tarvittavat asiakirjat, käsittelemään mahdollisen

hankintaoikaisuvaatimuksen sekä antamaan vastineet markkinaoikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen mahdollisen valituksen johdosta sekä hoitamaan kilpailutettuihin sopimukseen liittyvän sopimusseurannan ja toimittajahallinnan.

4.3 Yhteistoiminnasta hankkeessa

Hankkeen toteutukseen Yhtiö on nimennyt projektipäällikön, jonka lisäksi hankkeen toteutukseen osallistuu Yhtiöstä teknisiä ja hallinnollisia asiantuntijoita. Kaupungin edustajat osallistuvat hankkeen ohjausryhmään ja muita asiantuntijoita hankkeen projektiryhmään sekä muihin työryhmiin tarvittavin osin. Molemmat sopijapuolet vastaavat omalta osaltaan hankkeeseen nimeämensä henkilöstön kustannuksista.

Molemmilla osapuolilla on oikeus kommentoida asiakirjoja. Osapuolella, jonka omistukseen rakenteet jäävät, on aina oikeus valvoa työtä. Tämä valvonta ei kuitenkaan poista urakoitsijan ja rakennustöiden valvojan vastuita miltei osin.

4.3.1 Ohjausryhmä

Satamainfran toteuttamista ohjaa ja seuraa ohjausryhmä, jonka Osapuolet perustavat ("**Ohjausryhmä**"). Ohjausryhmä seuraa myös Osapuolten yhteistyötä ja Osapuolten investointi- ja/tai toteutusvastuulla olevien Osahankkeiden etenemistä ja muita Sopimukseen liittyviä asioita. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii Yhtiön toimitusjohtaja. Ohjausryhmään voi kuulua myös muita hankeosapuolia, joiden kanssa Yhtiö laatii erilliset toteutussopimuksensa.

Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa ja niin usein kuin hankkeen sujuva eteneminen edellyttää. Ohjausryhmän kokoonkutsujana toimii puheenjohtaja. Puheenjohtaja vastaa siitä, että kokouksesta pidetään asianmukaisesti pöytäkirjaa ja, että pöytäkirja kokouksesta toimitetaan viipymättä ohjausryhmän jäsenille.

Ohjausryhmä käsittelee ja antaa menettelyohjeita sisällöllisesti ja periaatteellisesti merkittävistä muutoksista sekä käsittelee rahoitukseen liittyvät muutostarpeet.

Merkittävät kustannusarvion puitteissa tehtävät muutokset hyväksytään ohjausryhmässä. Merkittävät muutokset, jotka todennäköisesti johtavat kustannusarvion ylitykseen, käsitellään kohdan 3.3. mukaisesti.

Ohjausryhmä ei ole varsinainen päättävä elin, vaan koordinaatioryhmä, joka valmistelelee asiat kummankin Osapuolten päätöksentekoa varten. Sopimukseen tai sen liitteisiin ei voida sopia muutoksia esimerkiksi kokousmuistiossa tai kokouspöytäkirjassa. Kaikki muutokset Osapuolten vastuisiin ja velvoitteisiin on sovittava kirjallisesti, vahvistettava molempien

Osapuolien allekirjoituksin ja erikseen liitettävä tämän Sopimuksen liitteeksi.

Kukin osapuoli vastaa itse ohjausryhmätyöskentelystä aiheutuvista kustannuksistaan.

Osapuolten vastuulla on raportoida ja tuottaa vastuutehtävien osalta seurannan edellyttämät tiedot. Ohjausryhmä kokoontuu Yhtiön kutsumana säännöllisesti. Tarkempi kokousväli sovitaan Ohjausryhmässä.

Ohjausryhmässä käsiteltävien asioiden valmisteluvastuu on Yhtiöllä. Ohjausryhmään voidaan pyytää ulkopuolisia asiantuntijoita, tai asioita esittelemään esimerkiksi Osahankkeen projektinjohto- tai rakennuttajakonsulttia.

Ohjausryhmän käsittelyyn tulee saattaa muiden muassa seuraavia asiakokonaisuuksia:

- Satamainfran suunniteltu tekninen ja kaupallinen sisältö, hankintasuunnitelma;
- Satamainfran toteutusaikataulu ja niissä tapahtuvat aikataulumuutokset;
- Satamainfran budjetin seuranta ja muutostarpeiden ennakointi kaupunginvaltuuston investointipäätöksen raameissa;
- Satamainfran pääurakoitsijoiden kuukausiraporttien yleispiirteinen läpikäynti;
- Hankkeen aikataulutilanne;
- Sellaisten Satamainfraa koskevien lisä- ja muutostöiden käsittely, joiden hyväksyntä vaikuttaa vahvistettuun Satamainfran budjettiin sen ylittävästi;
- Mahdolliset asemakaavan muutostarpeet Sopimusalueella;
- Työmaa-aikaiset ja muut tilapäiset järjestelyt Sopimusalueella Hankkeen aikana;

Sopimuksen voimaan tullessa Ohjausryhmän jäseninä toimivat:

- Jarkko Virtanen, omistajaohjausjohtaja, Turun kaupunki
- Kimmo Suonpää, kaupunkirakentamisjohtaja, Turun kaupunki
- Kim Söderström, talous- ja hallintojohtaja, Turun Satama Oy

- Markku Alahäme, tekninen johtaja, Turun Satama Oy
- Erik Söderholm, toimitusjohtaja, Turun Satama Oy

Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii Yhtiön toimitusjohtaja Erik Söderholm ja sihteerinä Markku Alahäme.

Osapuolet sopivat yhteisesti erikseen muista yhteistoiminnan edellyttämistä yhteistyömenettelyistä. Ohjausryhmä voi nimittää työryhmiä asioiden valmisteluun.

Mikäli kyse on Kaupungin kaupunginvaltuuston tekemän investointipäätöksen muutostarpeesta, tulee asia saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.

4.3.2 Projektiryhmä

Hankkeen toteuttamista ohjaa ja valvoo Ohjausryhmän alainen projektiryhmä, johon sopijapuolet nimeävät edustajia yhtenäisin perustein. Projektiryhmän puheenjohtajana toimii Yhtiön nimeämä projektipäällikkö.

Projektiryhmän tehtävänä on ohjata ja valvoa hankkeen toteutumista hankkeen budjetin mukaisessa rahoituskehyksessä kaikkien sopijapuolten edut huomioiden. Projektiryhmän yleisenä tehtävänä on seurata hankkeen suunnitelmien mukaista edistymistä ja tehdä tarvittaessa sitä koskevia esityksiä päätöksentekoon ohjausryhmälle tai hankkeen sopijapuolten päätösvaltaisille päätöksentekovelimille.

Projektiryhmän puheenjohtajan tehtävänä on vastata projektiryhmässä käsiteltävien asioiden riittävän huolellisesta valmistelusta ja esittelystä projektiryhmän kokouksissa. Projektiryhmän puheenjohtaja esittelee jokaisessa projektiryhmän kokouksessa hankkeen senhetkisen aikataulun ja budjetin tilanteen sekä muut ajankohtaiset asiat. Projektiryhmän puheenjohtaja vastaa kokousten koollekutsumisesta ja pöytäkirjan pitämisestä. Pöytäkirja on lähetettävä projektiryhmälle viipymättä kokouksen jälkeen.

4.4 Kaavoitus

Kaupunki vastaa kaavoituksesta ja kaavamuutoksista sekä kaavoituksen kustannuksista.

4.5 Maapohja

Sopijapuolet sallivat hallinnassaan olevan maapohjan käytön korvauksetta hankkeen aikaiseen toimintaan, kuten suunnittelun aikaisiin tutkimuksiin, rakentamisaikaisiin kulkuyhteyksiin ja hankkeen maamassojen läjitykseen (ei pilaantuneet maat). Kaupungilla ei ole toistaiseksi osoittaa pilaantuneille maille läjityspaikkaa.

4.6 Liikenteenhoito ja kunnossapito

Työnaikaisista ja muista hankkeen aikana tarvittavista liikennejärjestelyistä, kunnossapidosta ja muista järjestelyistä vastaa Yhtiö.

4.7 Päivitetty maanvuokrasopimus

Tämän Sopimuksen lisäksi Osapuolten yhteistoiminnassa noudatetaan myös Päivitettyä Vuokrasopimusta.

5 HANKKEEN KUSTANNUKSET, RAHOITUS JA OMISTUS

5.1 Kokonaiskustannukset

Hankkeen kokonaiskustannukset voivat tämän sopimuksen mukaan olla enintään 86,0 M€ (alv 0 %) (MAKU 130, 2010=100). Kaupungin rahoitusosuus hankkeen toteuttamiskustannuksista on 98 %, mutta kuitenkin enintään kuitenkin 84,28 miljoonaa euroa. Yhtiön rahoitusosuus hankkeen toteuttamiskustannuksista on vastaavasti 2 %,mutta kuitenkin enintään 1,72 miljoonaa euroa.

Kokonaiskustannukset 86,0 M€ (alv 0 %) sidotaan maanrakennuskustannusindeksiin (MAKU 130, 2010=100). Hankkeen toteutuskustannukset eivät saa ylittää indeksikorjattua kokonaiskustannusta.

Hanke toteutetaan Kokonaiskustannusten puitteissa. Kokonaiskustannukset ja em. rahoitusosuudet sisältävät myös mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset. Mikäli on riski siitä, että hankkeen kokonaiskustannukset ylittyvät, tulee siitä neuvotella Osapuolten kesken pyrkien ensisijaisesti siihen, että Hankkeen kokonaiskustannukset eivät ylitä. Jos Osapuolet havaitsevat olevan todennäköistä, että kokonaiskustannukset tulevat ylittämään 86 M€, tulee Osapuolten saattaa kustannusten ylitystä koskeva asia pikaisesti Turun kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Ramboll Oy:n kulut lisätään kokonaiskustannuksiin, koska kyseessä on projektinjohtokonsultointi.

Kolmannen osapuolen tämän hankkeen yhteydessä maksettavaksi tuomitut, määrätyt tai sopimukseen perustuvat sakot, sanktiot tai korvaukset, joiden saajana on tilaaja, jaetaan prosentiosuuksien mukaisesti. Vastaavasti toimitaan kolmannelle osapuolelle maksettavaksi määrättyjen sakkujen, sanktioiden ja korvausten osalta, ellei kyse ole tahallisesti tai törkeästi tuottamuksella aiheutetusta vahingosta, jolloin

kustannuksista vastaa sopimusvelvoitteensa laiminlyönyt osapuoli kokonaisuudessaan.

Mistään tässä sopimuksesta toisaalla sovitusta riippumatta Osapuolten keskinäinen vastuu kannetaan siten, kuin tässä kappaleessa on jäljempänä sovittu. Kummallakin Osapuolella on erillinen ja itsenäinen oikeus vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta kaikista suoranaisista ja välittömistä vahingoista edellyttäen, että sellainen vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta. Kummallakaan Osapuolella muuta oikeutta mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen nojalla, eikä Osapuolilla ei ole missään muussa kuin tässä kappaleessa tarkoitetuissa tapauksissa oikeutta saattaa tätä sopimusta koskevaa asiaa ratkaistavaksi missään tuomioistuimessa.

Turun Satama sitoutuu olemaan reklamoimatta kaupunkia satamainfrastruktuurin mahdollisista puutteista tai virheistä investoinnin kohteena olevan alueen lopputarkastusten ja käyttöönoton jälkeen.

Hankkeen suunnitteluun ja rakentamiseen mahdolliset saatavat EU:n tuet jakaantuvat Osapuolten hyväksi samalla jaolla kuin menot; Kaupunki 98 % ja Yhtiö 2 %.

Vastuu hankkeen kustannusvalvonnasta kuuluu ensisijaisesti Yhtiölle, jonka on raportoitava Kaupungille säännöllisesti sekä vastattava asioiden kattavasta esittelystä.

5.2 Maanlunastus- ja korvauskustannukset

Maanlunastus- ja korvauskustannukset eivät sisälly Hankkeen toteutuskustannuksiin.

5.3 Toteutuskustannusten tarkentuminen

Vuosittaiset toteutuskustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä ja mm. urakoitsijoiden työaikataulun ja sopijapuolten käytettävissä olevan vuosirahoituksen mukaisesti. Yhtiön ja kaupungin euromääräiset rahoitusosuudet tarkentuvat kilpailuttamisen sekä ehdollisista kohteista päättämisen jälkeen.

Koska hankkeen kaikkia rakennuskohteita ei hinnoitella erikseen, rahoitusosuudet on sovittu prosentiosuuksiksi hankkeen toteutuskustannuksista. Kustannusarviossa pysymisen varmistamiseksi tietyt yhdessä päätetyt Hankkeen kohteet voidaan kilpailuttaa optioina, jotka voidaan kustannusarvion ylittyessä jättää ostamatta. Ehdollisten kohteiden ostaminen tai ostamatta jättäminen vaikuttaa sopijapuolten euromääräisiin maksuosuuksiin, joten lopulliset euromääräiset osuudet voidaan määrittellä vasta, kun ehdollisten kohteiden toteuttamisesta on päätetty.

Hankkeen kokonaiskustannuksiin vaikuttavat muutokset ja muut kunnallista päätöksentekoa vaativat muutokset on käsiteltävä Kaupungin normaalien päätöksentekomenettelyjen mukaisesti. Mikäli Satamainfran kokonaiskustannukset eivät ylitä 86 M€:a, riippumatta yksittäisen Osahankkeen rakentamiskustannuksista, eivät Osahankkeissa tapahtuvat kustannusmuutokset edellytä uutta kunnallista päätöksentekoa tai Kaupungin etukäteistä suostumusta tämän Sopimuksen nojalla. Kustannusten seurannasta on sovittu tarkemmin kohdassa ("Ohjausryhmä").

5.4 Omistus ja kunnossapito

Urakan tuloksena olevat rakenteet tulevat ilman eri korvausta sopijapuolten omistukseen. Osapuolet voivat yhteisestä sopimuksesta päivittää omistusten kohdentamista sopimuksen voimassaoloaikana kohdan 18.3. mukaisesti.

Urakoiden vastaanoton yhteydessä valmiit rakenteet siirtyvät Yhtiön tai kaupungin omistukseen. Yhtiö vastaa rakenteiden/laitteiden/järjestelmien kunnossapidosta ja kunnossapitoluonteisista korjauksista. Peruskorjaus- ja uusimisvastuu on rakenteen omistajalla.

Yhtiölle vastuuseen kuuluvat ylläpito ja ylläpitoaikainen korjausvastuu ja työaikaiset asiat, jotka kaikki ovat rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 -sopimusehtojen mukaisia urakoita.

Sopimuskaudella ja takuuajana vastuu urakkasopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvoitteiden valvomisesta, myös kolmatta osapuolta kohtaan, on Yhtiöllä. Yhtiö vastaa kaupungin etujen valvomisesta kuin omistaan. Mahdolliset kustannukset ja saatavat jaetaan kohdassa 5.1. sovitusti kunkin urakan takuuajan päättymiseen saakka, minkä jälkeen kumpikin osapuoli vastaa näistä hallinnassaan olevaan alueeseensa kohdistuvista vaatimuksista.

5.5 Laskujen maksu

Lähtökohtaisesti palveluntuottaja toimittaa työn edistyessä laskut kullekin sopijapuolelle suoraan kohdassa 5.1 mainitulla jaolla. Hankkeen kustannukset, jotka ovat kertyneet yksinomaan Yhtiölle tai kaupungille tasataan Hankkeen aikana.

Yhtiö tarkastaa laskujen perusteiden oikeellisuuden ja maksukelpoisuuden. Yhtiön tarkastuksen jälkeen Yhtiö antaa palveluntuottajalle luvan lähettää laskut sopijapuolille maksettavaksi tämän sopimuksen mukaisesti. Todistus laskun maksukelpoisuudesta on toimitettava laskun liitteenä. Palvelusopimuksissa ilmoitettava laskujen maksuaika on 21 päivää.

Laskut kirjataan Yhtiön ylläpitämään seurantajärjestelmään. Tämän lisäksi Kaupunki järjestää oman seurantansa Hankkeen laskuista.

Sopijapuolet vertaavat erillisiä seurantoja toisiinsa vuosittain kvartaaleittain laskutuksen yhdenmukaisuuden varmistamiseksi.

Kumpikin sopijapuoli huolehtii omista rakennusalan tiedonantovelvollisuuteen kuuluvista raportointivelvollisuuksistaan Verohallinnolle.

Laskuissa on eriteltävä Kaupungin osuus ja Yhtiön osuus ja kummallekin on lähetettävä omat laskunsa. Kaupungin hankinnoissa on käytössä käännetty alv-velvollisuus, mikä on huomioitava urakoitsijoille annettavissa laskutusohjeissa.

5.6 Kiinteistöinvestointeihin sisältyvä arvonlisävero

Osapuolet vastaavat kustannusvastuullaan oleviin laskuihin ja rahoitusosuuksiin arvonlisäveron suorittamisesta.

Kaupungin on tarkoitus jatkossa vuokrata taseeseensa toteutuneet Satamainfran omaisuuserät Päivitetyllä Maanvuokrasopimuksella Yhtiölle. Kaupunki tulee hakeutumaan kohteesta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta alv-rekisteriin. Päivitetty Maanvuokrasopimus on arvonlisäverollinen.

Yhtiö laatii Satamainfrasta Osahankkeittain kiinteistöinvestoinnin tarkistuslaskelman, jonka Yhtiö on velvollinen toimittamaan Kaupungille.

6 TOIMINTA TAKUUAIKANA

Sopijapuolet edellyttävät, että urakkasopimukseen sisältyvä rakennusurakan takuu-aika on rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukainen, ja että urakoitsija antaa yhden takuuajan vakuuden, joka koskee sekä Yhtiötä ja Kaupunkia niiden rahoitusosuuksia vastaavasti. Yhtiö vastaa takuu-aikana toimenpiteistä, joilla pidetään takuuajan vakuus voimassa ja huolehtii muutoinkin sopimuksen mukaisten oikeuksien valvomisesta takuu-aikana suhteessa urakoitsijaan.

Rakenteiden ja järjestelmien takuu-aikaisista ja sen jälkeisistä kustannuksista vastaa Sopimusalueella Yhtiö sikäli, kun mainitut kustannukset eivät kuulu urakoitsijan takuun piiriin.

Vakuuksien suhteen todetaan, että Kaupungilla on etusija, mikäli Yhtiö ajautuisi maksukyvyttömäksi.

7 MAAPERÄÄN LIITTYVÄT VASTUUT

Mikäli Sopimusalueella ilmenee maaperän pilaantumista, vanhoja perustuksia tai jätteitä, pilaantunut maaperä kunnostetaan ja jätteet poistetaan rakentamisen yhteydessä viranomaisen edellyttämällä tavalla. Kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja jätteiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista osana Satamainfran kustannuksia. Mikäli kokonaan Yhtiön investointivastuulla olevan rakennuksen tai rakennelman maanrakennustöissä, esim. terminaali, ilmeni tässä kohdassa todettua pilaantumista tai jätteitä, vastaa Kaupunki puhdistuskustannuksista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kuluista Yhtiölle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusten purkamisesta aiheutuvat kulut, perustusten purkaminen ja muut vastaavat toimenpiteet kuuluvat Kaupungin kustannusvastuulle ja lisätään osaksi Päivitetyn Maanvuokrasopimuksen lisävuokraa.

8 OSAPUOLTEN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

Kumpikin Osapuoli myötävaikuttaa siihen, että tarvittavat rasite- tai yhteisjärjestelysopimukset, joita edellytetään Hankkeen toteuttamiseksi, saadaan Osapuolten kesken sekä mahdollisesti naapuritonttien kanssa sovituksi Hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

Sopimusalueelle voi sijoittua myös muita, Osapuolten itsenäisesti toteuttamia toimenpiteitä ja hankkeita. Näiden itsenäisesti toteutettujen toimenpiteiden ja hankkeiden osalta vaikutuksista tämän Sopimuksen sisältöön ja Hankkeeseen Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan etukäteen.

Sataman alueella ja sen läheisyydessä on Kaupungin omistamia maa-alueita, joiden kehittämisestä ja muista alueisiin liittyvistä toimista Kaupunki vastaa itsenäisesti.

Yhtiön Kaupungilta vuokraamien maa-alueiden osalta yhteistoiminnassa noudatetaan Päivitetyn Maanvuokrasopimuksen ehtoja.

9 SATAMAINFRAN KÄYTTÖÄ KOSKEVAT EHDOT

Valtiontukisäännösten mukaisesti kaupunki velvoittaa, että Yhtiö tarjoaa rakennettavan satamainfran kaikkien kiinnostuneiden käyttäjien saataville yhdenvertaisella ja syrjimättömällä tavalla markkinaehdoin. Mahdolliset toimitukset toiminnan harjoittamiseksi satamainfralla on myönnettävä kilpailumenettelyssä avoimin, läpinäkyvin ja syrjimättömin ehdoin.

10 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä Sopimus on voimassa niin kauan, kunnes tässä Sopimuksessa sovittu Satamainfra on luovutettu Kaupungille. Sopimusehdot 11 – 16 sitovat kuitenkin Osapuolia myös Sopimuksen päättymisen jälkeen.

11 TIETOTURVA JA TIETOSUOJA

Käsitellessään salassa pidettäviä tietoja tai henkilötietoja tähän sopimukseen liittyen Yhtiö ja Kaupunki sitoutuvat varmistamaan riittävän tietoturvan tason ja noudattamaan kulloinkin soveltuvaa tietoturvaa koskevaa lainsäädäntöä.

Yhtiö ja Kaupunki toimivat tämän sopimuksen kohteena olevassa hankkeessa EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen (2016/679/EU, jäljempänä "tietosuoja-asetus") 26 artiklan mukaisina yhteisrekisterinpitäjinä.

Sopijapuolten keskinäisessä suhteessa Yhtiö toimii yhteyspisteenä rekisteröidyille rekisteröityjen tietosuoja-asetukseen perustuvien oikeuksien toteuttamisessa ja vastaa tietosuoja-asetuksen 13 ja 14 artiklojen edellyttämästä rekisteröityjen informoinnista, ellei informointi ole yksittäistilanteissa tarkoituksenmukaisempaa toteuttaa Kaupungin toimesta. Kaupunki sitoutuu omalta osaltaan toteuttamaan rekisteröityjen tietosuoja-asetukseen perustuvia oikeuksia sekä avustamaan Yhtiötä rekisteröityjen informoinnissa.

Sopijapuolet sitoutuvat avustamaan toisiaan tietoturva- ja tietosuojalainsäädännön noudattamisen varmistamisessa, esimerkiksi ilmoittamalla havaitsemastaan henkilötietojen tietoturvaloukkauksesta toiselle sopijapuolelle ilman aiheetonta viivytystä.

Sopijapuolten korvausvastuu henkilötietojen käsittelystä rekisteröityjä kohtaan määräytyy tietosuoja-asetuksen 82 artiklan mukaan.

12 AINEISTOJEN KÄYTTÖOIKEUS

Lähtökohtaisesti kukin Osapuoli omistaa kaikki oikeudet tekemiinsä tai teettämiinsä suunnitelmiin ja muihin aineistoihin.

Osapuolet saavat oikeuden käyttää ja hyödyntää toisen Osapuolen laatimia tai laadittamia suunnitelmia ja selvityksiä, jotka koskevat Hanketta, edellyttäen, että siihen on mahdollisen kolmannen osapuolen suostumus.

13 ILMOITUKSET JA TIEDONANNOT

Kaikki Sopimuksen edellyttämät ilmoitukset ja muut tiedoksiannot on toimitettava toiselle Osapuolelle kirjallisessa muodossa joko sähköpostitse, kirjattuna kirjeenä tai lähetillä, ja ilmoitukset on osoitettava seuraavasti (taikka muuhun Osapuolen myöhemmin ilmoittamaan osoitteeseen)

Turun kaupungille:

PL 355, 20101 Turku

Turun Satama Oy:lle:

Juhana Herttuan puistokatu 21, 20100 Turku

14 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Sopimus sitoo Yhtiötä heti, mutta Kaupunkia vasta kun Kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän Sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

15 MUITA EHTOJA

15.1 Viestintä

Osapuolet sopivat erikseen Sopimusalueen ja Hankkeen viestintään liittyvistä yksityiskohdista.

Yhtiö huolehtii Osahankkeiden rakentamisaikaisesta viestinnästä sidosryhmille ja lähialueen toimijoille liittyen mm. työmaan aiheuttamaan häiriöön tai tilapäisjärjestelyihin.

15.2 Sopimuksen siirtäminen

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tähän Sopimukseen liittyviä oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle ilman Osapuolten etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, lukuun ottamatta liikkeenluovutus- tai yhtiöjärjestelytilanteita.

15.3 Muutokset

Kaikki muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti Osapuolten allekirjoituksin vahvistettuna. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

15.4 Oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän Sopimuksen tarjoaman oikeuden, ei tämän oikeuden käyttämättä jättäminen millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta myöhemmin niin halutessaan.

16 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Sopimukseen ja sen liiteasiakirjoihin sovelletaan Suomen lakia. Tämän sopimuksen kohteena olevasta hankkeesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, erimielisyydet käsitellään ensiasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

17 LIITTEET

Sopimukseen kuuluvat tämän sopimusasiakirjan lisäksi sen erottamattomina osina seuraavat liitteet:

Liite 1	Sopimusalueen karttaliite
Liite 2	Asemakaavan aluerajaus
Liite 3	Päivitetty Maanvuokrasopimus
Liite 4	Päivitetyn Maanvuokrasopimuksen aluekartta
Liite 5	Sataman infrastruktuurin rakentamiskustannukset

Mikäli tämän sopimusasiakirjan tekstin sisältö poikkeaa liitteiden teksteistä, tämän sopimusasiakirjan teksti on määräävä. Kuitenkin, mikäli Päivitetyn maanvuokrasopimuksen teksti on ristiriidassa tämän Sopimuksen kanssa, noudatetaan Päivitettyä maanvuokrasopimusta.

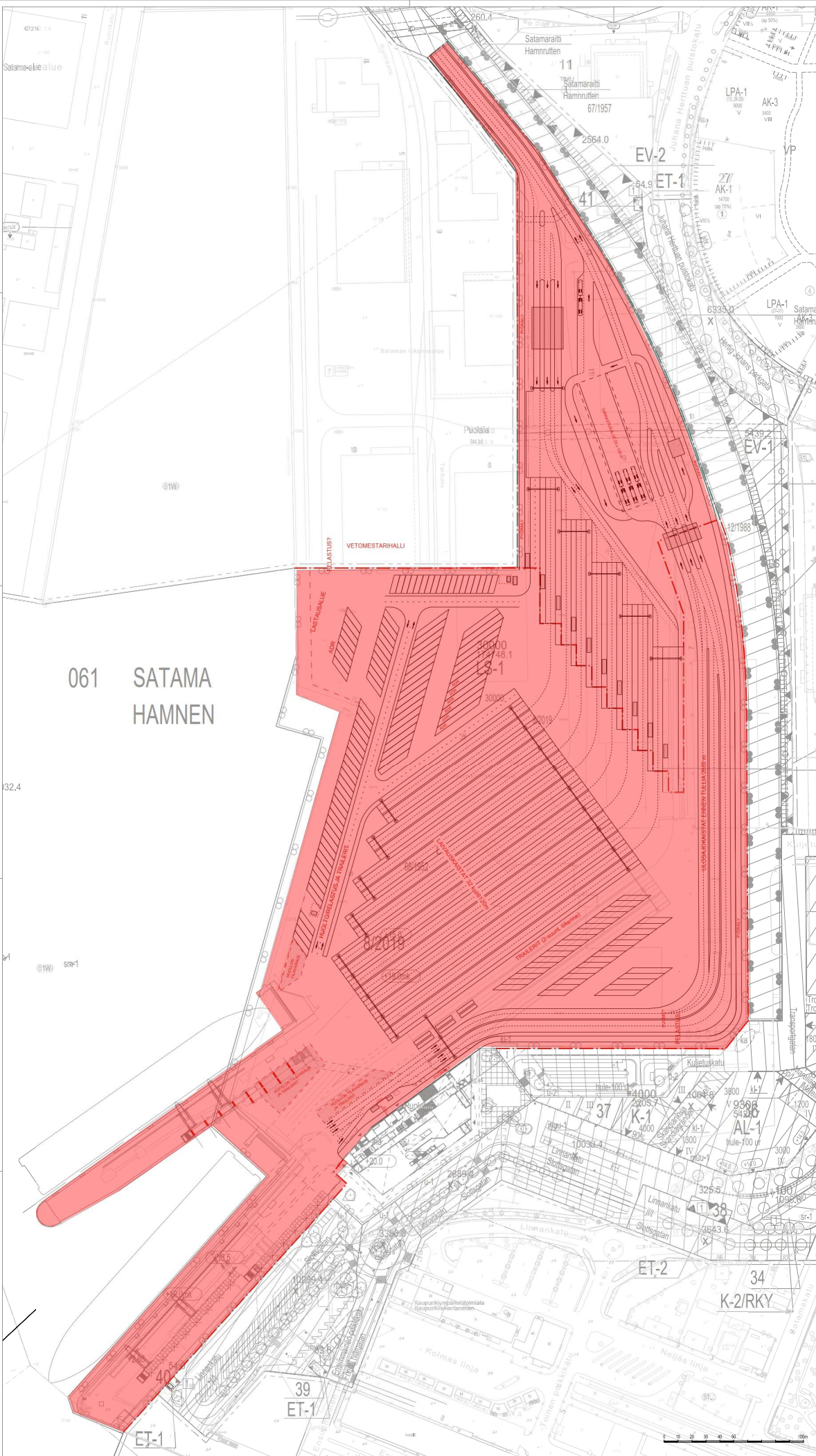
18 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA ALLEKIRJOITTAMINEN

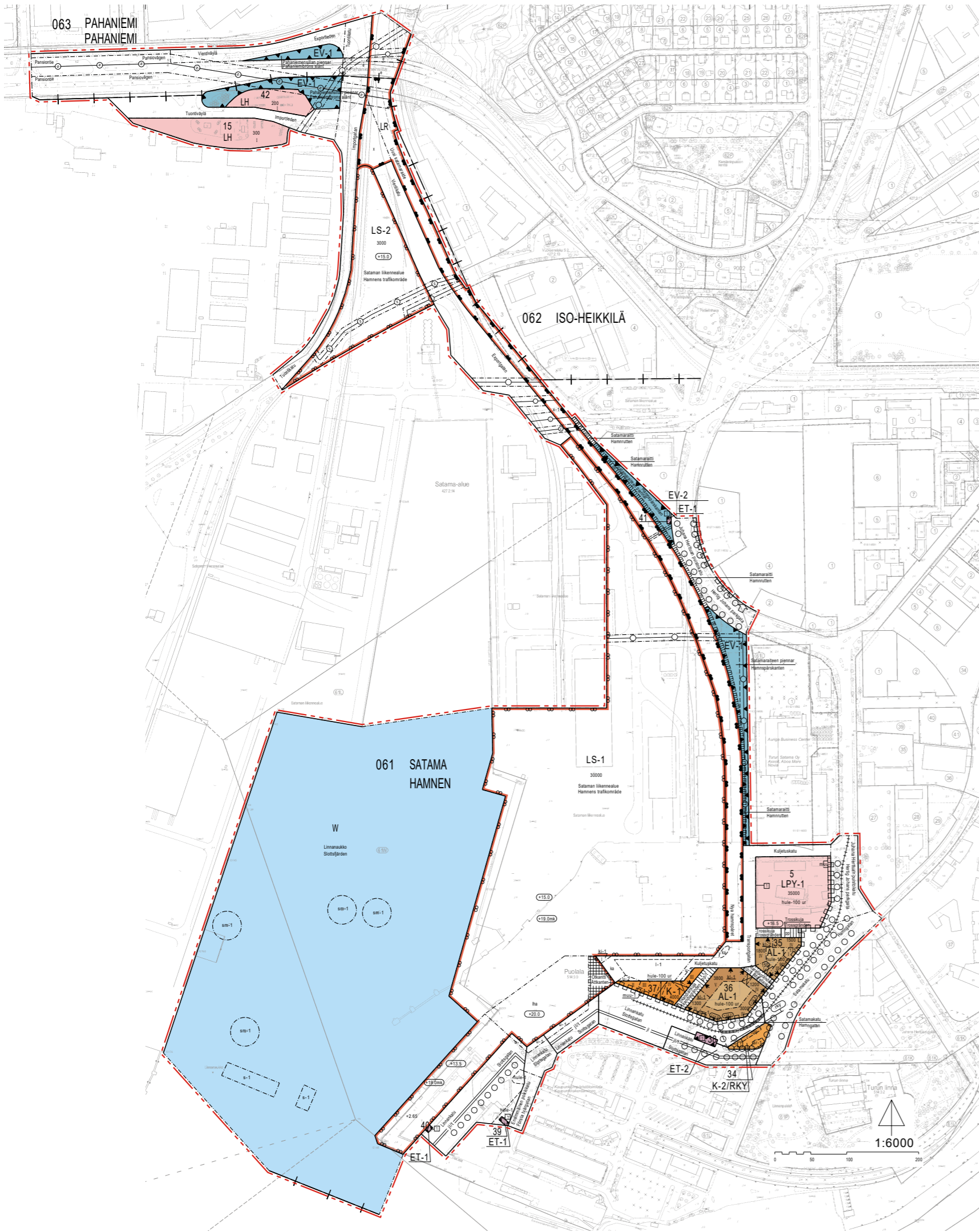
Sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

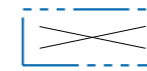
Yhtiön puolesta sopimuksen on allekirjoittanut toimitusjohtaja Erik Söderholm.

Kaupungin puolesta sopimuksen on allekirjoittanut kansliapäällikkö Tuomas Heikkinen.





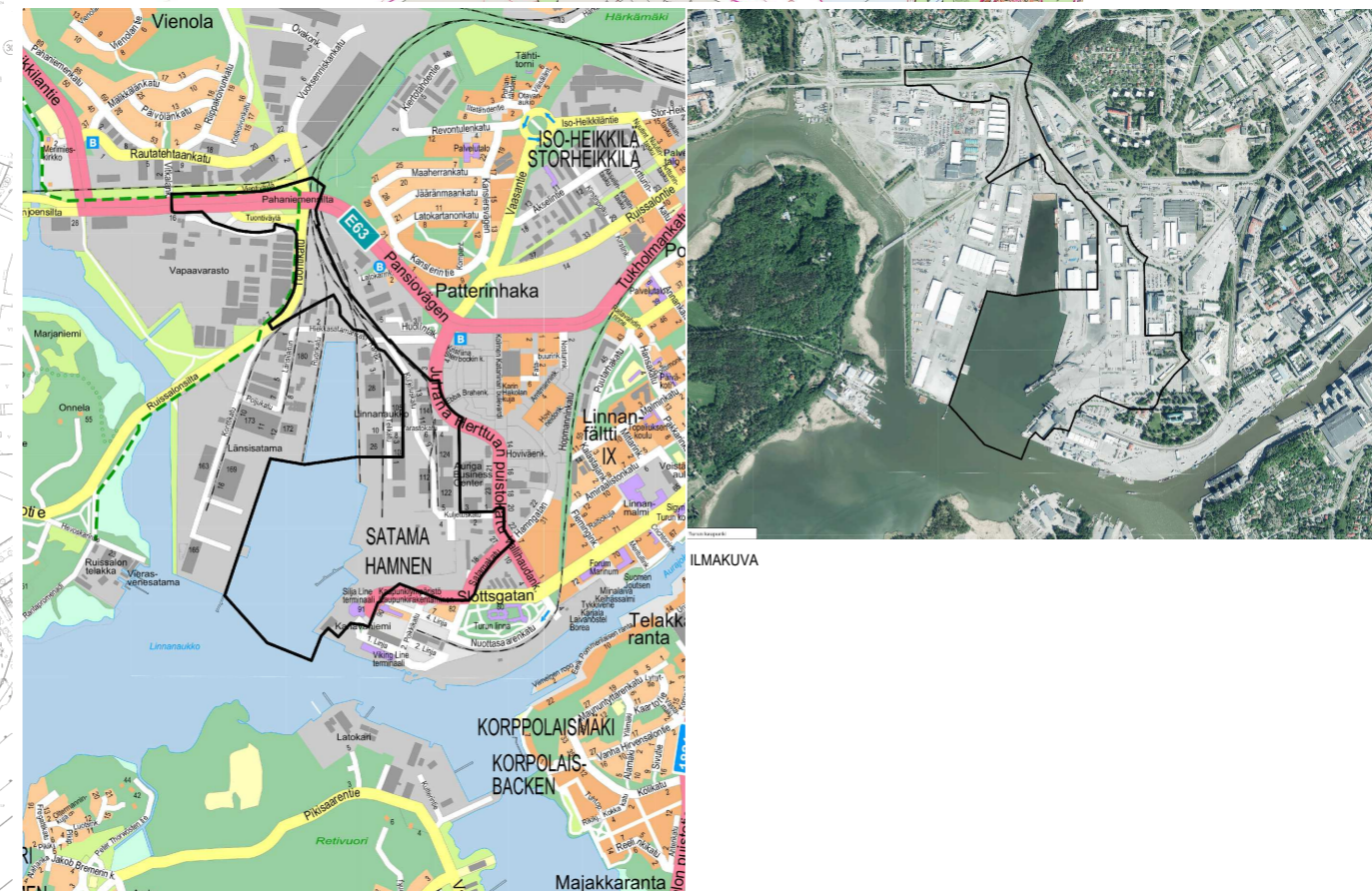
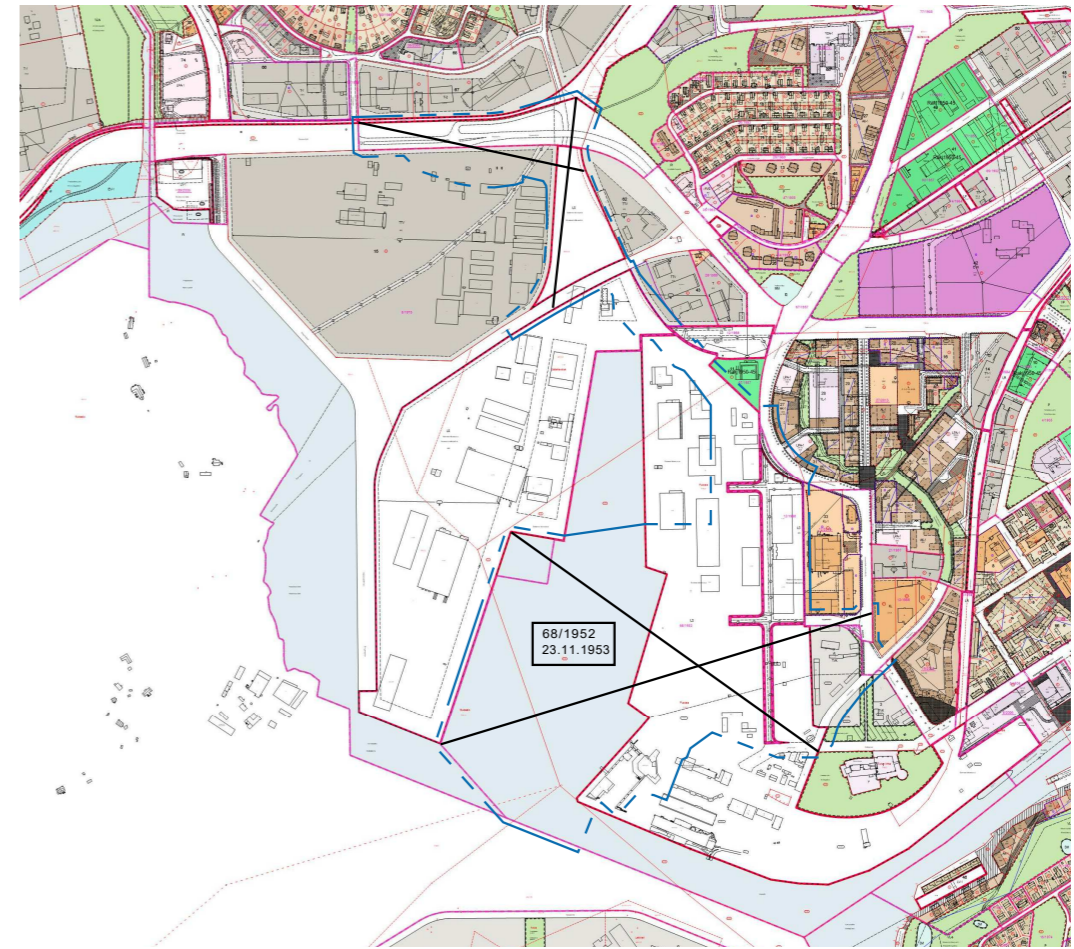
Merkintöjen selite:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinntät ja -määräykset poistuvat.

68/1952
23.11.1953

Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.



SUJAIKARTTA

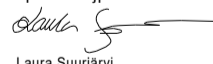

ILMAKUVA



Asemapiirros (After Party ja SHY, muokattu Turun kaupungin kaavoituksessa)



Havainnekuva (After Party ja SHY, muokattu Turun kaupungin kaavoituksessa)

TURKU		ÅBO	
Työnimi Arbetsnamn		Asemakaavatunnus Detaljplanebeteckning	
Ferry Terminal Turku		8/2019	
Osoite Adress		Diariinumer Diarienummer	
Juhana Herttuan puistokatu		5661-2019	
		Mittakaava Skala	
		1:6000	
Asemakaavanmuutos koskee:			
Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN	
Korttelit ja tontit:	4 (osa), 5 ja 15.-3 (osa)	4 (del), 5 och 15.-3 (del)	
Kadut:	Juhana Herttuan puistokatu (osa) Kuljetuskatu Latokarinkatu (osa) Linnankatu (osa) Satamakatu (osa)	Hertig Johans parkgata (del) Transportgatan Ladugrundsgatan (del) Slottsgatan (del) Hamngatan (del)	
Liikennealue:	Sataman liikennealue (osa)	Hamnens trafikområde (del)	
Virkistysalueet:	Juhana Herttuan puisto (osa) Nimetön puisto	Hertig Johans park (del) Park utan namn	
Vesialue:	Aurajoki (osa) nimetön vesialue (osa)	Aura å (del) vattenområde utan namn (del)	
Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ	
Kortteli:	43 (osa)	43 (del)	
Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI	
Katu:	Pansiontie (osa)	Pansiovägen (del)	
Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:			
Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN	
Korttelit:	5, 15 (osa) ja 34-42	5, 15 (del) och 34-42	
Kadut:	Ensimmäinen poikkikatu Juhana Herttuan puistokatu (osa) Kuljetuskatu Linnankatu (osa) Marellankuja Satamakatu (osa) Satamaraitti Skandiankuja Trossikuja Tuontikatu Tuontiväylä Vientikatu	Första tvärgatan Hertig Johans parkgata (del) Transportgatan Slottsgatan (del) Marellagränden Hamngatan (del) Hamnrutten Skandiagränden Trossgränden Importgatan Importleden Exportgatan	
Liikennealueet:	Sataman liikennealue (osa) Uusi satamaraide	Hamnens trafikområde (del) Nya hamnspåret	
Julkinen kulkuväylä:	Satamaraitti	Hamnrutten	
Aukio:	Otkantti	Åttkanten	
Suojaviheralueet:	Satamaraitteen piennar Pahaniemensillan piennar	Hamnspårskanten Pahaniemibrons slänt	
Vesialue:	Linnanaukko (osa)	Slottsfjärden (del)	
Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI	
Kadut:	Pansiontie (osa) Tuontikatu Vientiväylä	Pansiovägen (del) Importgatan Exportleden	
Liikennealueet:	Uusi satamaraide	Nya hamnspåret	
Suojaviheralue:	Pahaniemensillan piennar	Pahaniemibrons slänt	
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: SATAMA 5.-1, 34.-1, 38.-1, 39.-1, 40.-1 ja 41.-1.			
Sataman kaupunginosan kortteleille 15, 35-37 ja 42 laaditaan erilliset tonttijaot.			
Uudet korttelinumerot 34-42.			
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.			
Kaupungegeodeetti Stadsgeodet	 Laura Suurjärvi		11.4.2023
LUONNOS Utkast	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
1.11.2021	9.11.2021 § 434		6.6.2023 § 207
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige Johtava kaupunginsihteeri Ledande stadssekreterare			
			19.6.2023 § 142
Tullut voimaan Trätt i kraft			16.12.2023
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAIKUUS • KAIVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKGENDOM • PLANLÄGGNING			
Muutettu 6.6.2023 (KYLK § 207) Muutettu 24.5.2023 (lausunnot ja muistutukset) TURKU ÅBO		Piirtäjä Ritäre	Valmistelija Beredare
13.4.2023		Virve Neesfeld	Satu Tiainen Satu Tiainen
		Maankäyttöjohtaja Marknävändningsdirektör	 Jyrki Lappi

Maanvuokrasopimus

Vuokranantaja

Turun kaupunki (kaupunki)
Y-tunnus 0204819-8

Vuokramies

Turun Satama Oy (vuokramies)
Y-tunnus 2322326-6
Osoite: Juhana Herttuan puistokatu 21, 20100 TURKU

Kaupungin päätökset

Kaupunginhallituksen päätös xx.xx.2024 § xx,
pätös on tullut lainvoimaiseksi xx.xx.2024 sekä
Kaupunginvaltuuston päätös 3.12.2012 § 242 ja
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätös 14.11.2012 § 564

Vuokrasopimuksen tarkoitus ja voimaantulo

Tällä vuokrasopimuksella jaetaan Turun kaupungin ja Turun Satama Oy:n osaa Isoheikkilän kylän (427.) tilaa Satama-Alue RN:o 2:14, osaa Turun kaupungin kylän kylän (514.) tilaa Puolala RN:o 3:0, osaa Sataman kaupunginosan (61.) yleistä aluetta 853-61-9909-0, osaa Isoheikkilän kylän (427.) tilaa Satama-Alue RN:o 2:14, osaa Ruissalon kylän (503.) tilaa Ruissalo RN:o 1:3, osaa Pahanien kylän (486.) yhteistä aluetta Vesialue RN:o 876:1, osaa lakannutta yleistä tietä 853-884-1-10, osasta Isoheikkilän kylän (427.) tilaa Vuoksenniska RN:o 2:13 sekä osasta Sataman kaupunginosan (61.) yleistä aluetta 853-61-9906-0, osaa Pansion kaupunginosan (66.) tontteja 853-66-7-1, 853-66-8-1, 853-66-14-1, 853-66-14-2, 853-66-14-3, 853-66-38-3, 853-66-38-7 sekä osaa Artukaisen kylän (403.) tilaa Artukainen RN:o 1:24, osaa Artukaisen kylän (403.) tilaa Satama-alue RN:o 1:8, osaa Paakarlan kylän (406.) tilaa Bagarla RN:o 1:4, osaa Hyrköisen kylän (417.) tilaa Satama-alue RN:o 1:5, osaa Hyrköisen kylän (417.) tilaa Hyrköinen RN:o 1:17, osaa lhalan kylän (421.) tilaa Satama-alue RN:o 4:18, osaa lhalan kylän (421.) tilaa Satama-alue RN:o 4:19, osaa Pansion kylän (488.) tilaa Turunvesi RN:o 4:31 ja osaa yhteisestä vesialueesta 853-876-8-0 koskeva 9.1.2013 allekirjoitettu maanvuokrasopimus (vuokra-aika 1.1.2013-31.12.2062) kahdeksi erilliseksi maanvuokrasopimukseksi.

Sopimuksen jakaminen ja vuokrasopimuksen ehdot astuvat voimaan, kun vuokra-alue on otettavissa liikennekäyttöön sekä alue on vapautunut käytettäväksi siten, että kaikki mahdolliset muut vuokra-alueita koskevat maanvuokrasopimusten muutokset on tehty. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokramiehelle ehtojen täyttymisestä 1 kuukausi ennen sopimuksen alkamista.

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Kartalla M 144 / 30.5.2024 osoitettu yhteensä noin 166 899 m² suuruinen alue (Kanavaniemi), joka muodostuu osasta Isoheikkilän kylän (427.) tilaa Satama-alue RN:o 2:14, osasta Turun kaupungin Turun kaupunki kylän (514.) tilaa Puolala RN:o 3:0, osasta Sataman kaupunginosan (61.) yleistä vesialuetta 853-61-9909-0 sekä osasta Arolan kylän (402.) tilaa Arola RN:o 1:74.

Vuokrattava alue on 19.6.2023 voimaan tulleen Ferry Terminal Turku 8/2019 mukaista Satama-aluetta (LS-1), jolle saa sijoittaa henkilöliikenneterminaalin sekä muita satamatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa: Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M 144 / 30.5.2024 mukaisesti.

Vuokrasopimuksen kohteesta käytetään myöhemmin nimitystä vuokra-alue.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tammikuun 1. päivänä 2028 tai vaihtoehtoisesti sillä ajankohdalla, kun vuokramies on ottanut käyttöönsä vuokrasopimuksen perusteena olevan sataman infrastruktuurin. Vuokrasopimus jatkuu joulukuun 31. päivään 2058 saakka tai vaihtoehtoisesti 30 vuoden ajan sataman infrastruktuurin käyttöönottohetkestä, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla satamatoimintoihin ja satamatoimintoihin tarvittavien rakennusten sijoituspaikaksi sekä niihin liittyviin toimintoihin. Vuokra-aluetta ei ilman vuokranantajan nimenomaista etukäteistä suostumusta saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen.

Vuokra-alue on osittain ISPS-säännösten (International Ship and Port Facility Security Code) alaista aluetta.

Vuokramies 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.

Mikäli vuokramies ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia, vuokramiehen vuokranmaksuvelvollisuus ei pääty, eikä vuokranantaja ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria vuokramiehelle. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokramiehelle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta mahdollisesti

aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

Vuokramies on oikeutettu tai kaupungin niin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on kolmesataakolmenkymmentäkolmetuhatta seitsemänsataayhdeksänkymmentäkahdeksan (333.798) euroa vuodessa lisätynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla. Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta ($166.899 \text{ m}^2 * 40 \text{ €/m}^2 * 5 \%$).

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1812 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2014 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

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

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Vuokran lisäksi Vuokramiehen maksettavaksi tulevat rakentamiskustannukset alueen infrastruktuurin muutoksista sataman liikennealueeksi. Rakentamiskustannukset maksetaan vuokranmaksun yhteydessä. Sopimuksen allekirjoitushetkellä arvioitu investointikustannus 84,28 M€.

Vuokramies on tietoinen, että tämänhetkinen investointikustannus on arvio ja hyväksyy sen, että se tarkistetaan toteutuneita kustannuksia vastaavaksi ennen tämän maanvuokrasopimuksen alkamista. Vuokramies sitoutuu maksamaan 84,28 M€:n investointikustannuksen 30 vuoden kuluessa sopimuksen alkamispäivämäärästä siten, että investoinnille lasketaan 2.69 %:ia vuosittainen laskennallinen korko.

Vuokrasopimuskauden astuessa voimaan 1.1.2028 ja toteutuneiden investointikustannuksen ollessa 84,28 M€ satamalta perittävä laskennallinen lisävuokra on 4.129.401 euroa vuodessa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten vuoksi.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun kaupungin tilille kahtenatoista yhtä suurena eränä kerran kuukaudessa.

Ellei vuokraerää eräpäivänä suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvat perintäkulut.

3. Muita maksuja

Turun Vesihuolto Oy:llä on oikeus periä vuokramieheltä voimassa olevan taksansa mukaisen, runkolinjasta mahdollisesti rajalle tuodun, ns. tonttijohdon rakentamiskustannuksen välittömästi tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Lisäksi Turun Vesihuolto Oy:llä on oikeus periä vesihuollon liittymismaksu sen jälkeen, kun liittymissopimus on allekirjoitettu.

Turun kaupungilla on oikeus periä vuokramieheltä kulloinkin voimassa olevan vahvistetun taksan mukainen vuotuinen hulevesimaksu.

4. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimusta toiselle ilman kaupungin suostumusta.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Edellä mainittu ehto sisältää myös kiellon kirjata maakaaren 14 luvun 3 §:n mukainen hallinnanjakosopimus.

5. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokramiehellä ei ole maakaaren (540/95) mukaisesti velvollisuutta kirjata vuokraoikeutta.

6. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille 170.000 euron suuruisen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

7. Alivuokraus

Vuokramiehellä ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannen hallintaan.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus lyhytaikaisesti vuokrata toimintaansa liittyviin tarkoituksiin vuokra-alueen osan enintään viideksi vuodeksi. Tätä pidemmistä vuokrauksista päättää vuokranantaja.

Vuokramiehellä on oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella olevan rakennuksen tai sen osan hallinta kolmannelle käytettäväksi.

8. Piirustukset

Piirustukset on esitettävä Turun kaupungin hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyin piirustuksen lisäksi.

Tässä tarkoitettu vuokranantajan hyväksyntä ei vapauta vuokramiestä velvollisuudesta hakea säädettyssä järjestyksessä asianmukaiset viranomaisluvut muutoksen toteuttamiseksi.

9. Lämpö- ja porakaivot

Vuokramies on velvollinen toimittamaan Turun kaupungille tiedon, mikäli vuokra-alueen maaperään porataan lämpö- tai porakaivo. Tieto tulee toimittaa viipymättä toimenpiteen suorittamisen jälkeen.

Edellä mainitun lisäksi vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

10. Rakentamiskelpoisuus, katualueet ym.

Vuokramies on vastuullinen vuokra-alueen perustamistavan valinnasta ja rakentamiskelpoisuuden sekä maanalaisten johtojen yksityiskohtaisesta selvittämisestä.

Vuokra-alueen ulkopuolisen, vuokra-alueita palvelevan katu-, sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpö ja katuvalaistusverkoston rakentamisesta ja ylläpidosta kaupunki ja vuokramies sopivat erikseen.

Vuokramies rakentaa kustannuksellaan vuokra-alueen käyttöä palvelevat ja sillä sijaitsevat, vastuullaan olevat, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot ja valaistuksen sekä piha- ja kulkualueiden päällysteet ja rakenteet.

11. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvollisuus täytetyksi.

12. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramiehellä on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadetut kaupungin omistamat puut käyvästä hinnasta.

Turun kaupungilla on oikeus määrätä, että istutettavaksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä Turun kaupungin luvatta kaataa.

13. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokramies on velvollinen tarkastamaan vuokra-alueella olevien puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Mikäli edellä mainittua omaisuutta on hoidettu huonosti, vuokramies on velvollinen välittömästi korvaamaan tästä kaupungille tai kolmannelle aiheutuneen vahingon.

Muilta osin vuokramiehen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen kohdassa "Sopimussakko ja vahingonkorvaus".

14. Ympäristösuojelulain mukainen ilmoitus sekä pilaantuneen maa-aineksen ja pohjaveden käsittely

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on aiemmin ollut Turun Satama Oy:n ja Tallink Silja Oy:n hallinnassa satama-alueena. Kaupungin toimesta ei ole tutkittu, onko vuokra-alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli vuokra-alueelta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden vuoksi ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, vastaa vuokramies kaikista em. toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

15. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

Kaupungin vaatiessa vuokramies on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

16. Katselmukset

Kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja rakennusten kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokramies on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle ja siellä oleviin rakennuksiin. Vuokramiehellä on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa.

17. Yhdyskuntaa palvelevat johdot yms.

Vuokramies on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien viemärin, vesi-, puhelin- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle ja vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin sekä näiden tarpeellisen huollon. Vuokramiehelle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat vahingot.

Kaupungilla on oikeus vuokramiestä enempää kuulematta merkitä edellä mainitut oikeudet rasitteena kiinteistörekisteriin.

18. Pintavedet

Vuokramiehen tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä vuokra-alueeseen rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, vuokra-alueelle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

19. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja vuokra-alueen pihatason korkeuserojen vuoksi joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista vuokra-alueelle, on vuokramiehen sallittava tämä korvauksetta.

20. Vuokra-alueen rakenteet ja väylät sekä niiden kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokra-alueella olevat, satamatoimintoja varten rakennetut rakenteet ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramies huolehtii kustannuksellaan vuokraamansa alueen ja alueella olevien ajoväylien ja rautateiden sekä laituri- ym. rakenteiden ylläpidosta sekä turvallisuudesta niiden käyttäjille ja kolmansille osapuolille.

Vuokramies vastaa vuokra-alueella olevien em. väylien, rautateiden ja rakenteiden ylläpidosta myös vuokra-alueen sisäpuolella olevien kolmansille vuokrattujen alueiden tarpeita vastaavasti.

21. Yhdyskuntateknisten verkostojen ja laitteiden ylläpito

Vuokramies vastaa vuokra-alueella sijaitsevien, hallinnassaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen ja niihin liittyvien laitteiden ylläpidosta.

Vuokramies vastaa vuokra-alueella, hallinnassaan olevien em. yhdyskuntateknisten verkostojen ja niihin liittyvien laitteiden ylläpidosta myös vuokra-alueen sisäpuolella olevien kolmansille vuokrattujen alueiden tarpeita vastaavasti.

Vuokramies sopii sellaisten verkostojen ja laitteiden ylläpidosta, jotka eivät ole vuokramiehen hallinnassa, ao. verkostojen haltijoiden (Turun Vesihuolto Oy, Oy Turku Energia tms.) kanssa.

22. Käyttöoikeus rautateihin

Vuokramiehellä on, tämän vuokrasopimuksen voimassa ollessa, käyttöoikeus liitekartalla C) merkittyihin satamatoimintaan liittyviin rautateihin vuokra-alueen ulkopuolella. Käyttöoikeutta vastaan vuokramies vastaa em. rautateiden ja tasoristeyksien ym. radan käyttöön liittyvien rakennelmien ja laitteiden ylläpidosta sekä turvallisuudesta, ellei laista tai muusta määräyksestä muuta johdu, niiden käyttäjille ja kolmansille osapuolille.

Vuokramies toimii radanpitäjänä edellä mainitulla käyttöoikeusalueella ja vastaa kaikista nykyisistä ja tulevista radanpitäjän velvollisuuksista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

23. Käyttöoikeus meriväyliin

Vuokramiehellä on, tämän vuokrasopimuksen voimassa ollessa, käyttöoikeus Turun satama-alueelta johtavien meriväylien sekä väylien luiska-alueiden sekä ruoppausmassojen läjitysalueen käyttöön vuokra-alueen ulkopuolella. Käyttöoikeutta vastaan vuokramies vastaa näiden käyttöoikeusalueiden ylläpidosta ja kunnostamisesta sekä turvallisuudesta niiden käyttäjille ja kolmansille osapuolille sekä tarvittavista luvista ja niiden ehtojen täyttämistä.

24. Käyttöoikeusalue vesialueisiin

Vuokramiehellä on tämän vuokrasopimuksen voimassa ollessa, käyttöoikeus liitekartalla M 375 / 15.11.2012 merkityn satamaltaan käyttöön vuokra-alueen ulkopuolella. Käyttöoikeutta vastaan vuokramies vastaa näiden käyttöoikeusalueiden ylläpidosta ja kunnostamisesta sekä turvallisuudesta niiden käyttäjille ja kolmansille osapuolille sekä tarvittavista luvista ja niiden ehtojen täyttämistä.

Edellä mainitut käyttöoikeusalueet tullaan sisällyttämään vuokra-alueeseen, mikäli ne täytetään täyttömaalla. Tällöin vuokra-alue M 114 / 30.5.2024 laajenee käsittämään Kanavanniemen altaan alueen M 375 / 15.11.2012.

25. Väylänpitäjän velvollisuudet

Vuokramies toimii väylien ylläpitäjänä kohdassa 23. mainitulla käyttöoikeusalueella ja vastaa kaikista erikseen lainsäädännössä määritetyistä väylänpitäjän velvollisuuksista. Vuokramies vastaa operoinnista väyläalueilla sekä väylänpidon toimenpiteistä ja niiden kustannuksista. Tällaisia tehtäviä ovat mm. turvalaitteiden rakentaminen ja asentaminen, turvalaitteiden ylläpito, syventämis- ja parantamisruoppaukset, ylläpitoruoppaukset, väylillä tehtävät mittaukset, tietojen ylläpito ja rakentamisen luvat.

26. Vastuu satamatoiminnoista

Vuokramies toimii satamanpitäjänä ja vastaa satamanpitäjälle asetetuista velvollisuuksista. Vuokramies vastaa kaikista lakien ja asetusten sekä Turun kaupungin Satamajärjestyksen ja muiden erillisten määräysten satamatoiminnalle edellyttämien määräysten toimeenpanosta, valvonnasta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokramies vastaa Turun kaupungin satamajärjestyksen voimassaoloalueella satamajärjestyksen määräysten valvonnasta. Vuokramies perii satamanpitäjän toimintaan liittyvät maksut

27. Vastuu VTS-tutkamastoista (Vessel Traffic Service) ja linjatauluista

Vuokramies tai VTS-maston omistaja vastaa VTS-tutkamastojen ja linjataulujen sekä niille johtavien teiden ja väylien kunnossa- ja ylläpidosta

28. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta toiselle vuokra-ajan kuluessa.

Vuokramiehellä, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen, tällöin päätettävillä ehdoilla.

29. Sopimuksen irtisanominen ja vuokra-aluemuutokset

Vuokramiehellä on oikeus irtisanoa tämä sopimus osittain vuokranantajan hyväksymän alueen osalta, kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli irtisanottavalle alueelle voidaan laatia vähintään irtisanomishetken vuokraa vastaavan suuruisen vuokran suuruinen vuokrasopimus taikka vuokramies ja vuokranantaja muutoin asiasta sopivat.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen tarkoittamilta alueilta vuokrataan yli viiden vuoden maanvuokrasopimuksella vuokra-alueen osa, päättää asiasta vuokranantaja ja tämä alue vähentää vastaavasti vuokramiehelle vuokratun alueen pinta-alaa ja maanvuokraa.

Muutoin tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

30. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat vuokramiehen rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset maanvuokralain (258/66) 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli kaupunki on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

Toimenpiteistä vuokrasuhteen päättyessä noudatetaan maanvuokralain (258/66) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

31. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Turun kaupungille nimeään ja kotipaikkaa sekä yhteydenotto-osoitettaan ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne vuokramiehen viimeksi kaupungille ilmoittamaan yhteydenotto-osoitteeseen. Maksukehotukset lähetetään kuitenkin laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Kaupungilla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

32. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Vuokramies on velvollinen korvaamaan kaiken tuottamuksellaan tai sopimusrikkomuksellaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon sekä korvaamaan siitä johtuneet palkka- ja muut kustannukset.

Jos vuokramies muulla kuin edellä kohdassa "Rakentamisvelvollisuus" mainituin tavoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet palkka- ja muut kustannukset.

Sopimussakon suorittamalla vuokramies ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.

33. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset vuokra-, korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä oikeus-asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus. Osapuolten välisessä sopimussuhteessa sovelletaan Suomen lakia.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokramiehelle.

Turussa

TURUN KAUPUNKI
Kaupungin puolesta

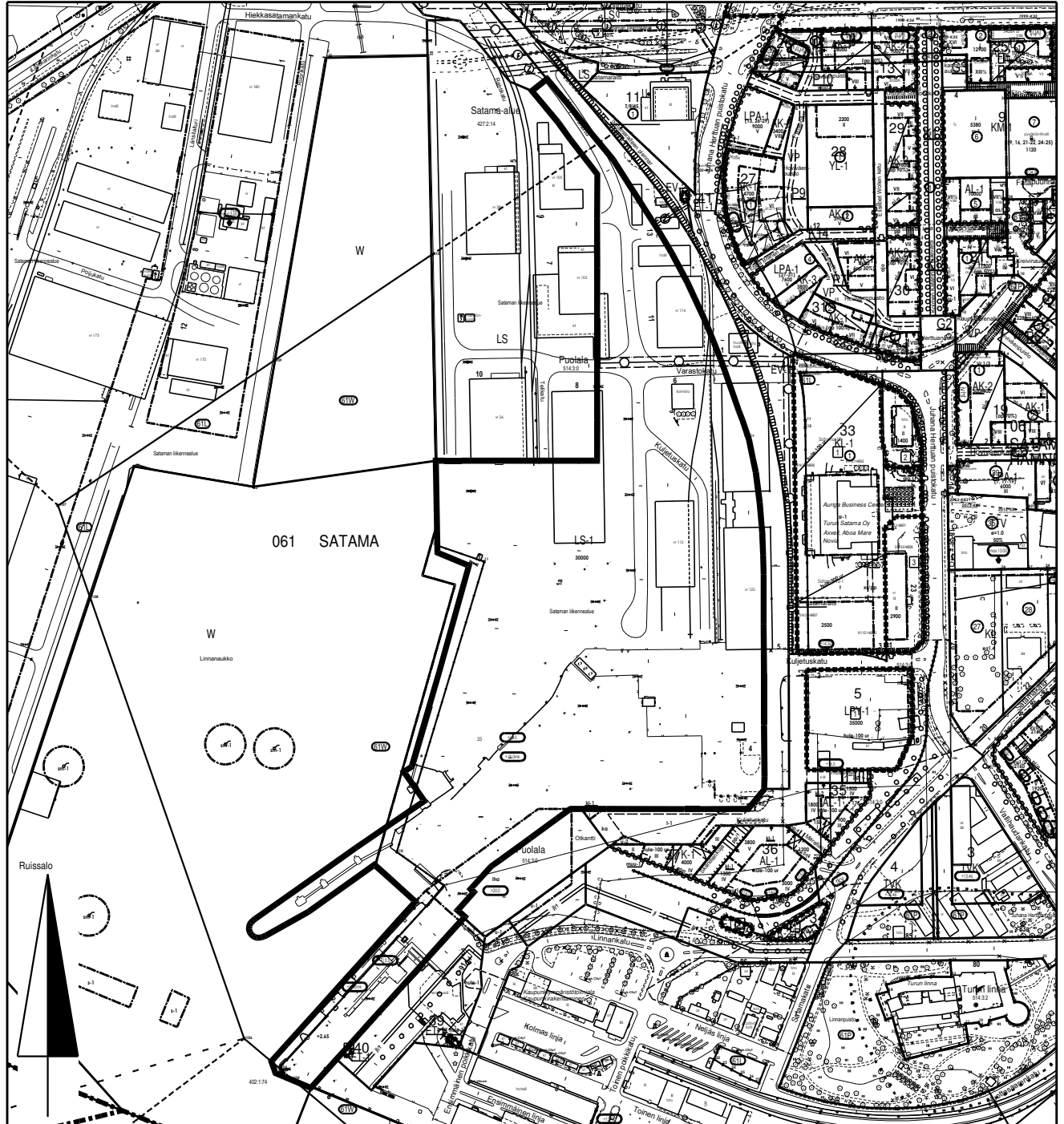
Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.



Vuokra-alue:

Osa Satama-alueetta 853-427-2-14,
Osa tilasta Puolala 853-514-3-0,
Osa vesialuetta 853-61-9909-0,
Osa tilasta Arola 853-402-1-74 (vesialuetta),

pinta-ala n. 1570 m²
pinta-ala n. 154 083 m²
pinta-ala n. 11 155 m²
pinta-ala n. 91 m²
yhteensä n. 166 899 m²



0 300 m

 TURKU ÅBO KAUPUNKIYMPÄRISTÖ			
KARTTA	M 114	VALMISTELIJA	Essi Korpela
PVM	30.5.2024	PIIRTÄJÄ	Janina Kajala

Liite 5

Sataman infrastruktuurin kokonaiskustannusarvio

1.1 Suunnittelu ja tutkimukset	2 937 275
1.2 Rakennuttaminen ja valvonta	166 375
2.1 S1 laituriurakka	35 575 000
3.1 S2 laituriurakka	30 750 740
3.1 Sivurampin hankinta ja asennus	1 720 000
4 Aluetyöt	14 712 436
7 Muut työt	138 174
	86 000 000