

Tontinluovutuskilpailu

Haarla-70-1, os. Isohaarlantie 1



Turun kaupunki vuokraa tontin (Haarla) 853-54-70-1 päivähoiton tuottamista varten

1. Tarjousmenettelyn tarkoitus

Tarjousmenettelyn tarkoituksena on löytää Haaran kaupunginosan 70. korttelin tontille 1 päivähoiton palveluntuottaja sekä hankkeen vastuullinen toteuttaja, joka vuokraa tontin ja rakentaa/rakennuttaa tontille päiväkodin tarjouksessa ilmoitetulle palveluntuottajalle.

2. Yleisehdot ja –tiedot luovutettavasta tontista

- Vuokraoikeus luovutetaan kohteen vastuulliselle toteuttajalle, josta tulee tontin vuokramies. Lisäksi hakemuksesta tulee käydä ilmi tiedot päiväkotipalvelun tuottajasta.
- Tontti vuokrataan vuokramiehelle yksityisen varhaiskasvatuspalvelun tuottamista varten lasten päivähoidosta annetun lain (36/1973) ja perusopetuslain (628/1998) mukaisesti.
- Hakijan tulee esittää alustava suunnitelma ja rakentamisen sekä päiväkodin käyttöönoton aikataulutavoite
- Palveluntuottaja sitoutuu varhaiskasvatuspalvelun lisäksi järjestämään myös siihen liittyvät tukipalvelut, kuten ateria- ja siivouspalvelut sekä kiinteistöhuollon palvelut.
- Turussa on käytössä tulosidonnainen päivähoiton palveluseteli, joka tulee ottaa käyttöön kyseisessä päiväkodissa.
- Palvelun ja palveluntuottajan tulee täyttää liitteessä 1 (Palvelun kuvaus ja vähimmäisvaatimukset) ja liitteessä 2 (Edellytykset palvelusetelituottajaksi päiväkotihoidossa) esitetyt vaatimukset.

3. Vaatimukset palvelulle ja palveluntuottajalle

Haaran alueella on tarve päiväkodille, jossa on tilat vähintään neljälle lapsiryhmälle. Alle 3- ja yli 3-vuotiaiden lasten määrä vaihtelee ja tämä tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa ja palvelua tuotettaessa.

Tarjouksia vertailtaessa otetaan myös huomioon seuraavat palvelun lisälaatua tuottavat seikat:

- Lastentarhanopettajia vähimmäisvaatimusta suurempi määrä
Asetuksen lasten päivähoidosta edellyttämästä vähimmäismitoituksesta hoito- ja kasvatushenkilöstöstä lastentarhanopettajakelpoisuuden omaavia on enemmän kuin joka kolmas.
- Henkilöstön lisäkoulutus
Asetuksen lasten päivähoidosta mukaiseen hoito- ja kasvatushenkilöstöön kuuluvilla päiväkodissa päätoimisesti työskentelevillä on vähimmäiskoulutustason lisäksi merkittävää päivähoitotoimintaa hyödyntävää osaamista, joka on todennettavissa tutkinto-/koulutodistuksella. Hyväksyttävien lisäarvoa pisteytykseen tuovien opintokokonaisuuksien on oltava selkeästi varhaiskasvatustoiminnassa hyödynnettäviä tutkintoja ja vähintään ai-neopintoja. Tässä kohdassa ilmoitettu osaaminen sitoo palveluntuottajaa henkilöstövaihdostilanteissa.
- Työnohjauksen järjestäminen
Palveluntuottaja sitoutuu säännölliseen päiväkodin henkilöstön työnohjauksen järjestämiseen koulutetun työnohjaajan toimesta. Työnohjaajan riittävä taso hyväksytään Turun kaupungin sivistystoimialalla. Lisäarvoa tuottavaa työnohjausta on järjestettävä jatkuvasti.
- Kestävä kehitys
Päiväkodin yleisessä toiminta-ajatuksessa huomioidaan suunnitelmallinen kestävä kehityksen työ ja päiväkotiin hyväksytään kestävä kehityksen periaatteet, joiden noudattamiseksi laaditaan kestävä kehityksen ohjelma.

4. Lisätiedot palvelusetelin käyttöönnotosta

Turussa on käytössä tulosidonnainen päivähoiton palveluseteli, joka tulee ottaa käyttöön kyseisessä päiväkodissa.

Palvelusetelillä tarkoitetaan kunnan sitoumusta suorittaa tietty sen ennalta määräämä rahamäärä palvelujen tuottajalle niiden kustannusten korvaamiseksi, joita palvelujen tuottajalle on aiheutunut asiakkaalle tuotetusta palvelusta.

Palveluseteli on yksi tapa järjestää kunnan lakisääteisiä päivähoitopalveluja (Laki lasten päivähoitosta 36/1973 § 10). Tämän vuoksi asiakkaan asemaan vaikuttavat samat erityislainsäädännön säännökset kuin muillakin tavoin järjestetyssä sosiaali- tai terveydenhuoltopalveluissa. Palvelusetelin käyttäjällä on kuitenkin muista järjestämistavoista poiketen oikeus valita haluamansa kunnan hyväksymä palvelujen tuottaja. Laki sosiaali- ja terveydenhuollon palvelusetelistä (569/2009) säätelee palvelusetelin käyttöä.

Palvelusetelijärjestelmässä kunta ei tule sopimusosapuoleksi palvelusta sovittaessa, sillä kyseessä on kuluttajan asemassa olevan asiakkaan ja palvelujen tuottajan välinen sopimus.

5. Lisätiedot tontista ja vuokraoikeudesta

Tontin kiinteistötunnus on 853-54-70-1 ja se sijaitsee Haarlan kaupunginosassa osoitteessa Isohaarlantie 1. Tontin pinta-ala on 3617 m². Tontti on 8.8.2009 voimaan tulleen asemakaavan mukaista erillispientalojen korttelialuetta (AP-6). Hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamisluvan hakemista.

Tontilla sijaitsee asemakaavassa osoitettu johdoille varattu alueen osa, missä kulkee Turun Vesi- ja viemärijohtot. Tämä alue tulee pitää rakentamattomana alueen osana.

Vuokrasopimus solmitaan alkavaksi siitä päivästä lähtien, kun poikkeamislupa on saanut lainvoiman. Poikkeamisluvan hakemiseen Kiinteistöliikelaitos sitoutuu antamaan valtakirjan tontin saajalle. Kaikista rakentamiseen liittyvien lupien hakemisista ja niihin liittyvistä kustannuksista vastaa tontinsaaja. Maanvuokrasopimus tehdään 50 vuodeksi. Tontin rakentamisvelvoite sidotaan vuokrasopimuksessa tarjoajan tarjoamaan toteutusaikatauluun.

Vuosivuokra määräytyy voimassa olevan valtion tukemaan asuntotuotantoon sovellettavan alueellisen hinnan (ARA) mukaisesti. ARA-hinta Haarlan alueella on vuonna 2014 106 €/k-m² ja vuokra 5 % tontin pääoma-arvosta. Vuokran määräytyminen sidotaan vähintään tarjoajan tarjoamaan rakennuksen kerrosala-arvioon ja mikäli toteutus ylittää sen, tarkistetaan vuokra vastaamaan toteutettua kerrosalamäärää. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain 1.1.2016 alkaen.

Esimerkki: Mikäli tarjoaja arvioi toteuttavansa kerrosalaltaan 600 k-m² suuruisen päiväkotirakennuksen, määräytyy vuokra seuraavasti:

$$600 \text{ k-m}^2 \times 106 \text{ €/k-m}^2 \times 5\% = 3180 \text{ €/vuosi}$$

6. Tarjoustietojen julkisuus

Tarjousasiakirjoihin sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuutta koskevia sekä kuntalain säännöksiä.

Kaikki tarjoukset ovat viimeistään tarjousten hyväksymistä koskevan päätöksen jälkeen julkisia asiakirjoja, ellei niihin sisälly liike- ja ammattisalaisuuksia tai muuta sellaista tarjoajien elinkeinoa koskevaa tietoa, jonka julkiseksi tulosta voisi aiheutua taloudellista vahinkoa.

Tarjoajaa pyydetään yksilöimään tarjouksestaan salassa pidettäväksi katsomansa tiedot. Tilaaja kuitenkin ratkaisee näiden salassapidon kuultuaan sitä ennen tarjoajaa ja ottaen huomioon asiakirjojen julkisuudesta annetut säädökset. Salassa pidettäväksi esitetyt tiedot tulee mahdollisuuksien mukaan esittää asiakirjaan liitettävillä erillisillä liitteillä.

Tarjousten avaustilaisuus ei ole julkinen.

7. Tarjouksen laatiminen

Tarjouksen ulkoasu on vapaamuotoinen, mutta siitä tulee käydä ilmi vähintään seuraavat asiat:

- Rakennuksen sijoittelu tontilla
- Rakennuksen kerrosala
- Tarjoajaa sitova toteutusaikataulu
- Päiväkodin ryhmäjako ja paikkamäärä
- Rakentajan/rakennuttajan referenssit
- Palveluntuottajan referenssit
- Tarjottava lisälaatu (kts. kohta 3)

8. Tarjouksen jättäminen ja voimassaolo

Sitovat tarjoukset tulee jättää Kiinteistöliikelaitoksen asiakaspalveluun (Turku-Piste, Puolalankatu 5) viimeistään perjantaina 31.10.2014 Turku-Pisteen aukioloaikana. Omalla vastuulla tarjoukset voi lähettää myös postitse osoitteella Kiinteistöliikelaitos, PL 11, 20101 Turku. Myös postiin jätettyjen asiakirjojen on oltava perillä Kiinteistöliikelaitoksella em. määräajassa. Suljettuun kuoreen merkintä: "HAARLAN PÄIVÄKOTITARJOUS".

Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

9. Tarjousten vertailu

Tontinsaaja ja palveluntuottaja ratkaistaan palveluntuottajaa koskevien vaatimusten sekä tarjousten arvioinnin pohjalta.

Palveluntuottajaa koskevat vaatimukset ovat liitteiden 1 ja 2 mukaiset.

Tarjousten muu arvostelu perustuu seuraaviin osatekijöihin:

- Hankekokonaisuus (päiväkodin paikkamäärä, päiväkodin ryhmäjako, rakennuksen kerrosala, toimintojen sijoittuminen tontille)
- Toteutusaikataulu
- Rakentajan/rakennuttajan referenssit vastaavista kohteista
- Tarjotun kokonaisuuden soveltuminen varhaiskasvatuksen tarpeisiin Haarlan alueella

Lisäksi palveluntuottajan tarjoamat, tarjouspyynnön kohdan 3 mukaiset, lisälaatutekijät otetaan huomioon lopullista arviointia tehtäessä.

10. Tarjouksista päättäminen ja jatkotoimenpiteet

Tarjouksen hyväksymistä koskeva päätös pyritään tekemään Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnassa 26.11.2014.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta ratkaisee tontinluovutuskilpailun voittajan, jonka kanssa tehdään liitteenä 4 olevan luonnoksen mukainen maanvuokrauksen esisopimus. Mainitulla sopimuksella kaupunki varaa tontin kohteen rakennuttajalle/rakentajalle ja rakentaja/rakennuttaja sitoutuu hakemaan tontille poikkeuslupaa sekä tekemään maanvuokrasopimuksen aikataulussa, joka perustuu hyväksytyyn tarjoukseen ja sen mukaiseen toteutusaikatauluun. Kaupunki sitoutuu antamaan toteuttajalle valtakirjan poikkeusluvan hakemista varten esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen heti kun hankkeen toteuttajalla on esittää poikkeuslupaa varten tarvittavat piirustukset Kiinteistöliikelaitokselle.

Poikkeusluvan myöntämisen jälkeen allekirjoitetaan kohteen vastuullisen toteuttajan kanssa maanvuokrasopimus noudattaen kohdassa 5 esitettyjä periaatteita sekä liitteenä 5 olevia Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan hyväksymiä yleisiä maanvuokrasopimusehtoja.

11. Lisätiedot

Tarjousmenettelyn aikana lisätietoja kiinteistöön ja palveluntuottamiseen liittyen antavat seuraavat henkilöt.

Päivähoidon palveluntuottamiseen liittyvien kysymysten osalta

Sivistystoimialan palvelujohtaja Vesa Kulmala, puh 02 262 9619 tai vesa.kulmala@turku.fi

Kiinteistöön ja vuokraoikeuteen liittyvien kysymysten osalta

Kiinteistökehityspalveluiden johtaja Petri Liski, puh 050 558 9504 tai petri.liski@turku.fi

Maankäyttöinsinööri Suvi Panschin, puh 040 137 4909 tai suvi.panschin@turku.fi

12. Liitteet

Liite 1: Palvelun kuvaus ja vähimmäisvaatimukset

Liite 2: Edellytykset palvelusetelituottajaksi päiväkotihoidossa

Liite 3: Tontin 853-54-70-1 asemakaavamääräykset

Liite 4: Esisopimus maanvuokrauksesta

Liite 5: Maanvuokrasopimusluonnos

LIITE 1:

Palvelun kuvaus ja vähimmäisvaatimukset

Palvelun tuottajan toimitilojen on jatkuvasti täytettävä turvallisuusmääräykset niin että yksikössä huolehditaan asiakkaiden turvallisuudesta lain ja viranomaisten määräysten mukaisesti ja täytettävä lain edellyttämät palvelun tuottajalle asetetut hyväksymisedellytykset. Liikuntarajoitteisella, esimerkiksi pyörätuolia käyttävällä asiakkaalla tulee olla esteetön pääsy palvelun tuottajan toimitiloihin.

Palveluntuottaja sitoutuu noudattamaan valtakunnallista päiväkodeissa noudatettavaksi hyväksytyä voimassaolevaa varhaiskasvatuksen suunnitelmaa.

Palveluntuottaja vastaa työntekijöidensä täydennyskoulutuksesta. Palveluntuottaja sitoutuu toimittamaan tiedot tuottamistaan palveluista ja niiden hinnoista sekä hinnanmuutoksista sivistystoimialan viranomaiselle, joka pitää ne julkisesti nähtävillä.

Palveluntuottajaksi hyväksytty sitoutuu ottamaan palvelusetelin saaneita asiakkaakseen.

Palveluntuottaja sitoutuu noudattamaan päätöstä asiakkaalle myönnetystä palvelusetelistä.

Turun kaupunki voi tehdä palveluntuottajan asiakkaiden keskuudessa asiakaskyselyjä.

Sitoutuu osallistumaan kaupungin järjestämiin kokouksiin ja kehittämistyöhön (tuottajakokoukset kerran kuukaudessa ja kehittämispäivät 2 kertaa vuodessa).

Tuottajan on laadittava toiminnan asianmukaisuuden varmistamiseksi omavalvontasuunnitelma, joka kattaa kaikki palvelujen tuottajan palvelukokonaisuudet.

Valvontaviranomaisella tulee olla mahdollisuus toteuttaa valvontaa ensisijaisesti antamalla palvelujen tuottamisessa tarpeellista ohjausta ja neuvontaa palveluntuottajalle sekä seurata toiminnan kehitystä yhteistyössä palveluntuottajan kanssa. Valvontaviranomainen voi tarkastaa palveluntuottajan toiminnan sekä toiminnan järjestämisessä käytettävät tilat silloin, kun tarkastuksen tekemiseen on perusteltu syy. (Laki yksityisistä sosiaalipalveluista 922/2011 § 15 ja 17).

LIITE 2:

Edellytykset palvelusetelituottajaksi päiväkotihoidossa

Palveluntuottajan toiminta täyttää yksityisistä sosiaalipalveluista (922/2011) annetun lain vaatimukset.

Palveluntuottajan toiminta täyttää lasten päivähoitosta (36/1973) annetun lain ja asetuksen vaatimukset.

Palveluntuottaja on rekisteröity yksityisten palvelujen antajien rekisteriin (laki yksityisistä sosiaalipalveluista (922/2011)).

Palveluntuottaja on merkitty ennakkoperintärekisteriin.

Palvelujen tuottaja sitoutuu olemaan rekisteröitynä verohallinnon ennakkoperintärekisterissä.

Palveluntuottajan tulee selvittää henkilöstönsä rikostaustat ja esittää otteet rikosrekisteristä (Laki lasten kanssa työskentelevien rikostaustan selvittämisestä 504/2002).

Palveluntuottaja sitoutuu asiakirjoja käsitellessään noudattamaan tietoturvallista rekisterinpitoa ja mahdollistaa kunnan pääsyn sen lukuun pitämiinsä henkilörekistereihin.

Palvelujen tuottaja sitoutuu ottamaan ja pitämään voimassa toimintansa edellyttämät lakisääteiset vakuutukset vastuun varalta.

Palveluntuottajalla on palvelusetelilaisissa tarkoitettu vastuuvakuutus (Palvelusetelilaki 569/2009,5 § 1 mom. 4-kohta).

Palveluntuottaja on huolehtinut lakisääteisistä työnantajan sosiaalivakuutusmaksujen maksamisesta ja muista työnantajan velvoitteista.

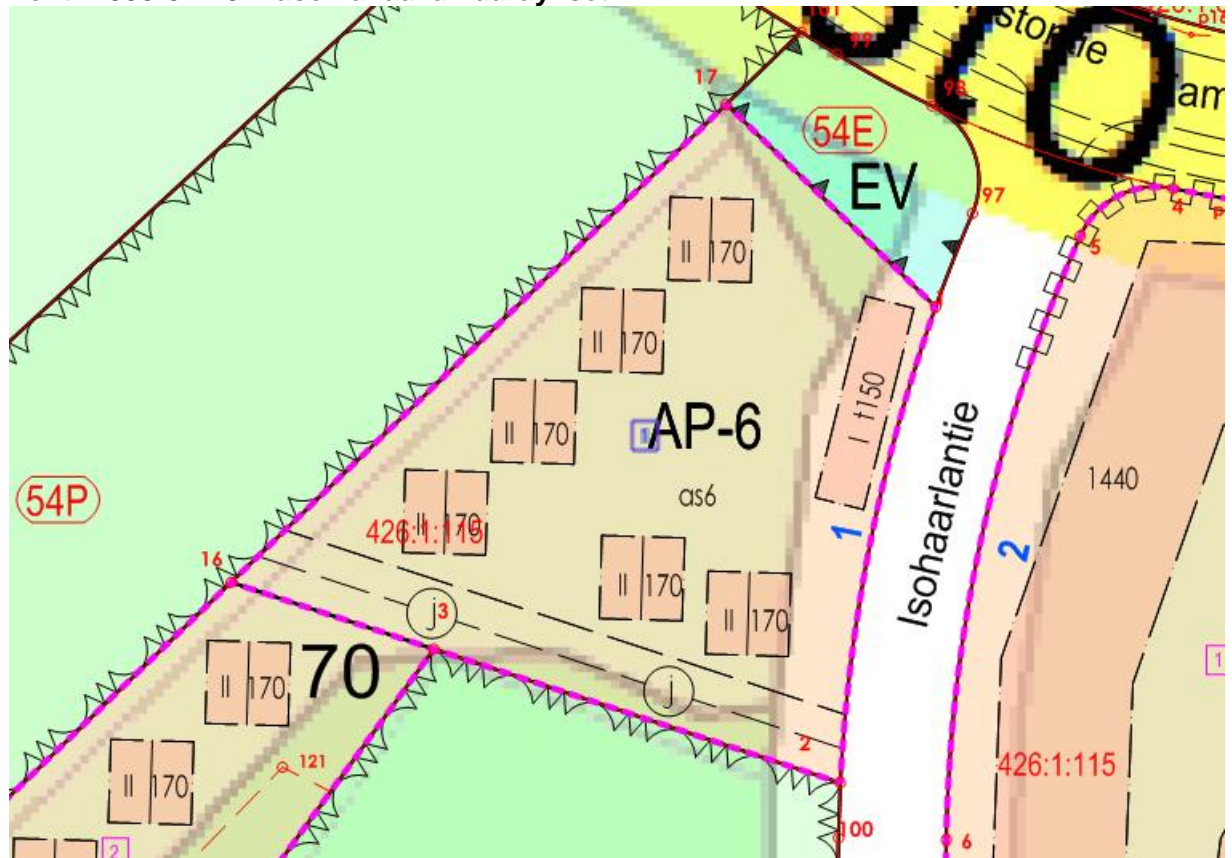
Palveluntuottajalla on voimassa oleva YEL-vakuutus (koskee yksityisiä elinkeinonharjoittajia).

Palveluntuottajan luottokelpoisuus voidaan tarkistaa www.asiakastieto.fi verkkopalvelusta.







Palveluntuottaja sitoutuu pyydettyä esittämään veroviranomaisen todistuksen verojen ja sosiaaliturvamaksujen maksamisesta tai selvityksen viranomaisen hyväksymästä maksusuunnitelmasta.


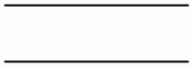
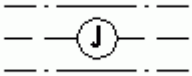
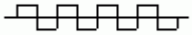
LIITE 3:

Tontin 853-54-70-1 asemakaavamääräykset



Määräysnumero	Ulkoasu	selitys
1.0		ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:@@
1.06		Erillisten asuinpientalojen korttelialue. Autopaikat tulee pääosin sijoittaa talousrakennusta varten varatulle rakennusalueelle. Asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 40% toiseen kerrokseen.
8.02		Lähivirkistysalue.
8.021		Lähimetsä.
8.022		Maisema- ja ympäristön hoitoalue, jonka avoin luonne säilyttää.
8.023		Maiseman- ja ympäristön hoitoalue, jonka avoin luonne tulee säilyttää. Alueella saadaan suorittaa maanpinnan muokkausta, kuten esimerkiksi alavimpien osien täyttöö. Alueelle saadaan sijoittaa leikki- ja oleskelualueita yms. Tällaiset alueet saadaan rajata matalilla pensasaidoilla.

8.07		Suojaviheralue.
12.04		Osa-alueen raja.
12.043		Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
12.10	10	Korttelin numero.
12.11	Tammiston	Alueen nimi.
12.13	1440	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
12.133	as12	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuinhuoneistoa tontille saa enintään sijoittaa.
12.20	e=0,10	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
12.21		Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
12.27		Rakennusala.
12.271		Sijainniltaan ohjeellinen rakennusala.
12.31		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

12.35		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
12.44		Katu.
12.581		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
12.631		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
12.67		<p>YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ Rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalta.</p> <p>Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.</p> <p>Autopaikkoja on varattava AP-korttelialueilla 1,5 autopaikkaa/asunto ja AO-korttelialueilla 2 autopaikkaa/asunto.</p> <p>KAIKKI AP- JA AO-1 - AO-3 KORTTELIALUEET</p> <p>Rakennukset tulee rakentaa korttelialueittain yhtenäisesti. Muualla, paitsi metsäisillä kallioalueilla, tontit tulee aidata pensasaidoin. Lisäksi ne tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväyläksi, leikkialueiksi tai muuksi sellaiseksi, tulee istuttaa ja pitää ne istutettuina alueina.</p> <p>KAIKKI AP-KORTTELIALUEET</p> <p>Kattamattomat autopaikat tulee rajata pensasaidoin.</p>
12.68		<p>AP-6 - AP-8 ja AO-2</p> <p>Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää yhtenäistä laudoitusta. Värisävynä tulee käyttää murrettua valkoista, keltaista tai harmaata.</p>

LIITE 4:

ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA (LUONNOS 19.8.2014)

1. Sopimuksen osapuolet

- a) **Turun kaupunki**, Y-tunnus 0204819-8
(Tontin 853-54-70-1 omistajana)

jäljempänä ”kaupunki”,

- b) _____ **perustettavan yhtiön lukuun**

jäljempänä ”yritys”

2. Sopimuksen tarkoitus

Turun kaupunki on järjestänyt tontinluovutuskilpailun Haarlan kaupunginosassa korttelin 70 tontille 1.

Sopimuksen tarkoituksena on tehdä sopijapuolen eli kilpailun voittaneen tahon kanssa esisopimus tontin 853-54-70-1 vuokraamisesta maanvuokralain (258/1966) mukaisella tavalla päiväkodin suunnittelua ja toteuttamista varten.

Kiinteistö 853-54-70-1 on asemakaavan mukaista erillispientalojen korttelialuetta ja päiväkodin toteuttaminen tontille edellyttää poikkeusluvan hakemista. Kaupunki sitoutuu antamaan yritykselle valtakirjan poikkeusluvan hakemista varten heti kun yrityksellä on esittää poikkeusluvan hakemista varten tarvittavat suunnitelmat Kiinteistöliikelaitokselle. Kaikista rakentamiseen liittyvistä lupien hakemisista ja niihin liittyvistä kustannuksista vastaa tontinsaaja.

3. Vuokrasopimuksen tekeminen poikkeusluvan voimaantulon jälkeen ja vuokrausehdot

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan tonttia 853-54-70-1 koskevan maanvuokrasopimuksen 1 kk kuluessa siitä päivästä lukien, kun tontille 853-54-70-1 myönnetty poikkeuslupa tontinluovutuskilpailun mukaisen päiväkodin toteuttamista varten on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.6.2015 mennessä.

Maanvuokrasopimus tehdään liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Kaupunki voi tehdä sopimusluonnokseen tarvittavia teknisiä lisäyksiä tai muutoksia.

Maanvuokrasopimus solmitaan alkavaksi siitä päivästä lukien, kun tontille 853-54-70-1 myönnetty poikkeuslupa saa lainvoiman. Maanvuokrasopimus tehdään 50 vuodeksi.

Perusvuosivuokra on _____ (____ k-m² x 106 €/k-m² x 5%) euroa tai mikäli tontille toteutetaan kerrosalaa enemmän kuin tarjouksen mukainen ____ k-m², tarkistetaan perusvuokraa kerrosalan lisäyksen mukaisesti. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) pistelukuun (2014 vuosikeskiarvo).

4. Sopimuksen voimaantulo, voimassaolo ja esisopimuksen purkautuminen

Tämä esisopimus on voimassa 30.6.2015 saakka, elleivät osapuolet kirjallisesti toisin sosti.

Tämä esisopimus jatkuu kuitenkin määräajan 30.6.2015 yli, mikäli tonttia 853-54-70-1 koskevan em. poikkeusluvan myöntämispäätöksestä on jätetty valitus tai oikaisupyyntö, jonka käsittely on kesken. Tämä esisopimus on tällöin voimassa yhden kuukauden siitä päivästä lukien, kunnes em. käsittely saadaan lainvoimaisesti ratkaistua.

Tämä esisopimus purkautuu, mikäli tontille 853-54-70-1 ei myönnetä päiväkodin edellyttämää poikkeuslupaa, poikkeusluvan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan mahdollisen muutoksenhaun johdosta tai yritys ei allekirjoita liitteenä olevaa maanvuokrasopimusta tämän sopimuksen mukaisessa määräajassa.

Mikäli tämä sopimus purkautuu, ei osapuolilla ole mitään vaatimuksia puolin tai toisin.

5. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

6. Sopimuksen liitteet

Liite 1: Maanvuokrasopimusluonnos

7. Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Turussa ____. päivänä _____kuuta 2014.

TURUN KAUPUNKI

Maanvuokrasopimusluonnos (luonnosversio 19.8.2014)

Vuokranantaja

Turun kaupunki
(kaupunki)

Vuokramies

_____ perustettavan yhtiön nimiin
(vuokramies)

Osoite:

Yhteyshenkilö:

Kaupungin päätökset

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Vuokra-alue käsittää Haarlan kaupunginosan 70 korttelin tontin 1, pinta-alaltaan 3617 m². Tontin osoite on Isohaarlantie 1.

Vuokra-alue on osoitettu liitekartalla M xxx / xx.xx.2014.

Tontti on 8.8.2009 voimaantulleen asemakaavan mukaista erillispientalojen korttelialuetta (AP-6).

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M xxx / xx.xx.2014 mukaisesti.

Vuokrasopimuksen kohde on tontti, josta myöhemmin käytetään nimitystä vuokra-alue.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa xxxxkuun xx. päivänä 201x ja jatkuu xxxxkuun xx. päivään 20xx saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla päiväkotitoimintaan ja tähän liittyviin tarkoituksiin. Vuokra-aluetta ei ilman vuokranantajan nimenomaista etukäteistä suostumusta saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen.

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 kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxx) euroa vuodessa (xxx k-m² x 106 €/k-m² x 5%). Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun xxxx (keski-indeksi 2014) (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2016 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.

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

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena eränä puolivuositain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

Ellei vuokraerää eräpäivänä suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkea korkolain säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi kaupungin vahvistaman viivästysmaksun.

3. Muita maksuja

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

4. Vastuu maksamattomista vuokrista

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokramies tai edelliset vuokramiehet ovat jättäneet maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

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

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Turun Kiinteistöliikelaitokselle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut.

Ilmoituksen ohteen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen, kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille kohdan "Sopimussakko ja vahingonkorvaus" mukaisesti määräytyvän sopimussakon. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokramiehelle kuuluvista rakennuksista.

6. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (922/2013) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista siten, kuin maakaareissa ja varainsiirtoverolaissa on säädetty.

Mikäli vuokramies sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskautena ja jos se tämän vuokrasopimuksen mukaan on mahdollista, on vuokramies velvollinen kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin, kuin siitä on maakaareissa säädetty, sekä huolehtimaan vuokraoikeuteensa kohdistuvien muiden kuin kaupungille myönnettyjen kiinnitysten kuolettamisesta.

7. Vakuudet

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

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen 1. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden ra-

hamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kaupungin hyväksymän vakuuden.

8. Sitoumus kiinnityksen hakemiseen

Vuokramies sitoutuu hakemaan kustannuksellaan Turun kaupungille osoitetun parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin, joka sopimuksen allekirjoitushetkellä on rahamäärältään xxxx euroa.

Samalla vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kiinteistöliikelaitokselle.

9. Alivuokraus

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

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa kolmannelle käytettäväksi.

10. Piirustukset

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

11. Lämpö- ja porakaivot

Vuokramies on velvollinen toimittamaan Turun Kiinteistöliikelaitokselle 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.

12. Rakentamiskelpoisuus

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämään aikana vuokra-alueen kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

13. Rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueelle on rakennettava hyväksytyjen piirustusten, rakennusjärjestyksen sekä vuokrasopimuksen liitteenä mahdollisesti annettujen rakentamisohjeiden mukaisesti tontin kerrosalasta vähintään xxx sallitusta enimmäisrakennusoikeudesta xxx k-m² xxxx vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien siten, että rakennuslupaviranomainen voi suorittaa käyttöönottokatselmuksen mainittuun määräaikaan

mennessä uhalla, että vuotuinen vuokra neljännen vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa uhalla, että vuokra seuraavan vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Jos rakennuksen purkaminen on tapahtunut ilman kaupungin suostumusta, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

Edellä tämän kohdan 1. ja 2. kappaleissa mainittujen seuraamusten lisäksi kaupungilla on oikeus sanoa tämä sopimus irti kohdassa "Sopimuksen irtisanomien" mainituin edellytyksin.

14. 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 johto-alueiden 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 Kiinteistöliikelaitoksella 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 Kiinteistöliikelaitoksen luvatta kaataa.

15. 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".

16. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokramies vastaa vuokra-alueen kohdalla olevan kadun, yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty ja myös kadulta tai tieltä vuokra-alueelle johtavan tien kunnossa- ja puhtaanapidosta. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekkoitus sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

17. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aiemmin rakentamattomana alueena. Kaupungin taholta ei ole tutkittu, onko vuokra-alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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 7 tai 8 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 75 §:ssä säädetään.

Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain 76 §: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 yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

18. Katselmuksset

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.

19. 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.

20. Pintavedet

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

21. Luiskat

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

22. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapurialueen omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää vuokra-alueella tarpeelliselta osalta vuokra-alueen rajaan mahdollisesti ulottuvan seinän ja vesikaton rakentamis-, huolto-, korjaus- ym. töiden suorittamista varten. Naapuri on velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Vuokramiehellä on oikeus ulottaa vuokra-alueen rajaan kiinni rakennettaessa räystäs ja routalevy enintään 500 mm naapurialueelle, mikäli kaupunki omistaa kyseessä olevan naapurialueen. Naapurialueen omistajalla tai haltijalla on puolestaan oikeus ulottaa vuokra-alueen rajaan kiinni rakennettaessa räystäs ja routalevy enintään 500 mm tämän vuokrasopimuksen mukaiselle vuokra-alueelle.

23. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-alueita kolmannelle 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.

24. Sopimuksen irtisanominen

Kaupungilla on oikeus sanoa tämä sopimus irti, jos vuokramies olenaisesti jättää edellä kohdassa "Rakentamisvelvollisuus" tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden täyttämättä.

Sopimuksen irtisanominen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt ja kaupunki on antanut vuokramiehelle ilmoituksen rakentamisvelvollisuusajan päättymisestä. Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa "Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä" on määrätty.

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

25. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat vuokramiehen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvästi 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.

Vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on kirjallisesti sovittu Turun Kiinteistöliikelaitoksen kanssa.

Milloin kaupunki ei lunasta vuokramiehen rakentamia rakennuksia tai hänen rakentamiaan pysyvään käyttöön tarkoitettuja rakenteita, laitteista tai laitoksia, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä siirrettävä ne pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramiehen kustannuksella.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, enintään kuitenkin lunastushinnan enimmäismäärään saakka, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

26. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Turun Kiinteistöliikelaitokselle nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

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

Kaupungilla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

27. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

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 kustannukset.

28. Rasitteet

Vuokra-alueella sijaitsee asemakaavassa johdoille varattu alueen osa, missä kulkee Turun Vesiliikelaitoksen vesi- ja viemärijohdot. Tämä alue tulee pitää rakentamattomana alueena.

Kaupunki saa korvauksetta rasiteoikeuden ko. johdoille varattuun alueen osaan.

Molemmilla osapuolilla on oikeus hakea rasitetoimitusta tämän sopimuksen mukaisen oikeuden merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin rasitteena. Rasitetoimituksen kustannuksista vastaa rasiteoikeuden saaja.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset vuokra-, korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä oikeus-asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Todistavat: