

MAANVUOKRASOPIMUS

- Vuokranantaja:** Finavia Oyj Y-tunnus: 2302570-2
Lentäjätie 3 / PL 50, 01531 VANTAA
- Vuokralainen:** Turun kaupunki / Kiinteistölaitos Y-tunnus: 0204819-8
Puutarhakatu 1 / PL 11, 20101 TURKU
- Vuokrattava alue:** Liitekartalle merkitty noin 6.740 m²:n suuruinen alue, joka kuuluu Turun kaupungin Lentoasema-nimiseen kiinteistöön 853-458-1-182.
- Kaavoitus:** Vuokrattava alue on Turun kaupungin yleiskaavan 2010 mukaista LL-alueita.
- Käyttötarkoitus:** Paloasemarakennuksen sijoituspaikka.
Vuokra-alue on tarkoitettu vain paloaseman toimintaan.
- Rasitteet:** Vuokra-ajan alkaessa alueella olevat putket, johdot ja kaapelit jäävät rasittamaan vuokra-alueita ja tarvittaessa vuokralainen joko suojaa tai siirtää ne kustannuksellaan.
- Vuokra-aika:** Vuokra-aika alkaa 1.1.2016 ja päättyy 31.12.2020.
Sovitusta vuokra-ajasta huolimatta maanvuokralain 5 luvun mukainen maanvuokrasopimus voidaan irtisanoa maanvuokralain (258/1966) 1 luvussa mainituilla perusteilla sekä oleellisena pidettävän sopimusrikkomuksen perusteella. Oleellisena sopimusrikkomuksena tämän sopimuksen osalta pidetään sitä, että
- vuokra-alueita käytetään toimintaan, joka ei vastaa vuokra-alueita koskevan kaavan määräyksiä ja tässä sopimuksessa määriteltyä käyttötarkoitusta;
 - vuokralainen jatkaa kirjallisen huomautuksen jälkeen vuokra-alueella toimintaa, josta aiheutuu ilmeistä vaaraa pohjaveden tai maaperän puhtaudelle;
 - vuokralainen jatkaa kirjallisen huomautuksen jälkeen vuokra-alueella toimintaa, josta aiheutuu ilmeistä haittaa tai häiriötä lentoliikenteelle tai lentoaseman, siellä toimivien yritysten taikka muiden toiminnalle; taikka
 - vuokralainen jättää kirjallisen huomautuksen jälkeenkin noudattamatta erityisiä rajoituksia koskevassa kohdassa tarkoitettuja Finavia Oyj:n tai lentoaseman ohjeita.
- Irtisanominen on toimitettava toiselle osapuolelle kirjallisesti ja irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta.
- Vuosivuokra:** Vuokra on yksitoistatuhatta kolmesataakahdeksankymmentäyksi (11.381) € vuodessa, (alv 0 %).

- Rakennustehokkuus: Rakennustehokkuutta $e=0,7$ ei tämän sopimuksen perusteella saa ylittää.
- Vuokran maksaminen: Vuokralainen suorittaa vuosivuokran etukäteen kunkin vuoden tammikuun kuluessa lähetetyn laskun mukaisesti.
- Viivästyskorke: Vuokranmaksun viivästyessä on viivästysajalta suoritettava viivästyskorkeo kaksi (2) %-yksikköä yli erääntymispäivänä sovellettavan korkolain mukaisen viivästyskoron sekä aiheutuvat perimiskustannukset.
- Vuokran korottaminen: Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perustaso on vuoden 2013 marraskuun indeksi 1894.
- Vuokra tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta lukien elinkustannusindeksin prosentuaalista nousua vastaavalla määrällä vertaamalla edellisen vuoden marraskuun elinkustannusindeksilukua sitä edellisen vuoden marraskuun indeksilukuun.

Vuokrattavan alueen kunto:

- Vuokra-ajan alkaessa: Vuokralainen on aiemman sopimuksen perusteella käyttänyt aluetta samaan tarkoitukseen. Finavia Oyj:n ja Turun kaupungin tietojen mukaan vuokra-alueella ei ole jätettä tai vaarallisenä pidettäviä aineita eikä alueen maaperä ole pilaantunut.
- Finavia Oyj ei ole tutkituttanut vuokra-alueen maaperää tai kunnostanut sitä.
- Vuokra-alue luovutetaan siinä kunnossa kuin se vuokra-ajan alkaessa on.
- Vuokra-ajan kuluessa: Vuokralainen vastaa vuokra-alueen ja sille johtavien liittymien pysymisestä siistissä kunnossa sekä alueella syntyvien jätteiden poistosta samoin kuin siitä, että vuokra-alueella ei käytetä tai varastoida aineita maapohjaa pilaavalla tavalla.
- Mahdollisesta pilaantumisesta vuokralaisen tulee ilmoittaa välittömästi ympäristöviranomaiselle ja lentoasemalle.
- Vuokra-ajan päättyessä: Vuokralainen antaa Finavia Oyj:lle selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa käyttäjä tutkituttaa alueen maaperän pilaantuneisuuden. Tarvittaessa käyttäjä kunnostaa alueen ympäristöviranomaisen edellyttämään tasoon.
- Vuokra-alue tulee luovuttaa vuokra-ajan päättymiseen mennessä tavanomaisessa siistissä kunnossa.

Rakentaminen vuokra-alueella:

- Ohjeet: Vuokralainen saa Airportalista ohjeen Toiminta Finavian maa-alueilla. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan ohjeen periaatteita.

(Airportal: Ohjeet ja määräykset/Kenttäalueella/asematasolla toimivien ohjeet/Konsernihallinnon antamat määräykset/Toiminta Finavian maa-alueilla).

Hyväksyttäminen: Hyvissä ajoin ennen rakennus- ja/tai muiden lupien hakemista ja rakennustyöhön ryhtymistä vuokralainen hyväksyttää Finavia Oyj:llä kaikki suunnitelmat ja pääpiirustukset, jotka koskevat rakennusten, rakennelmien, maa- ja teknisten sekä muiden rakenteiden tai laitteiden rakentamista.

Aidalle, joka on rakennettava vaadittaessa, sekä ulkotiloihin asetettaville kilville ja mainoksille tulee saada lentoaseman hyväksyntä.

Maaliikenneyhteys: Vuokra-alueelle on tarvittava maaliikenneyhteys.

Maarakenteet: Vuokra-alueelle rakennetut maarakenteet, ei kuitenkaan asfaltti, muuttuvat kiinteistön ainesosiksi, joita vuokralainen ei poista vuokra-ajan päättyessä.

Toiminnasta vuokra-alueella:

Vuokralainen Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alueella tapahtuvasta toiminnasta ei aiheudu haittaa lentoaseman toiminnalle.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuvasta toiminnasta Finavia Oyj:lle tai kolmannelle aiheutuvasta vahingosta.

Vuokralainen pitää rakennuksensa, rakennelmansa, rakenteensa, laitteensa ja aitansa siistissä kunnossa. Lentoasemalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus, jossa tarkastetaan rakennusten, rakenteiden ja laitteiden kunto sekä alueen siisteys. Katselmuksessa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että näkymä yleiseltä tieltä tai kadulta on siisti. Katselmuksesta ilmoitetaan vuokralaiselle etukäteen ja siinä on oltava läsnä myös vuokralaisen edustaja.

Vuokranantaja: Vuokranantajalla on oikeus kaataa vuokra-alueelta ne puut ja pensaat, jotka ylittävät lentokentän tai ilmailua palvelevien laitteiden estevapaana pidettävät pinnat, ja johtaa alueen kautta kaikenlaiset tarvittavat johdot, putket ja kaapelit sekä käyttää vuokra-aluetta niiden tarpeelliseen korjaukseen siten, että alueen toimintaa ei tarpeettomasti häiritä.

Erityiset rajoitukset ja ehdot: Vuokralainen on tätä sopimusta tehdessään tiennyt, että lentoasemalla sijaitsevan vuokra-alueen käyttöön, siellä tai sieltä harjoitettavaan toimintaan ja alueella liikkuviin henkilöihin kohdistuu erityisiä EU- ja kansalliseen lainsäädäntöön perustuvia velvoitteita.

Sen perusteella, että vuokra-alue sijaitsee lentoliikenteen tarpeisiin tarkoitettulla liikennealueella, on tästä ensisijaisesta toiminnasta vastuussa olevalla lentoaseman pitäjällä oikeus tarvittaessa kieltää lentoturvallisuuden vaarantumisen perusteella tietty toiminta vuokra-alueella tai rajoittaa sitä niin, että vaaraa ei synny.

Lisäksi toimintaa vuokra-alueella harjoittava on velvollinen noudattamaan viranomaisen antamaa lentoaseman hyväksyntätodistuksen, ympäristöluvan tai muun luvan ehtoa tai muuta yksittäistä viranomaisen antamaa määräystä, joka kohdistuu toimintaan lentoaseman alueella, taikka Finavia Oyj:n tai lentoaseman ohjeita.

Rakennukset, rakennelmat, laitteet ja aita sekä muu vuokralaisen omaisuus vuokra-ajan lakatessa:

Vuokra-ajan lakatessa Finavia Oyj ei lunasta vuokralaisen omistamia rakennuksia, rakennelmia tai laitteita, joten vuokralainen poistaa ne alueelta vuokra-ajan päättymiseen mennessä ja palauttaa alueen siistissä kunnossa.

Vuokralaisen laiminlyödessä tämän velvoitteen Finavia Oyj:llä on oikeus tehdä tai teettää se vuokralaisen kustannuksella. Finavia Oyj voi aloittaa purkutyöt ja alueen siistimisen vuokra-ajan lakattua.

Finavia Oyj:n harkinnassa on, miten vuokra-alueelle jäänyt omaisuus hävitetään.

Maa-aineksen ja rakennusjätteen käsittelystä annetut ohjeet löytyvät Airportalista (Toiminta Finavian maa-alueilla).

Vuokrasopimuksen siirto ja muutokset:

Siirtokelpoisuus: Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle.

Kaupungilla on kuitenkin oikeus luovuttaa sivupaloaseman tilat maa-alueineen kolmannen käytettäväksi 1 kohdassa mainittuun tarkoitukseen.

Sopimuksen muutos: Vuokralainen on tietoinen siitä, että sopimuksen muutos tai lisäys on tehtävä kirjallisesti.

Muut ehdot: Muutoin tämän sopimuksen mukaiseen vuokraoikeuteen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvussa tarkoitettua muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tämä maanvuokrasopimus on tehty kahtena samansanisena kappaleena, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Vantaalla, kuun päivänä 2015

FINAVIA OYJ

TURUN KAUPUNKI
Kiinteistölaitos

LIITE: Kartta

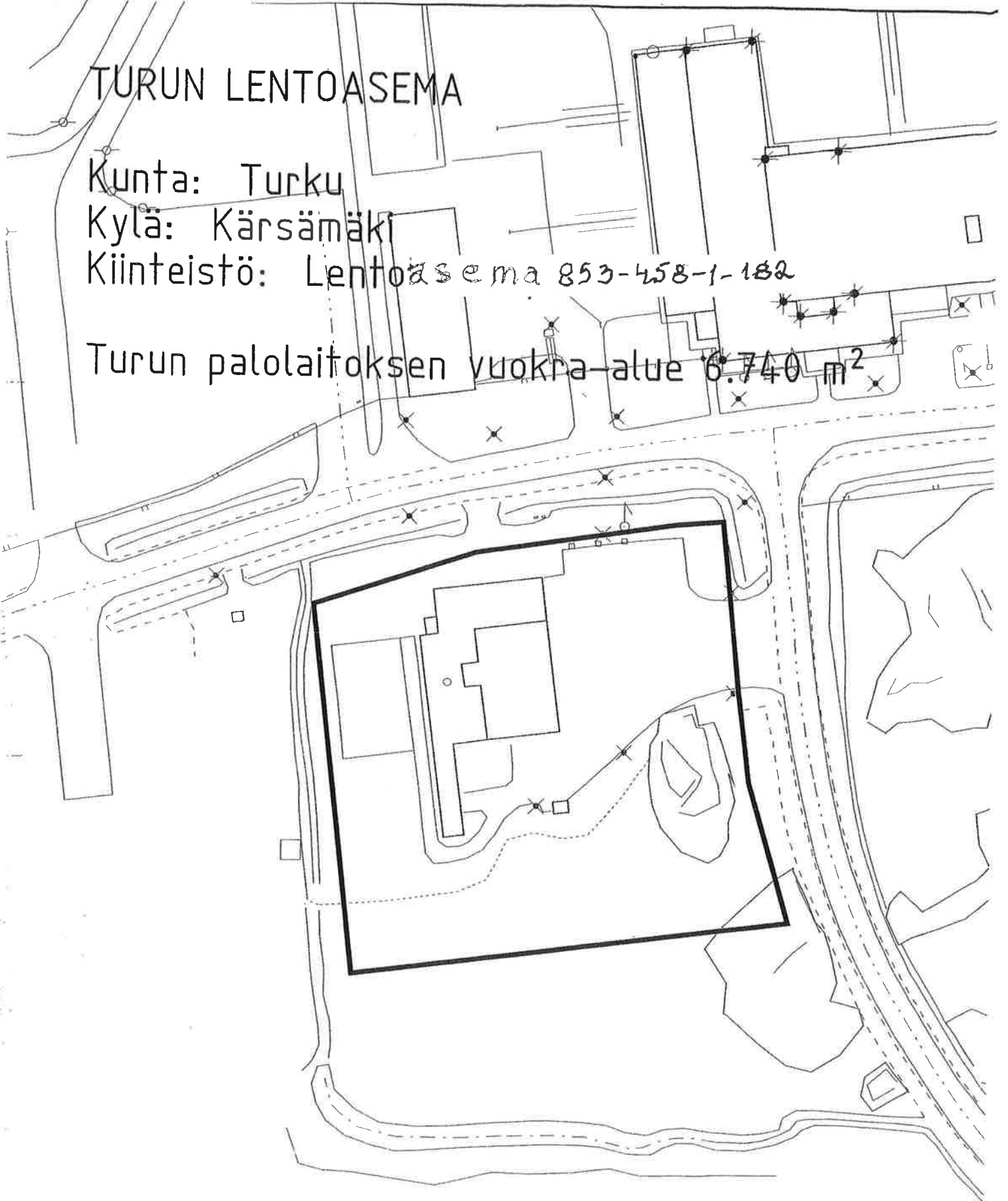
TURUN LENTOASEMA

Kunta: Turku

Kylä: Kärsämäki

Kiinteistö: Lentosaema 853-458-1-182

Turun palolaitoksen vuokra-alue 6.740 m²



AV

1 : 1000