

## **KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS**

**TURUN KAUPUNKI**  
Käyttöoikeuden luovuttajana

ja

**KUNTARAHOITUS OYJ**  
Käyttöoikeuden haltijana

[•] 2015

**SISÄLLYSLUETTELO**

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

## LIITELUETTELO

Liite [•] [•]

## 1 OSAPUOLET

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

- (a) **Turun kaupunki**, y-tunnus 0204819-8, käyttöoikeuden luovuttajana ("**Kaupunki**"); ja
- (b) **Kuntarahoitus Oyj**, y-tunnus 1701683-4, käyttöoikeuden haltijana ("**Oikeudenhaltija**").

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

## 2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri ("**VSSHP**") on päättänyt luopua elinkaarensa lopussa olevasta Turun yliopistollisen keskussairaalan U-sairaalan käytöstä. Korvaava rakentaminen toteutetaan Turku–Helsinki junaradan ja Helsinginkadun päälle Hämeentien ja Kupittaaan eritasoliittymien väliin (ns. T3-sairaalahanke).

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa katualueen päälle ja viereisiin kiinteistöihin tukeutuen rakennetaan teräsbetonitunneli ja toisessa vaiheessa teräbetonitunnelin päälle rakennetaan uusi sairaalarakennus. Hankkeen kokonaislaajuudeksi on arvioitu bruttoalaltaan noin 54 000 neliometriä ("**Hanke**"). Kyseessä on VSSHP:n suunnittelu- ja toteuttamisvastuulla oleva hanke, jonka rahoittajaksi VSSHP on valinnut Kuntarahoitus Oyj:n ("**Rahoittaja**"). Hanke rahoitetaan kiinteistöleasingrahoituksella ja Hankkeessa rakennettavat rakennukset ja rakennelmat tulevat siten leasingvuokra-ajaksi Rahoittajan omistukseen. VSSHP:n valtuusto on 25.11.2014 hyväksynyt Hankkeen hankesuunnitelman ("**Hankesuunnitelma**").

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

Tämä Sopimus liittyy VSSHP:n omistamalle kiinteistölle 853-12-26-15 asemakaavassa osoitetun ulokkeen päälle rakentamisen mahdollistavan rakennusoikeuden mukaisen sairaalarakennuksen toteuttamiseen. Alueelle rakennetaan Hanketta varten kulkuväylien yläpuolinen kansirakenne ja sen tarvitsemat tuki- ja muut rakenteet ja rampit. Kansirakenteen päälle rakennetaan sairaalarakennus ja siihen liittyviä muita rakenteita Hankesuunnitelmasta ja tämän Sopimuksen [muista] liitteistä ja tarkemmin ilmenevällä tavalla.

## 3 SOPIMUKSEN KOHDE

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

- (a) Kartalla M 164 / 29.4.2015 osoitettu noin 5541 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, joka on noin 3866 neliömetrin osuudelta osa yleistä aluetta 853-1-9906-0 ja noin 1675 neliömetrin osuudelta osa yleistä aluetta 853-21-9906-0. Käyttöoikeusalue on

15.6.2015 hyväksytyn ja 1.8.2015 voimaan tulleen asemakaavan 34/2013 mukaista katualuetta merkinnällä U-1, jonka päälle saa rakentaa rajoittuvaan kortteliin tai muuhun alueeseen ulottuvan ulokkeen.

- (b) Kartalle M 164 / 29.4.2015 rasteroinnilla osoitetulle noin 1460 m<sup>2</sup> suuruiselle, voimassa olevassa asemakaavassa 34/2013 Kätilöpolku -nimiselle jalankululle varatulle katualueelle, joka on muodostuu noin 155 neliömetrin suuruisesta osasta yleistä aluetta 853-1-9901-0 ja noin 1305 neliömetrin suuruisesta osasta määräalaa 853-21-9-1-M501, erikseen tarkemman suunnittelun yhteydessä määriteltävä kansirakenteen rampille osoitettava alue. Kohteen osoite on Kiinamyllynkatu, Turku.

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

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

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

#### 4

#### **OIKEUDENHALTIJAN KÄYTTÖOIKEUDEN SISÄLTÖ**

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

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

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

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

Kaupunki ei vastaa Oikeudenhaltijaa kohtaan Alueen soveltuvuudesta Oikeudenhaltijan käyttötarkoitukseen.

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

Oikeudenhaltija vastaa omalla kustannuksellaan Alueen rakentamisesta tarkoitukseensa, mukaan lukien kustannukset johtosiirroista, Alueelle rakentamiensa rakenteiden hoidosta ja kunnossapidosta sekä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista.

## 5 SOPIMUSKAUSI

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

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

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

## 6 KÄYTTÖOIKEUSKORVAUS

Oikeudenhaltija on velvollinen maksamaan Kaupungille vuotuista korvausta tämän Sopimuksen mukaisesta hallinta- ja käyttöoikeudesta kalenterivuositain. Korvauksen suuruus Sopimuksen tullessa voimaan on 19.393,50 euroa ("**Käyttöoikeuskorvaus**").

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

Käyttöoikeuskorvaus sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1910 (perusindeksi 1951:10 = 100) ja käyttöoikeuskorvaus tarkistetaan 1.1.2017 ja tämän jälkeen kalenterivuositain aina tammikuun 1. päivästä alkaen.

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

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

Oikeudenhaltija vastaa tämän Sopimuksen mukaisen käyttöoikeuden käyttämisestä aiheutuvasta kiinteistöverosta.

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

## **7 TOIMENPITEET SOPIMUSKAUDEN PÄÄTTYESSÄ**

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

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

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

## **8 OIKEUDENHALTIJAN SITOUKSET**

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

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

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

**9 KATSELMUKSET JA VALVONTA**

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

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

**10 ILMOITUKSET JA TIEDOKSIANNOT**

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

- (a) Kaupungin yhteyshenkilö ja osoite: [●]
- (b) Kuntarahoituksen yhteyshenkilö ja osoite: [●]

Osapuoli on velvollinen viipymättä ilmoittamaan mahdollisesta yhteyshenkilön tai yhteystietojen muutoksesta.

**11 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

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

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

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

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

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

**12 KÄYTTÖOIKEUDEN KIRJAAMINEN**

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

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

**13 MYÖTÄVAIKUTTAMINEN JA SIETOVELVOITE**

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



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

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

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

**14 MUUT EHDOT**

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

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

**15 ALLEKIRJOITUKSET**

**TURUN KAUPUNKI**

\_\_\_\_\_

[•]

\_\_\_\_\_

[•]

**KUNTARAHOITUS OYJ**

\_\_\_\_\_

[•]

\_\_\_\_\_

[•]



Käyttöoikeusalue:

Osa yleistä aluetta 853-1-9906-0 (I),  
Osa yleistä aluetta 853-21-9906-0 (Kupittaa),

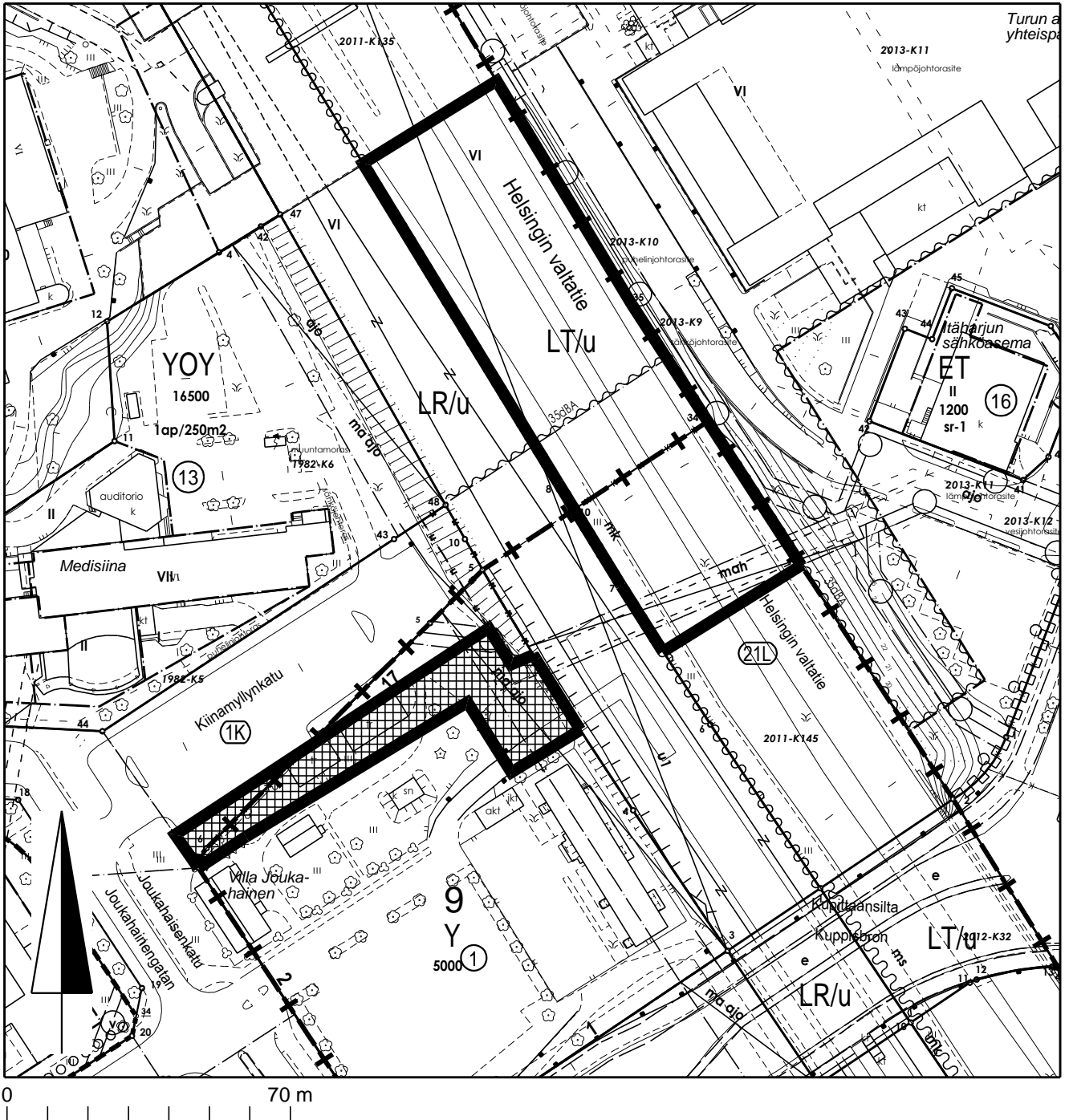
pinta-ala n. 3866 m<sup>2</sup>  
pinta-ala n. 1675 m<sup>2</sup>



Osa tontista 853-21-9-1 (Kupittaa),  
Osa yleistä aluetta 853-1-9901-0 (I),

pinta-ala n. 1305 m<sup>2</sup>  
pinta-ala n. 155 m<sup>2</sup>

yhteensä n. 7001 m<sup>2</sup>



turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 164

VALMISTELIJA Timo Laiho

PVM 29.4.2015

PIIRTÄJÄ Riina Graan