Maanvuokrasopimus

Vuokranantaja

Turun kaupunki
Y-tunnus 0204819-8
(kaupunki)

Vuokramies

Turun Satama Oy
Y-tunnus 2322326-6
(vuokramies)

Yhteyshenkilöt: Jarmo Koskinen

Kaupungin päätökset

Kaupunginvaltuuston päätös __.__.2012 § ___
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätös __.__.2012 § ___

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Kartalla M 393 / 22.11.2012 osoitettu yhteensä n. 3752 m²:n suuruinen alue, joka on osa Turun kaupungin Turun kaupungin kylän (514.) tilaa Puolala RN:o 3:0.

Vuokra-alue on 23.10.1953 hyväksytyn asemakaavan 68/1952 mukaista liikennealuetta (LS), jota saadaan käyttää ainoastaan satamaliikenteeseen ja siihen liittyviin tarkoituksiin.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa: Alue rajoittuu liikennealueisiin (LS), jota saadaan käyttää ainoastaan satamaliikenteeseen ja siihen liittyviin tarkoituksiin.

Vuokrasopimuksen kohteesta käytetään myöhemmin nimitystä vuokra-alue.

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen Turun kaupungin ja Turun Satama Oy:n välisellä liiketoiminnan kauppakirjalla sopineet vuokra-alueella olevan rakennuksen luovuttamisesta vuokramiehelle.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tammikuun 1. päivänä 2013 ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2062 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla olemassa olevan toimistorakennuksen sijoituspaikaksi sekä siihen liittyviin toimintoihin. Vuokra-aluetta ei ilman vuokranantajan nimenomaista etukäteistä suostumusta saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvat ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Mikäli vuokramies ei saa kaikkia tämän vuokrasopimuksen ehtojen täyttämiseen tai toimintaansa 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 viran-

omais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

Vuokramies on kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alueen viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on kaksikymmentäyhdeksäntuhatta kahdeksansataaviisikymmentäviisi (29.855) euroa vuodessa. Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta. Tätä vuokrasopimusta allekirjoitettaessa vuosivuokra määräytyy seuraavasti: 5 % x 4265 k-m2 x 140 €/k-m2.

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.

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

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava laskua vastaan Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena yhtä suurena eränä puolivuosittain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

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

3. Muita maksuja

Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin joudutaan toteuttamaan uusia liittymiä, kaupunki pidättää oikeuden periä kiinteistön omistajalta kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen rakennusten verkostoihin liittämistä.

Vuokramies vastaa kustannuksellaan kaikista kiinteistön käyttöä varten tarvittavien energia-, kaukolämpö-, televerkko-, ym. liittymien hankkimisesta.

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 oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä 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 vuokraoikeuden siirrosta huolimatta ja kohdan 4. estämättä oikeus saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokramiehelle kuuluvista rakennuksista ja/tai muusta vakuudesta.

6. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (540/1995) mukaan siltä maanmittaustoimistolta, jonka toimialueella vuokra-alue sijaitsee, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

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

Mikäli vuokramies sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskautena ja jos se tämän vuokrasopimuksen mukaan on mahdollista, on vuokramies velvollinen omalla kustannuksellaan kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin kuin siitä on maakaaressa 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 rahamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kaupungin hyväksymän vakuuden.

8. Vakuuskelpoisuus

Vuokramies on tietoinen siitä, että vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevien rakennusten välillä saattaa vallita ainesosasuhde, joka saattaa vaikuttaa kohteen laitoskiinnityskelpoisuuteen ja vakuusarvoon.

9. Valtuutus kiinnityksen hakemiseen

Vuokramies valtuuttaa kaupungin hakemaan vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen, joka sopimuksen allekirjoitushetkellä on rahamäärältään 72.300 euroa.

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

10. Panttaussitoumus

Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokran ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta sekä ympäristönsuojelulain mukaisten velvoitteiden ja muiden sopimusehtojen täyttämisestä viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

11. Alivuokraus

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

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

12. 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 hyväksytyn piirustuksen lisäksi.

Tässä tarkoitettu vuokranantajan hyväksyntä ei vapauta vuokramiestä velvollisuudesta hakea säädetyssä järjestyksessä asianmukaiset viranomaisluvat muutoksen toteuttamiseksi.

13. 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 viranomaisluvat ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen

lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

14. Rakentamiskelpoisuus, katualueet ym.

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

Vuokra-alueen ulkopuolisen, vuokra-aluetta palvelevan katu-, sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpö ja katuvalaistusverkoston rakentamisesta ja kunnossapidosta kaupunki ja vuokramies sopivat erikseen lukuun ottamatta jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 16. mainittua aluetta.

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

15. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvollisuus täytetyksi.

16. 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 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.

17. 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".

18. 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 (669/1978) ja myös kadulta tai tieltä vuokra-alueelle johtavan tien kunnossa- ja puhtaanapidosta.

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

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on aiemmin ollut Turun kaupungin Satamaliikelaitoksen 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 johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, vastaa vuokramies kaikista em. toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

20. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta 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.

21. 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.

22. 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-alueella oleviin rakennuksiin sekä näiden tarpeellisen huollon. Vuokramiehelle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot.

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

23. Pintavedet

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

24. 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.

25. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapurialueen omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää vuokra-aluetta 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.

26. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

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

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

27. Sopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

28. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat rakennukset sekä pysyvään käyttöön tarkoitetut lait-

teet ja laitokset. Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen tai rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai lupaehtojen vastaisesti.

Lunastushintana maksetaan edellä mainittujen lunastuskohteiden niin kutsuttu tekninen arvo eikä siinä huomioida maan arvon kohoamista, eikä ylellisyyslaitteita.

Milloin kaupunki on ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 15 vuodeksi entisin ehdoin taikka edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan uuden vähintään 15 vuotta kestävän vuokrasopimuksen tekemiseen oleellisesti entisin ehdoin sellaisesta vuokrasta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Kaupunki ei myöskään ole lunastusvelvollinen edellä mainittujen pidennysten jälkeen. Molemmissa edellä mainituissa tapauksissa vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, rakenteita, laitteita ja laitoksia poisteta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen 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 vuokranantaja kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömäsi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

29. 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 pyydettäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

30. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

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

Jos vuokramies 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 vuokrasopimuk-

sen mukaisista velvollisuuksistaan.

31. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

32. Vuokrasopimuksen sitovuus

Tämä vuokrasopimus sitoo osapuolia, kun se on allekirjoitettu ja vuokramies on allekirjoittanut vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia koskevan kauppakirjan ts. Turun kaupungin ja Turun Satama Oy:n välisen liiketoimintojen kauppakirjan.

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: