

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

- 1) Kartalla M 376 / 15.11.2012 osoitettu yhteensä **n. 19,2 hehtaarin** suuruinen alue (**Kanavaniemi**), joka muodostuu osasta Isoheikkilän kylän (427.) tilaa Satama-Alue RN:o 2:14, osasta Turun kaupungin kylän kylän (514.) tilaa Puolala RN:o 3:0 sekä osasta Sataman kaupunginosan (61.) yleistä aluetta 853-61-9909-0.

Vuokrattava alue 1) on 23.10.1953 hyväksytyt asemakaavan 68/1952 mukaista liikennealuetta (LS), jota saadaan käyttää ainoastaan satamaliikenteeseen ja siihen liittyviin tarkoituksiin sekä 30.12.1989 vahvistetun asemakaavan 12/1988 mukaista satama-aluetta (LS), jolle saadaan rakentaa satamatoimintoihin liittyviä teollisuus- ja varastorakennuksia.

- 2) Kartalla M 377 / 15.11.2012 osoitettu yhteensä **n. 31,5 hehtaarin** suuruinen alue (**Länsisatama**), joka muodostuu osasta Isoheikkilän kylän (427.) tilaa Satama-Alue RN:o 2:14, osasta Ruissalon kylän (503.) tilaa Ruissalo RN:o 1:3, osasta Pahanien kylän (486.) yhteistä aluetta Vesialue RN:o 876:1, osasta 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.

Vuokrattava alue 2) on 23.10.1953 hyväksytyt asemakaavan 68/1952 mukaista liikennealuetta (LS), jota saadaan käyttää ainoastaan satamaliikenteeseen ja siihen liittyviin tarkoituksiin sekä 30.12.1989 vahvistetun asemakaavan 12/1988 mukaista satama-aluetta (LS), jolle saadaan rakentaa satamatoimintoihin liittyviä teollisuus- ja varastorakennuksia sekä 4.9.1981 vahvistetun asemakaavan 8/1975 mukaista satama-aluetta (LS), jolle saadaan rakentaa satamatoimintoihin liittyviä teollisuus- ja varastorakennuksia.

- 3) Kartalla M 391 / 21.11.2012 osoitettu yhteensä **n. 55,0 hehtaarin** suuruinen alue (**Pansio**), joka muodostuu osista 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 osasta Artukaisen kylän (403.) tilaa Artukainen RN:o 1:24, osasta Artukaisen kylän (403.) tilaa Satama-alue RN:o 1:8, osasta Paakarlan kylän (406.) tilaa Bagarla RN:o 1:4, osasta Hyrköisen kylän (417.) tilaa Satama-alue RN:o 1:5, osasta Hyrköisen kylän (417.) tilaa Hyrköinen RN:o 1:17, osasta Ihalan kylän (421.) tilaa Satama-alue RN:o 4:18, osasta Ihalan kylän (421.) tilaa Satama-alue RN:o 4:19, osasta Pansion kylän (488.) tilaa Turunvesi RN:o 4:31 ja osasta yhteisestä vesialueesta 853-876-8-0.

Vuokrattava alue 3) on 21.3.2009 voimaan tullen asemakaavan 58/2001 mukaista satama-aluetta (LS-1). Alueella on sallittava tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon johtojen ja sähkönjakelun kannalta välttämättömien muuntamoiden säilyttäminen ja rakentaminen. Alueella ei saa pitkäkestoisesti varastoida vaarallisiksi luokiteltuja aineita. Alueen kautta on sallittava ajo puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle. Alueella on ennen rakentamista tutkittava maaperän pilaantuneisuus ja sedimenttien likaantuneisuus. Tutkimuksissa pilaantuneiksi havaitut alueet on kunnostettava ennen rakentamista, mikäli tämä osoitetaan tutkimusten perusteella tarpeelliseksi. Alueen toiminnasta ei saa yhdessä vallitsevan taustapitoisuuden kanssa aiheutua lähiympäristöön voimassa olevia ilmanlaadun ohje- tai raja-arvoja ylittäviä ilman rikkidioksidi- tai typenoksidipitoisuuksia. Alueen toiminnasta mukaan lukien laivaliikenne ja muut satamatoiminnot, ei saa aiheutua lähiympäristöön voimassa olevia melutasojen ohjearvoja ylittäviä ekvivalenttisia melutasoja. Suunniteltaessa alueelle uusia paloposti- ja palovesilinjoja tulee suunnitelmasta pyytää pelastusviranomaisen lausunto. Alin rakentamiskorkeus tulee riittävästi huomioida rakennuslupaa haettaessa.

Edellä mainitusta vuokra-alueesta 3) rajataan ulos vuokra-alueen sisäpuolella sijaitsevat kolmansille osapuolille vuokratut pinta-alaltaan vähäiset maa-alueet, liite A) ja liite B).

- 4) Kartalla M 389 / 19.11.2012 osoitettu yhteensä **n. 2,5 hehtaarin** suurinen alue (**Rekkaparkki**), joka muodostuu osasta Pahaniemen kylän (486.) tilaa Alistalo RN:o 2:12, osasta Mälikkälän kylän (477.) tilaa Lehto RN:o 3:4, osasta Pahaniemen kaupunginosan (63.) yleistä aluetta 853-63-9901-0, osasta Pahaniemen kaupunginosan (63.) tonttia 853-63-74-4, Pahaniemen kaupunginosan (63.) tontista 853-63-78-1 ja Pahaniemen kaupunginosan (63.) tontista 853-63-78-2.

Vuokrattava alue 4) on 30.3.2009 hyväksytyn ja 8.1.2011 voimaantulleen asemakaavan 56/2001 mukaista:

- a) Satamatoimintojen tarkoituksia palvelevaa pysäköintitoimintojen korttelialuetta (LPA-1), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksen, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia sekä raskaan liikenteen polttoaineen jakeluaseman. Korttelialueen saa aidata. Aidan tulee sijaita korttelialueen rajalla. Ajoon ja pysäköintiin varattavat alueet tulee päällystää asfaltilla. Niitä alueen osia, joita ei käytetä ajoon, pysäköintiin tai rakentamiseen, tulee istuttaa. Alueelle tulee järjestää valaistus.
- b) Liikerakennusten korttelialue kioskia varten (KL-1). Autopaikkoja on varattava yksi kutakin rakennettavaa 50 kerrosneliometriä kohti.
- c) Kaupungin pääviherverkostoon kuuluva lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL-2/s). Alueella liikenteestä aiheutuva ekvivalentti melutaso ylittää valtioneuvoston virkistysalueille asettamat melutason ohjearvot. Raisionjoen ja Pilkolanpolun välisellä alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita rantalehtiä. Lehtoluonnon ominaispiirteet on säilytettävä. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- d) Katualuetta.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa: Vuokrattavat alueet rajoittuvat ympäröivään maankäyttöön liitekarttojen mukaisesti.

Vuokrasopimuksen kohteesta käytetään myöhemmin nimitystä vuokra-alue.

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 (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla satamatoimintoihin ja satamatoimintoihin tarvittavien rakennusten sijoituspaikaksi sekä niihin liittyviin toimintoihin. Vuokra-alueita 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.

Vuokrattavat alueet 1-3 ovat vuokrasopimuksen alkamishetkellä Turun kaupungin satamajärjestyksen voimassaoloaluetta.

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 aittamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on vuokra-alueen 1) osalta 384.000 euroa vuodessa. Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta (7,68 miljoonaa euroa).

Perusvuokra on vuokra-alueen 2) osalta 472.500 euroa vuodessa. Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta (9,45 miljoonaa euroa)

Perusvuokra on vuokra-alueen 3) osalta 550.000 euroa vuodessa. Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta (11 miljoonaa euroa)

Perusvuokra on vuokra-alueen 4) osalta 12.500 euroa vuodessa. Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta (0,25 miljoonaa euroa)

Vuokrasopimuksen alkaessa perusvuokra on yhteensä kaikkien alueiden 1-4 (yhteensä n. 108,2 hehtaaria) osalta yksi miljoona neljäsataayhdeksäntoistatuhatta 1.419.000 euroa vuodessa.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1812 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2014 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuositain 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 lain-säädännön 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 laskua vastaan Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena yhtä suurena eränä puolivuositain toukokuun ja marraskuun kuussa.

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.

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 pitemmistä 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 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.

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

9. 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.

10. 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 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 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.

13. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset, muut rakenteet ja muun omaisuuden 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 toiselle 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

Ympäristösuojelulain 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 ympäristösuojelulaissa 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.

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

Vuokramiehen on ympäristösuojelulain 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.

16. Katselmuksat

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. Vuokramies huolehtii tarvittavien lupien hankkimisesta kaupungin viranomaisille ISPS-säännösten alaisella alueella liikkumista ja toimimista varten. 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-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 rasiitteena kiinteistörekisteriin.

18. Pintavedet

Vuokramiehen tulee huolehtia kustannuksellaan viemäröintinsä 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 korkeuseroista johtuen 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 laiturin 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 (Vesiliikelaitos, 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 täyttämisestä.

24. Käyttöoikeusalue vesialueisiin

Vuokramiehellä on, tämän vuokrasopimuksen voimassa ollessa, käyttöoikeus liitekartoilla M 375 / 15.11.2012 ja M 392 / 22.11.2012 merkittyjen satama-altaiden 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 täyttämisestä.

Edellä mainitut käyttöoikeusalueet tullaan sisällyttämään vuokra-alueeseen, mikäli ne täytetään täyttömaalla. Tällöin vuokra-alue M 376 / 15.11.2012 laajenee käsittämään Kanavanniemen altaan alueen M 375 / 15.11.2012 ja vuokra-alue M 391 / 21.11.2012 laajenee käsittämään Pansion altaan alueen M 392 / 22.11.2012.

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 yllä-

pito, 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 kaikesta 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 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. Tiedoksianto katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Kaupungilla on oikeus pyydettyä 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 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 Varsinais-Suomen kärjäoikeus ensimmäisenä oikeusasteena. Osapuolten välisessä sopimussuhteessa sovelletaan Suomen lakia.

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Todistavat: