

## Maanvuokrasopimus (luonnos 20.8.2014)

Vuokranantaja:

Turun kaupunki (Kaupunki)  
Y-tunnus 0204819-8

Vuokramies;

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy  
Y-tunnus 2349955-3

Kaupungin päätökset:

Kaupunginvaltuuston päätös xx.xx.xxxx § xxx

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Kartalla M 181 / 17.6.2014 osoitettu yhteensä noin 684 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, joka on osa kiinteistöä 853-514-2-0 (Skarppakulla).

Vuokra-alue on 17.6.2002 hyväksytyn ja 3.8.2002 voimaan tulleen asemakaavan mukaista puistoaluetta, jossa sallitaan virkistystoimintaa ja uimalaa palvelevien huolto-, kahvila- ja ravintolarakennusten rakentaminen erikseen osoitetuille rakennusaloille. Alueen rakennelmien tulee sopeutua historiallisen puiston luonteeseen. Alueen ympäristö säilytetään. Kaavamerkintä VP-1/s. Vuokra-alueelle kohdistuvan rakennusalan rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>.

Vuokra-alueen osoite on Kupittaankatu 8, 20100 Turku.

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen sopineet vuokra-alueella olevien, vuokranantajan omistamien rakennusten luovuttamisesta vuokramiehelle.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa: Vuokrattava alue rajoittuu Kupittaan puistoon kartan M 181 / 17.6.2014 mukaisesti. Vuokra-alue rajautuu Kupittaan maauimalan alueeseen, joka on aidalla suljettu alue.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa \_\_\_\_\_kuun 1. päivänä 2014 ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2045 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla olemassa olevan paviljonkirakennuksen rakennuspaikaksi ravitsemusliiketoimintaan ja siihen läheisesti 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 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 kolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentä (3.980) euroa vuodessa. Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta (200 euroa/k-m<sup>2</sup> x 398 k-m<sup>2</sup> x 5%).

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1890 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2016 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 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 aiheutuvi-en kulujen kattamiseksi kaupungin vahvistaman viivästysmaksun.

### 3. Muita maksuja

Vuokra-alueella sijaitsevassa rakennuksessa on sähkö-, vesi- ja kauko-lämpöliittymät. Kaupunki antaa suostumuksensa rakennuksessa olevien liittymien siirtämiseksi vuokramiehen nimiin ilman erillistä korvausta.

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

### 4. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimusta kolmannelle 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

Tätä vuokrasopimusta ei tarvitse kirjata maanmittaustoimistossa.

## 6. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille 5.400 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 vapaasti vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa 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.

## 9. 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-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

## 10. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvollisuus täytetyksi.

## 11. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muuta 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.

Kaupungin kiinteistölaitoksella on oikeus määrätä, että istutettavaksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupungin kiinteistölaitoksen luvatta kaataa.

## 12. 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”.

## 13. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut vuodesta 2003 lähtien sillä sijaitsevan paviljonkirakennuksen rakennuspaikkana. 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 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 toimenpiteistä 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.

## 14. 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.

#### 15. 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.

#### 16. Pintavedet

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

#### 17. 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.

#### 18. 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.

#### 19. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokraajan 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.

#### 20. Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

#### 21. 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.

## 22. Käyttöoikeudet

Vuokramiehellä on oikeus kulkea vuokra-alueelle Hippoksentieltä Pyhän Henrikin aukiolle Blombergin aukion kautta johtavaa ajoyhteyttä pitkin.

Vuokramiehellä on oikeus käyttää kartalla M 181 / 17.6.2014 osoitettua käyttöoikeusalueita kioskitoiminnan asiakaspaikkoina. Vuokramies huolehtii käyttöoikeusalueen kaikesta ylläpidosta toimintaansa vastaavasti.

Kaupunki ja vuokra-alueella toimintaa harjoittava taho sopivat erikseen Pyhän Henrikin aukion pysäköintialueen pysäköintipaikkojen käytöstä.

Kaupungilla on korvauksetta kulkuoikeus vuokra-alueen aidatun sisäpihan kautta Kupittaaan maauimalan vedenkäsittelytilaan.

Kaupungilla on vähäisessä määrin oikeus korvauksetta sijoittaa kaupungin tietoverkkoon kuuluvia maauimalan toimintaa palvelevia laitteita vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin.

## 23. Ympäröivä puistoalue

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen välittömän ympäristön siisteydestä ja puhtaanapidosta myyntitoiminnan aiheuttamista roskista ja jätteistä 15 metrin etäisyydeltä.

## 24. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsee paviljonkirakennus (rakennustunnus 853-514-2-0-236).

## 25. Rakennuksien pitäminen yleisölle avoimena

Vuokramies sitoutuu pitämään paviljonkirakennuksen yleisölle avoimena.

## 26. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kaupungin 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 pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

## 27. 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 kohtuullinen sopimusrikkomukseen nähden, kuitenkin enintään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet palkka- ja muut kustannukset.

Sopimussakon suorittamalla vuokramies ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.

## 28. Muut sovellettavat säädökset

Ellei tässä vuokrasopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

## 29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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:

## Liitteet

1. Kartta M 181 / 17.6.2014