

# Maanvuokrasopimus

## Osapuolet

Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8) (jäljempänä ”**kaupunki**”)

Turun Toriparkki Oy (y-tunnus: 2034713-2) (jäljempänä ”**vuokramies**”)

## 1. Johdanto

### 1.1 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on vuokrata maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena maanvuokrana VI kaupunginosan ”Kauppatori” 11/2011 asemakaavassa Turun kauppatorin alle merkinnällä ma-LPY-2 osoitettu maanalaisen pysäköintilaitoksen tila ja merkinnällä ma-1 kauppatoria ympäröivien katujen alle osoitetut maanalaiset tilat.

Maanvuokrasopimuksen lisäksi osapuolet tulevat tekemään erillisiä kiinteistö- ja rakennusrasitesopimuksia.

### 1.2. Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Vuokra-alue sijaitsee VI kaupunginosan yleisten alueiden 853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0 (kauppatori 6G ja katualueiden 6K) alla. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 26247 m<sup>2</sup> ja se on osoitettu oheisella kartalla M140/9.5.2016.

Vuokra-alue on VI kaupunginosan ”Kauppatori” 11/2011 asemakaavassa osoitettu maanlaiseksi pysäköintilaitokseksi (ma-LPY-2) ja maanlaiseksi tilaksi (ma-1). Vuokra-alueelle (ma-LPY-2) saa toteuttaa pysäköintilaitoksen enintään 800 autolle, liike- ja varastotiloja, ajoneuvo- ja jalankulkuyhteyksiä sekä ajoluiskan (ma-1).

Maanalaisen vuokra-alueen yläpintana on pysäköintilaitoksen/liiketilojen/yhdyskäytävien/yhdystunnelin yläpohjan vesieristeen yläpinta.

### 1.3. Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanlaisena pysäköintilaitoksena, liike- ja varastotiloina sekä niihin liittyvien kulkuyhteyksien ja laitteiden sijoittamiseen ja toteuttamiseen.

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.

Sopimuksessa ”**yhdystunnelilla**” tarkoitetaan pysäköintilaitaan kadulta johtavia ajoluiskia ja ”**yhdyskäytävällä**” tarkoitetaan pysäköintilaitosta ympäröiviin kiinteistöihin johtavia maanlaisia käytäviä niihin mahdollisesti rakennettavine liiketiloineen.

### 1.4 Maanalaiset oikeudet ja velvollisuudet

Vuokramiehen hallintaan ja vastuulle kuuluvat pysäköintilaitoksen rakenteet maan alla kokonaisuudessaan pysäköintilaitoksen/liiketilojen/yhdyskäytävien/yhdystunnelien yläpohjan vesieristeen yläpinnasta tämän alapuolisiin pysäköintilaitoksen/liiketilojen/yhdyskäytävien/yhdystunnelien edellyttämiin perustuksiin ja maarakenteisiin. Vuokramiehen tulee mitoittaa maanalaisten rakenteiden kantavuudet huomioiden maanpäällisen toiminnan tarpeet.

Pysäköintilaitoksen/liiketilojen/yhdyskäytävien yläpohjan vesieristeen yläpinnan yläpuolella olevat tilat jäävät kaupungin hallintaan ja rakenteet ovat kaupungin vastuulla. Vuokramies vastaa vesieristeidensä suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja uusimisesta. Mikäli vuokramies osoittaa, että

pysäköintilaitoksen vesieristyksen alapuolinen vuoto tai muu vesivahinko aiheutuu kaupungin tuottamuksellisesta toiminnasta, kaupunki vastaa tällaisesta toiminnastaan aiheuttamasta välittömästä vahingosta.

## **1.5 Maanpäälliset oikeudet ja velvollisuudet**

Yhdystunnelien maanpäälliset rakenteet kuuluvat kokonaisuudessaan vuokramiehen hallintaan ja korjaus- ja ylläpitovastuulle. Yhdystunnelien yksityiskohdista sovitaan erikseen pysäköintilaitoksen yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

## **1.6 Vastuunjakotaulukko**

Osapuolet laativat erillisen vastuunjakotaulukon osapuolten välisten vastuiden tarkemmasta jakamisesta noudattaen tässä sopimuksessa sovittuja peruseriaatteita. Vastuunjakotaulukko laaditaan pysäköintilaitoksen ja torin suunnitteluvaiheessa ja allekirjoitetaan ennen rakentamistöiden aloittamista. Taulukkoa täydennetään tarvittaessa rakentamisyksityksessä tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita noudattaen.

## **2. Sopimuksen voimaantulo ja vuokrasuhteen kesto**

### **2.1 Sopimuksen voimaantulo ja vuokraus**

Sopimus astuu voimaan tämän sopimuksen allekirjoituksella. Vuokraus alkaa, kun pysäköintilaitos oheistiloineen on hyväksytty käyttöön otettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Vuokraus päättyy ilman erillistä irtisanomista, kun 50 vuotta on kulunut päivästä, jolloin pysäköintilaitos ja siihen johtava yhdyskäytävä on rakennusvalvontaviranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

### **2.2 Uudelleen vuokraus**

Vuokramiehellä on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrauksen päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle enintään 49 vuodeksi samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokramies on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,
- alue on muutoinkin tarkoitettu vuokrata samaan käyttötarkoitukseen ja
- vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille kuusi (6) kuukautta ennen vuokrauksen päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Ellei erikseen toisin sovita, vuokraoikeuden säilyessä samalla vuokramiehellä noudatetaan tämän vuokrasopimuksen ehtoja muutoin, mutta kaupunki pidättää oikeuden vuokratason tarkistamiseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on oikeus olla jatkamatta vuokrasopimusta kohdassa 2.1 mainitun vuokrauksen päättyessä, mikäli kaupunki tai määräämänsä tulee käyttämään vuokra-alueen pääasiallisesti muuhun käyttötarkoitukseen kuin pysäköintiliiketoiminnan harjoittamiseen.

### **2.3 Vuokrasuhteen päättymisen, rakennusten ja rakennelmien lunastaminen ja toiminta vuokrasuhteen päättyessä**

#### **2.3.1 Vuokrasuhteen päättymisen**

Kun vuokrasuhde päättyy, palautuu vuokra-alue kaupungin hallintaan jäljempänä kohdassa 2.3.2, 2.3.3 ja 2.3.4 tarkemmin sovitusti.

#### **2.3.2 Kaupungin lunastusoikeus ja -velvollisuus**

Vuokra-ajan päättyttyä kaupungilla on oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella olevaa vuokramiehen omaisuutta, jonka kaupunki katsoo palvelevan alueen tulevaa käyttöä.

Jos kaupunki vuokrauksen päättyttyä jatkaa pysäköintiliiketoiminnan harjoittamista tai luovuttaa vuokra-alueen kolmannelle pääasiallisesti samaan tarkoitukseen, kaupungilla on lunastusvelvollisuus.

Lunastustapauksessa vuokramiehellä ei ole velvollisuutta rakennusten eikä rakenteiden purkamiseen mutta vuokramiehen on luovutettava vuokra-alue lunastettavine rakennuksineen, rakenteineen ja laitteineen kaupungille.

### **2.3.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen**

Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena pysäköintilaitoksen teknisen arvon vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Korvausta arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä yleisyyslaitteita.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja niihin on perustettu panttioikeus, kaupunki suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, kuitenkin enintään edellä mainitun lunastuskorvauksen, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

Lunastuskorvauksena kaupunki maksaa panttioikeudenhaltijalle enintään lunastuskorvauksen suuruisen määrän.

### **2.3.4 Lunastamatta jäävä omaisuus**

Jos kaupunki ei vuokrakauden päätyttyä lunasta vuokra-alueella olevaa vuokramiehen omaisuutta eikä jatka pysäköintilaitoksen ylläpitoa eikä luovuta vuokra-aluetta kolmannelle samaan tarkoitukseen, on vuokramies velvollinen:

- huolehtimaan kaupungin hyväksymällä tavalla pysäköintilaitoksen täyttämistä, torikannen alapuolisten rakenteiden tukemisesta ja muin tarvittavin toimenpitein siitä, että pysäköintilaitos ja muut vuokramiehen rakennukset ja rakennelmat eivät aiheuta sortuma- eivätkä muuta vaaraa torikannen ja muun vuokra-alueen maanpäällisen osan käyttäjille ja
- viemään pois sellaiset mahdolliset omistamansa koneet, laitteet ja muun irtaimen omaisuuden, joka ei palvele pysäköintitoimintaa, elleivät osapuolet toisin sovi.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä omaisuus vuokramiehen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli alueella oleva vuokramiehen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Mikäli kustannuksia ei saada katettua huutokaupalla, vastaa vuokramies kaupungille alueen siistimisestä ja täyttämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli pysäköintilaitoksen ylläpitoa ei jatketa vuoden (1) kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungille ei enää myöhemmin synny velvollisuutta lunastaa omaisuutta riippumatta siitä, miten kohdetta myöhemmin käytetään.

## **3. Vuokra**

### **3.1 Vuokran määrä**

Pysäköintilaitoksen ja sen käyttöä palvelevien yhdystunnelien ja -käytävien vuokra on 70.000 euroa vuodessa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksiluku on vuokranmaksukauden alkamisvuoden joulukuun pisteluku ja vertailuindeksi aina seuraavan joulukuun indeksin pisteluku. Näin tarkistettua vuokraa maksetaan kalenterivuositain tarkistusta seuraavan tammikuun 1. päivästä alkaen.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön mahdollisesti asettamat rajoitukset.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa indeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Vuokraa voidaan kuitenkin korottaa vain, jos em. seikoissa tapahtuu sellaisia muutoksia, joista vuokramiehelle aiheutuu taloudellista hyötyä.

### **3.2 Kaupungin käyttöön tulevat tilat ja laitteet**

Mikäli Vuokramiehen rakennuksesta tulee tiloja kohdan 3.12 mukaisesti kaupungin tai mahdollisesti perustettavan keskinäisen kiinteistöyhtiön hallintaan, näistä tiloista tehdään erilliset pitkäaikaiset määräaikaiset vuokrasopimukset tai mikäli mahdollista, pysyvä rakennusrasite kaupungille tai mahdollisesti perustettavalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle. Osapuolet sopivat erikseen sopimuksen tarkemmasta sisällöstä, kun tarkemmat pysäköintilaitoksen ja torin suunnitelmat ovat valmiit. Pääperiaatteena on, että vuokramiehellä on vastuu kaikesta tiloihin, koneisiin ja laitteisiin kohdistuvasta, ylläpidosta (kiinteistön hoito-, huolto- ja kunnossapito). Vuokramiehellä on myös vastuu sanotun omaisuuden peruskorjauksista, -parannuksista ja uusimisesta.

Kaupunki tai osapuolten mahdollisesti perustama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö maksavat tässä kohdassa kerrotuista tiloista, koneista ja laitteista ainoastaan vuokraa tai rakennusrasitteesta korvauksen, joka muodostuu ko. tilojen, koneiden ja laitteiden rakentamiskustannuksista ja hankintakustannuksista siten, että korvaus koostuu 7 % tuottovaatimuksella lasketusta pääomavastikkeesta lisätynä kohtuullisilla hoitokustannuksilla, jotka vastaavat tiloista perittävää hoitovastiketta. Kaupungin käyttöön tulevien tilojen, koneiden ja laitteiden 7 % pääomavuokran pohjaan luetaan myös niiden rakentamisen/hankinnan jälkeiset peruskorjaus-, perusparannus- sekä uusimiskustannukset.

Kaupunki pidättää oikeuden huolehtia itse kohteiden siivous-, jätehuollon ja sähkön- ja veden kustannuksista, joka tältä osin vähentää kaupungilta suoraan taikka kaupungilta keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeenomistajana perittävää hoitovastiketta. Osapuolten tulee päästä sopimukseen vuokrasopimuksen tarkemmasta sisällöstä viimeistään ennen pysäköintilaitoksen rakentamisen aloittamista.

### **3.3 Vuokran maksaminen**

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun pysäköintilaitos ja siihen johtava yhdystunneli on rakennusvalvontaviranomaisten maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä käyttöönottokatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Vuotuinen vuokra on maksettava kaupungin tilille kahtena eränä puolivuositain toukokuun ja marraskuun kuluessa kaupungin toimittamien, tämän sopimuksen mukaisten laskujen perusteella.

Vuokrasta maksetaan vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista seuraavan täyden kalenterivuoden loppuun asti 1/3 ja sitä seuraavalta kalenterivuodelta 2/3, jonka jälkeen maksetaan täyttä vuokraa.

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.

### **3.4 Muut maksut**

Kaupunki pidättää oikeuden periä vuokramieheltä voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ja mahdolliset muut vastaavat maksut ennen vuokra-alueen kyseisiin verkostoihin liittämistä.

### **3.5 Vastuu maksamattomista vuokrista**

Vuokramies on velvollinen suorittamaan viivästyskorkoineen myös ne erääntyneet vuokrat, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokramies tai edelliset vuokramiehet ovat jättäneet maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

### **3.6 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Vuokra-alueella olevien, kohdassa "Rakentaminen vuokra-alueelle" mainittujen rakennelmien, laitteiden, laitoksien tai muun sellaisen 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 kaupungille kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut.

Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes maanmittaustoimisto on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

Kaupungilla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokramiehelle kuuluvista rakennuksista.

### **3.7 Vuokraoikeuden kirjaaminen**

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (540/95) mukaan siltä maanmittaustoimistolta, jonka toimialueella vuokra-alue sijaitsee kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

Siirronsaaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittaustoimistolta siten kuin maakaareissa ja varainsiirtoverolaissa on säädetty.

Mikäli vuokramies sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskautena ja jos se tämän vuokrasopimuksen mukaan on mahdollista, on vuokramies velvollinen kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin kuin siitä on maakaareissa säädetty sekä huolehtimaan vuokraoikeuteensa kohdistuvien muiden kuin kaupungille myönnettyjen kiinnitysten kuolettamisesta.

### **3.8 Vuokravakuus**

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka kattaa kulloisenkin vuosivuokran määrän 2,4 kertaisena lisättyä perintäkuluilla. Vakuus on vaadittaessa sen vanhentumisen estämiseksi uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän 2,4 kertaisen vuotuisen vuokran määrää lisättyä perintäkuluilla tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa antamaan lisävakuuden tai antamaan uuden sopimusehtojen mukaisen vakuuden.

### **3.9 Valtuutus kiinnityksen hakemiseen**

Ellei toisin sovita, kohdan 3.8 tarkoittama vakuus on sopimusta allekirjoitettaessa parhaalla etuoikeus-sijalla oleva 170.000 euron suuruinen panttikirjakiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin.

Vuokramies valtuuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksella ja tarvittaessa erikseen edellisessä kappaleessa sanottuun tarkoitukseen kaupungin hakemaan vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin parhaalle etusijalle kirjattavan 170.000 euron suuruisen panttikirjakiinnityksen.

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

### 3.10 Panttaussitoumus

Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokran suorittamisesta sekä ympäristönsuojelulain mukaisten velvoitteiden ja muiden sopimusehtojen täyttämistä viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen.

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

### 3.11 Alivuokraus

Vuokramiehellä on oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella olevat rakennukset ja rakennelmat kokonaisuutena tai osina toisten hallintaan.

### 3.12 Rakentamisvelvollisuus ja vuokra-alueelle rakentaminen

Vuokramies sitoutuu hakemaan vuokra-alueelle vähintään 600-paikkaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ja sen oheistilojen rakennuslupaa kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen voimaantulosta.

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa kaupungin ohjauksessa laadittujen rakennuslupapiirustusten mukaiset torikauppaa palvelevat varasto-, sosiaali- ja jätehuoltotilat, kolme henkilöhissiä, tavarahissi ja yhdyskäytävät Eerikinkadun, Aurakadun ja Kauppiaskadun kortteleihin. Vuokramies vastaa yhdyskäytävien toteuttamisen vaatimista sopimuksista ja kustannuksista.

Asemakaavassa kauppatorin pinnalle osoitetut rakennusalat (ki-1 ja ki-2) jäävät kaupungin hallintaan. Ellei toisin sovita, osapuolet perustavat keskinäisen kiinteistöyhtiön, joka vuokraa torin pinnan maan kaupungilta kauppatorin pinnalle tulevien rakennusten rakentamiseksi siten, että vuokramiehen omistukseen tulevat kiinteistöyhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan rakennusten niitä teknisiä tiloja, joihin sijoitetaan pysäköintilaitoksen LVISA-tekniset laitteet. Kaupungin omistukseen tulevat keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan rakennusten muita tiloja. Osapuolten omistukseen tulevien keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden suhteellinen omistusosuus jakautuu torin pinnan rakennuksien rakentamiskustannuksia vastaavasti aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet ovat yksilajisia ja tuottavat yhtäläisen äänioikeuden.

Pysäköintilaitoksen rakentamistyöt tulee aloittaa kahdeksan (8) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen tai kauppatorin ja sitä ympäröivien katujen suunnitelmaa koskevan päätöksen lainvoimaisuudesta tai edellä mainittujen hankkeiden rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta riippuen siitä mikä ajankohta on myöhäisin, elleivät arkeologiset kaivaukset tai muut vuokramiehestä riippumattomat syyt töiden aloittamista estä.

Pysäköintilaitoksen pysäköintipaikat tulee ottaa käyttöön kolmen (3) vuoden kuluessa rakennustöiden aloittamisesta, elleivät arkeologiset kaivaukset, välttämättömät rakennustekniset ratkaisut tai muut vuokramiehestä riippumattomat syyt sitä estä.

Kaupunki voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä, voi kaupunki jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

Vuokramies sitoutuu noudattamaan vuokra-alueelle rakentamisessa rakennusluvassa asetettuja ehtoja.

Vuokramies sitoutuu lisäksi noudattamaan kaupungin antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita. Rakennussuunnitelmat on hyväksyttävä kaupungilla ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Ellei pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakennelmien rakennusaikana kaupunki ole yhden (1) kuukauden kuluessa vastannut vuokramiehen kulloinkin esittämiin rakennussuunnitelmia koskeviin hyväksymispyyntöihin, katsotaan sen antaneen niihin suostumuksensa.

Valmista rakennusta tai rakennelmaa ei saa osittainkaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

### **3.13 Pysäköintilaitoksen rahoitus, vakuudet ja vakuutukset**

Vuokramiehen on esitettävä ennen pysäköintilaitoksen rakentamisen aloittamista kaupungille luotettava selvitys rakennushankkeen kustannuksista ja hankkeen rahoituksesta sekä rakentamisajan vakuus- ja vakuutusjärjestelyistä, joilla varmistetaan pysäköintilaitoksen toteutuminen vuokramiehen toimesta. Rakennustyöt voidaan aloittaa vasta, kun kaupunki on hyväksynyt hankkeen rahoitus-, vakuus- ja vakuutus selvityksen.

### **3.14 Haitat ja vahingot**

Vuokramies vastaa täysimääräisesti kaikista välillisistä ja välittömistä vahingoista, mukaan lukien ympäristövahingot, sekä haitoista, joita pysäköintilaitoksen ja niihin kuuluvien rakenteiden rakennustyöstä tai mistä tahansa vuokramiehen toiminnasta tai laiminlyönnistä kaupungille tai kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuu.

### **3.15 Pysäköintioikeuksien luovutus**

Pysäköintilaitoksen valmistuttua vuokramies luovuttaa kaupungille torikaupan käyttöön korvauksetta 30 kpl pysäköintioikeutta. Ajo-oikeuksien yksityiskohdista sovitaan myöhemmin erillisellä sopimuksella.

## **4. Rakentaminen**

### **4.1 Rakentamisen ajoitus**

Osapuolten tavoitteena on, että kauppatorin maanpäällinen ja maanalainen rakentaminen tehdään samanaikaisesti yhtenä rakentamiskokonaisuutena. Mahdollisesta yhteishankkeesta sovitaan erillisellä sopimuksella.

Kauppatorin uudistamisen ja pysäköintilaitoksen toteuttamiskustannukset tulevat jakautumaan siten, että kaupunki vastaa kauppatorin uudistamisen kustannuksista ja vuokramies vastaa pysäköintilaitoksen, yhdystunnelien ja -käytävien rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kustannusjaon rajapintana pidetään pysäköintilaitoksen/liiketilojen/yhdyskäytävien/yhdystunnelin yläpohjan vesieristeen yläpintaa.

### **4.2 Ortodoksinen kirkko**

Vuokramies vastaa kustannuksellaan Ortodoksinen kirkon perustusten vahvistamisesta pysäköintilaitoksen rakennustöiden yhteydessä.

### **4.3 Maaperätutkimukset ja perustaminen**

Vuokramiehen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja vastata rakennuksen perustamissuunnitelmien ja perustamisen toteutuksen määräysten mukaisuudesta.

### **4.4 Työmaajärjestelyt**

Kauppatorin pysäköintilaitoksen suunnittelussa, rakentamisessa ja toiminnassa tulee ottaa huomioon torilla tapahtuva kaupankäynti sekä liikenteen edellytykset.

Ellei kaupungin vastuulla olevista toimista muuta johdu, pysäköintilaitoksen rakentamistyöt tulee toteuttaa siten, että noin puolet torikaupalle osoitetusta alueesta on torikaupan käytössä kauppatorilla tai tarvittaessa ja liikennejärjestelyjen sen salliessa kauppatoriin rajoittuvilla katualueilla koko pysäköintilaitoksen ja kauppatorin rakentamisajan.

Jos pysäköintilaitoksen ja kauppatorin rakentamistyöstä aiheutuu torikaupalle ja liikenteelle lain tai sopimusten perusteella korvattavaa haittaa, maksettavista korvauksista vastaavat osapuolet aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Työnaikaisista järjestelyistä, kuten työmaa-alueesta, liikennejärjestelyistä ja maa-ainesten läjityksestä, sovitaan erikseen ja mahdollisuuksien mukaan viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen rakennustöiden aloittamista.

Osapuolten on järjestettävä työmaa-alueella suojattu ja turvallinen ajoneuvoliikenne ja jalankulku. Järjestämisvastuu jakautuu osapuolten kesken samoin kuin töiden toteuttamisvastuu.

Mikäli vuokramies rakentamisen jälkeen tekee pysäköintilaitokseen, yhdyskäytäviin tai -tunneleihin sellaisia korjaus- tai huoltotoimenpiteitä, jotka vaikuttavat niiden päällä sijaisevien yleisten alueiden käyttöön, on toimenpiteiden suorittamisajankohdasta sovittava kaupungin kanssa lukuun ottamatta toimenpiteitä, joiden suorittamatta jättäminen saattaa aiheuttaa yleistä vaaraa.

#### **4.5 Arkeologiset kaivaukset**

Kauppatorin uudistaminen ja pysäköintilaitoksen rakentaminen edellyttävät arkeologisia kaivauksia.

Arkeologisten kaivausten kustannusjaon pääperiaatteena on, että kauppatorin uudistamisen edellyttämistä arkeologisten kaivausten kustannuksista vastaa Kaupunki ja vuokramies vastaa maanalaisen pysäköintilaitoksen, liiketilojen ja yhdystunnelien rakentamisen aiheuttamista arkeologisten kaivausten kustannuksista.

Ellei erikseen toisin sovita, kaupunki vastaa kaivausten kustannuksista 80 cm syvyyteen toripinnan ja katualueiden nykyisten katteiden alapinnasta lukien ja vuokramies siitä alaspäin.

#### **4.6 Johtosiirrot**

Vuokramies vastaa vuokra-alueella olevien johtojen siirtämisestä ja tähän liittyvistä mahdollista vahingoista kustannuksellaan niiltä osin kuin siirrot eivät aiheudu kohdassa 4.5 määritellyssä syvyydessä tehtävistä, kaupungin vastuulla olevista töistä. Siirtämiseen on pyydetty johdon omistajan ja kaupungin suostumus.

Kaupunki on velvollinen kartoittamaan nykyisten johtojen sijainnin ja toimittamaan mittaustiedot vuokramiehelle, joka puolestaan on velvollinen toimittamaan siirrettyjen johtojen sijaintitiedot kaupungille ja johdon omistajalle.

Jos johtoja joudutaan vuokramiehen vastattavilta osin rakentamaan uudestaan tai tekemään niihin peruskorjaus- tai -parannusluontoisia muutoksia, otetaan kaupungin ja vuokramiehen välisessä kustannusjaossa huomioon nykyisten johtojen jäljellä oleva elinkaari ja kustannukset jaetaan sitä vastavasti. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan saman periaatteen noudattamiseen myös vuokramiehen ja johtojen omistajien välisessä kustannusjaossa.

#### **4.7 Hulevedet**

Torikannen ja vuokrattavaan alueeseen rajautuvien yleisten maanpäällisten alueiden hulevesien johtaminen sadevesiviemäriin säädösten edellyttämällä tavalla on kaupungin vastuulla.

Vuokramies vastaa pysäköintilaitoksen kannen, mahdollisten liiketilojen ja yhdyskäytävien vesieristykseen tekemisestä ja sen hyvästä kunnosta.

#### **4.8 Pysäköintilaitoksen kansi**

Vuokramies vastaa kustannuksellaan siitä, että pysäköintilaitoksen ja yhdystunneleiden kannet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan siten, että Turun kauppatorin toiminta voidaan toteuttaa kannen päällä. Kannen tulee kestää toiminnan edellyttämän raskaan liikenteen (mitoituskuorma vähintään 20 kN/m<sup>2</sup>, akselikuormat erikoiskuormaluokan 1 mukaisesti kuitenkin siten, että kannen tulee kestää pelastuslaitoksen nostoauton ja raitiovaunujen kuormitus) aiheuttama rasitus.

Pysäköintilaitoksen päälle tulevien kioskien ja muiden torirakenteiden rakennuttamisesta vastaa kaupunki osapuolten toimesta perustettavan keskinäisen kiinteistöyhtiön lukuun.



Mikäli laite, rakennus, liikennejärjestely tms. palvelee kumpaakin osapuolta, jaetaan sen toteutuskustannus hyötymisperiaatteen mukaisesti kuitenkin siten, että kioskirakennuksen rakentamiskustannuksista vastaa osapuolten perustama keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö tarkemmin edellä kohdassa 3.12 kuvatusti.

Vastuu vuokra-alueella tapahtuvan rakentamisen edellyttämistä alueella nyt olevien rakenteiden poistamisesta jakautuu osapuolten välillä samoin perustein kuin rakentamisvelvollisuudetkin. Siten tulevien pysäköintilaitoksen, liiketilojen ja yhdystunneleiden ja –käytävien päällä olevien rakenteiden (kuten kioskit, torikivetyt) poistamisesta vastaa kustannuksellaan kaupunki.

Vuokramies vastaa kustannuksellaan uudisrakentamisen jälkeen tekemiensä korjaus-, uusimis- ja huoltotoimenpiteiden mahdollisista yleisille rakenteille aiheuttamista korjaustoimenpiteistä.

#### **4.9 Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto**

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtojärjestelmät sijoitetaan pääasiallisesti torikannen päälle tulevien rakennusten vaipan sisään noudattaen niitä koskevia asemakaavamääräyksiä. Vuokramies vastaa kaikista pysäköintilaitoksen ilmanvaihtojärjestelmän rakentamis-, huolto-, ylläpito- ja uusimiskustannuksista.

#### **4.10 Lämmitys, vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoverkot**

Pysäköintilaitoksen lämmityksessä ja muussa tekniikassa on pyrittävä energiatehokkuuteen. Pysäköintilaitoksen lämmittämiseen voidaan käyttää maalämpöä, ellei sen käyttöön ole teknisiä esteitä.

Vuokramies sitoutuu tarvittavilta osin liittymään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoihin.

#### **4.11 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen sekä katujen kunnossapito**

Vuokramies sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katojen kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin tai rakennelmiin. Edellä kuvatuista toimenpiteistä ei saa aiheutua vuokramiehelle kustannuksia eikä kohtuutonta haittaa.

Vuokramiehelle korvataan edellä tarkoitetuista toimenpiteistä vain niistä aiheutuva välitön vahinko.

#### **4.12 Viitoitus**

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan viitoituksen muiden Turun keskustan jo allekirjoitushetkellä olemassa olevien pysäköintilaitosten kanssa noudatettujen periaatteiden mukaisesti.

### **5. Kunnossapito**

Vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet on pidettävä hyvässä kunnossa. Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä, esteettömyydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan niistä annettuja määräyksiä.

Vuokramiehen on viiden (5) vuoden välein kaupungin kanssa tarkastettava vuokra-alue, pysäköintilaitoksen kantavat rakenteet, vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ja tehtävä niistä tarvittaessa perusparannussuunnitelma. Kaupunki tekee (tarvittaessa yhteistyössä vuokramiehen kanssa) vastaavan suunnitelman torin pinnan ja muiden hallitsemiensa rakenteiden ja rakennusten osalta.

Vuokramies vastaa katselmuksen koollekutsumisesta ja osapuolet vastaavat perusparannussuunnitelmiansa laatimisesta kumpikin omalta osaltaan kustannuksellaan. Vuokramies vastaa vuokra-alueen katselmuksessa todettujen perusparannustöiden tekemisestä kustannuksellaan hallintarajojensa ja vastuunjakotaulukon mukaisesti. Kaupunki vastaa välttämättömien perusparannustöiden tekemisistä torin pinnan ja muiden hallitsemiensa rakennusten osalta kustannuksellaan hallintarajojensa ja vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Oleellisiin, toisen hallitsemiin osiin vaikuttaviin perusparannustöihin tulee saada toisen osapuolen kirjallinen suostumus.

Ellei kohdasta 3.2 muuta johdu, vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta kaupungilta eikä vuokranmaksusta hyvitystä kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toimintansa keskeyttämisestä. Vuokramiehellä ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta kaupungilta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä lukuun ottamatta sitä, mitä on sovittu kaupungin maksettavasta lunastuskorvauksesta.

Vuokramies vastaa kaikista kunnossapitovelvollisuutensa piiriin kuuluvista toimenpiteistä ja mahdollisista laiminlyönneistä aiheutuvista vahingoista.

Mikäli osapuoli on hoitanut edellä mainittua vastuullaan olevaa omaisuutta huonosti, on tällainen osapuoli velvollinen välittömästi korvaamaan tästä toiselle osapuolelle tai kolmannelle aiheutuneen vahingon.

Muilta osin vuokramiehen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen kohdassa "Sopimussakko ja vahingonkorvaus".

## **6. Luovutusvelvollisuus**

Jos kaupunki ennen vuokrakauden päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokramies on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokramiehelle aiheutuva vahinko korvataan täysimääräisesti erikseen tehtävällä sopimuksella.

## **7. Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva pysäköintilaitos tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, vuokramiehen on rakennettava tuhoutuneen tilalle vähintään entistä vastaava pysäköintilaitos. Rakennus on rakennettava kolmen (3) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Tällöin rakentamisessa noudatetaan soveltuvin osin tässä sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaikaa.

Uudelleenrakentamisvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos vuokrakausi on loppumassa eikä riittävästä jatkovuokrakaudesta sovita tai jos uudelleenrakentaminen (saatavat mahdolliset vakuutuskorvaukset huomioon ottaen) ei olisi vuokramiehen kannalta taloudellisesti perusteltua. Tällaisessa tilanteessa vuokramiehen on kuitenkin noudatettava kohdassa 2.3.4 sovittua.

## **8. Vakuuttaminen**

Vuokramies on velvollinen ottamaan toiminnalleen riittävän vakuutusturvan ottaen huomioon toiminnan luonne. Vuokramies on velvollinen ottamaan keskeytysvakuutuksen ja vakuuttamaan vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet niiden täydestä arvosta (täysarvovakuutus) ja siten, että vakuutus kattaa vuokramiehen vastuun piiriin kuuluvat henkilö- ja esinevahingot. Vuokramiehen on toimitettava vakuutuskirjoista jäljennökset kaupungille.

## **9. Suunnitelmien muuttuminen**

Suunnitelmat on esitettävä kaupungille hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta halutaan muuttaa toiseksi, rakennuksen käyttötarkoituksen tai rakennuksen toteutettavaksi aiotun kerrosalan halutaan poikkeavan kaavasta tai vuokra-alueelle halutaan rakentaa lisätilaa aiemmin hyväksytyjen suunnitelmien lisäksi. Kaupungilla ei ole velvollisuutta hyväksyä muutoksia eikä kaupungin hyväksynnän puuttumista tulkita suostumukseksi kohdan 3.12 nojalla.

## **10. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto**

Vastuu maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta määräytyy niitä koskevien säädösten mukaisesti.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aiemmin katu-aluekäytössä. 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.

Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain 134 §: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.

## **11. Katselmuks**

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 aiheellisia muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa

## **12. Sopimuksen irtisanominen**

Kaupungilla on oikeus sanoa tämä sopimus irti kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, jos vuokramies olennaisesti jättää edellä kohdassa "Rakentamisvelvollisuus" tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden täyttämättä tai rakentamista ei ole aloitettu tämän sopimuksen mukaisen määräajan kuluessa tai vuokramies on rikkonut sopimuksen kohdassa 3.12 tarkoitetut määräajat.

Jos osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen tämän sopimuksen kohdassa 3.2 tarkoitetusta kaupungin tai mahdollisesti perustettavan keskinäisen kiinteistöyhtiön hallintaan tulevien tilojen vuokrasopimuksesta tai kaupungille tai perustettavalle keskinäiselle kiinteistöyhtiölle perustettavasta rasitesopimuksesta tai elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen osapuolten välisestä vastuujaosta kohdan 1.6 mukaisessa määräajassa, kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus kahden (2) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhdenkin edellä mainitun ehdon toteutumatta jääminen oikeuttaa sopimuksen irtisanomiseen.

Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin sopimuksen kohdassa 2.3.4 määrättyllä tavalla.

Mikäli vuokrasopimus irtisanoaan edellä mainituista syistä, osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään korvaukseen sopimuksen irtisanomisen johdosta.

Muuten tämän vuokrasopimuksen päättämisestä on voimassa, mitä kulloinkin voimassa olevassa maanvuokralaissa on säädetty.

## **13. Ilmoitukset ja tiedonannot**

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava sähköpostitse tai muutoin kirjallisesti kaupungille nimeään sekä kotipaikkaansa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne sähköpostitse tai muutoin kirjallisesti vuokramiehen viimeksi kaupungille

ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Kaupungilla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

#### **14. Vahingonkorvaus ja sopimussakko**

Jos vuokramies vuokrakaudella rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset. Mikäli kaupungille tällaisesta sopimusrikkomuksesta aiheutunut välitön vahinko on sopimussakkoa suurempi, on vuokramiehen korvattava myös vahinko sopimussakon ylittävältä osaltaan.

#### **15. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan kolmimiehisessä välimiesoikeudessa Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Turku.

#### **16. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen**

Tämä sopimus astuu voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimus raukeaa kokonaisuudessaan, jos kaupunginvaltuusto ei tätä sopimusta tai kauppatorin ja sitä ympäröivien katujen suunnitelmaa hyväksy tai hyväksyvät päätökset eivät lopullisesti saa lainvoimaa. Lisäksi sopimus raukeaa, mikäli pysäköintilaitoksen rakentamista tai kauppatorin ja sitä ympäröivien katujen suunnitelmaa koskeva rakennuslupahakemus lopullisesti hylätään tai hyväksyvä päätös ei lopullisesti saa lainvoimaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhdenkin edellä sanotun kohdan toteutumatta jääminen aiheuttaa tämän sopimuksen raukeamisen.

Lisäksi vuokramiehellä on kuuden (6) kuukauden ajan tätä sopimusta koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta yksipuolinen oikeus irtisanoa tämä sopimus, mikäli pysäköintilaitoksen rakentamishanke osoittautuu taloudellisen kannattamattomuuden takia mahdottomaksi toteuttaa. Vuokramiehen on ilmoitettava tästä kaupungille sähköpostilla tai muutoin kirjallisesti edellä mainitun määräajan kuluessa uhalla, että tämä oikeus on muutoin menetetty.

Edellä mainituissa tilanteissa kumpikin osapuoli kantaa asiasta aiheutuneet kustannuksensa eikä kummallakaan ole oikeutta esittää raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

#### **17. Jakelu**

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

Turussa \_\_. päivänä \_\_\_\_\_kuuta 2016

Turun kaupunki

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Turun Toriparkki Oy

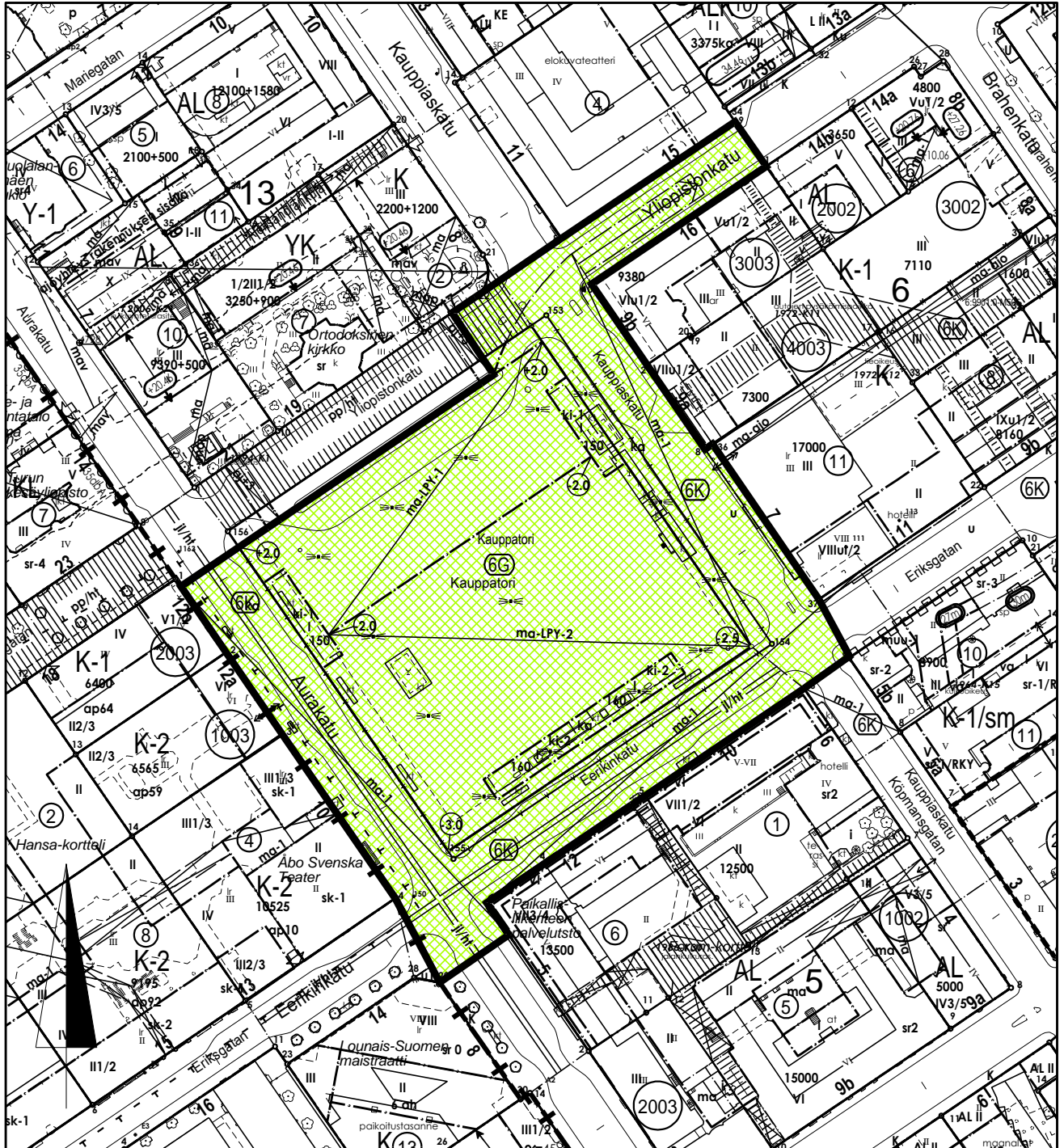
## Maanalainen vuokra-alue:



Osa yleistä aluetta 853-6-9901-0 (VI),  
Osa yleistä aluetta 853-6-9902-0 (VI),

pinta-ala n. 10774 m<sup>2</sup>  
pinta-ala n. 15473 m<sup>2</sup>

yhteensä n. 26247 m<sup>2</sup>



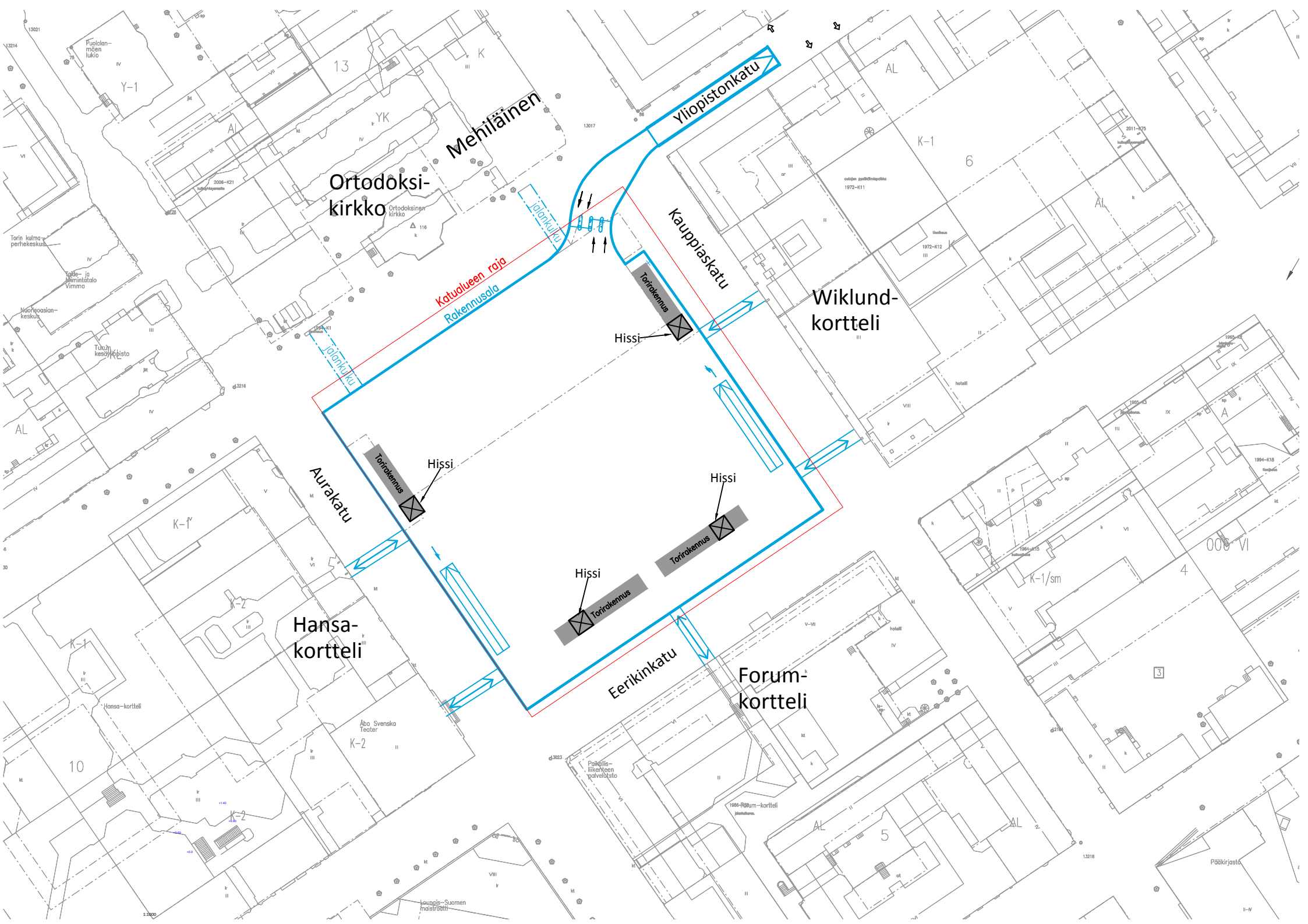
turku ■ KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 140

VALMISTELIJA Juha Lipponen

PVM 09.05.2016

PIIRTÄJÄ Riina Graan



Ortodoksi-kirkko

Mehiläinen

Yliopistonkatu

Kauppiaskatu

Wiklund-kortteli

Hissi

Katualueen rajo  
Rakennusala

Aurakatu

Hissi

Hissi

Hansa-kortteli

Hissi

Eerikinkatu

Forum-kortteli