

HALLINNANJAKOSOPIMUS

1. Sopijapuolet

1). Eliisa Kaari () & Jouko Inki (

Jäljempänä A), alue A

Sopijapuolen A:n omistusoikeus vuokrasopimuksesta on 50%

Sopijapuoli A:n kesken omistusoikeus jakaantuu Eliisa Kaaren ja Jouko Inkin kesken seuraavasti:

Eliisa Kaari 48%

Jouko Inki 2%

2). Eliisa Kaari,

Jäljempänä B), alue B

Sopijapuolen B omistusoikeus vuokrasopimuksesta on 50% (Eliisa Kaari 50%)

2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö

Turun kaupungissa, Yli-Maarian kaupunginosassa sijaitseva tontti, kiinteistötunnus 853-97-154-1 (jäljempänä tässä sopimuksessa tontti). Tontin pinta-ala on 1407m².

Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Pyhän Äidin Katu 10, 20100 Turku.

Kiinteistö on 18.5.2010 vahvistetun asemakaavan mukainen asuinpienalojen tontti (AP-2). Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennusoikeus on 351m², josta jäljellä on 96 m².

Kiinteistöä hallitaan 18.10.2013 Turun kaupungin kiinteistöliikelaitoksen kanssa allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella 7887-2013 (641). Tontin vuokra- aika alkaa 20.9.2013 ja jatkuu 31.12.2063 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta. Vuokra-alue on luovutettu vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoitukseen.

Tontille on perustettu kaksi rasitetta. Tontille on perustettu vesi- ja viemärijohtorasite Turun kaupunkia varten kartan M250 / 5.8.2013 osoittamaan kohtaan (liite 3). Lisäksi veden johtamiseksi maan kuivattamista varten on perustettu rasite kartan M199 / 13.6.2018 osoittamaan kohtaan (liite 4).

Sopijapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille 18.10.2013 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista. Kaikki hallinnanjakosopimuksen osapuolet ovat tietoisia maanvuokrasopimuksen (liite 2) sisällöstä/ehdoista ja ovat sitoutuneet niitä noudattamaan.

3. Sopimuksen peruste ja tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on jakaa em. tontin hallinta sopijapuolten kesken määrittämällä sopijapuolten alueellinen käyttö- ja hallintaoikeus. Sopimus määrittää myös sopijapuolten vastuut kiinteistön huollon, kunnossapidon ja rakentamisen osalta. Sopijapuolet omistavat kukin hallitsemalleen hallinta-alueelle rakennettavat rakennukset/ ja jo rakennetut rakennukset. Kiinteistöllä sijaitsee tällä hetkellä yksi omakotitalo kerrosalaltaan 84m²+37m², jonka omistaa sopijapuoli A (PRT 1018982028Y) sekä toinen rakenteilla oleva omakotitalo kerrosalaltaan 134m², jonka omistajaa sopijapuoli B (PRT 103706931V). Sopijapapuoli A hallitsee aluetta A ja sopijapuoli B aluetta B. Tontin alueellinen käyttö- ja hallintaoikeus A:n ja B:n välillä käy ilmi liitekartasta (liite 1), todettakoon, että alue B on suorakulman muotoinen mitoiltaan 35metriä * 22metriä (liite 1).

4. Tontin hallinnan jakaminen, hallinta- ja käyttöoikeudet

Tontin pinta-ala on 1407 m².

Sopijapuoli A hallitsee aluetta A. Alue A:n pinta-ala on 637m². A:lla on käyttö- ja hallintaoikeus alueella A oleviin rakennuksiin.

Sopijapuoli B hallitsee aluetta B. Alue B:n pinta-ala on 770m². B:llä on käyttö- ja hallintaoikeus alueella B oleviin rakennuksiin. (liite 1).

Kullakin sopijapuolella on yksimainen käyttö- ja hallintaoikeus alueihinsa, jotka käyvät ilmi sopimuksen liitteestä olevasta kartasta(liite 1.) Sopijapuolen A hallitsema alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1.) kirjaimella A ja sopijapuolen B hallitsema alue kirjaimella B.

5. Omistusoikeus

Lainhuuto ja omistusoikeus tonttiin on Turun kaupungilla.

Omistusoikeus rakennukseen alueella A on sopijapuoli A:lla. Omistusoikeus rakennukseen alueella B on sopijapuoli B:llä.

Kummallakin tontilla sijaitsevalla rakennuksella on oma kunnallistekniikan vesi-viemäri- ja hulevesiliittymä, oma sähköliittymä sekä valokuituliittymä.

Sopijapuoli A omistaa rakennustaan ja järjestelmiä palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat.

Sopijapuoli B omistaa rakennustaan ja järjestelmiään palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat.

6. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet

Sopijapuolten hallitsemillaan alueilla omistamiin rakennuksiin kuuluvat kyseistä rakennusta palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat.

7. Vuokraoikeuden panttaus

Vuokraoikeus on pantattu pankkiin lainan vakuudeksi ja Turun kaupungille vuokravakuudeksi.

8. Kunnallistekniikka, sähköt, vesi ja muut liittymät ja kustannusten jako

Kummallakin rakennuksella on oma kunnallistekniikan vesi-viemäri- ja hulevesiliittymä ja sopimus.

Kummallakin rakennuksella on oma sähköliittymä ja sopimus.

Kummallakin rakennuksella on oma valokuituliittymä ja sopimus.

Sopijapuolet A ja B vastavat kummatkin tahoillaan omistamistaan ja hallinnassaan olevista vesi-viemäri-hulevesiliittymistä sekä sähkö- ja valokuituliittymistä sekä sopimuksista täysmääräisesti itse.

Kukin sopijapuoli vastaa omassa yksinomaisessa hallinnassa olevalle alueelle toteutettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista. Kukin sopijapuoli vastaa omaan hallintaosuuteensa liittyvistä asumiskustannuksistaan ja velvoitteistaan, kuten sähkö-, lämpö-, vesi- ja jätevesimaksuistaan.

9. Kiinteistövero

Kiinteistöveron suorittamisvelvollisuus määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti eli kukin sopijapuoli on verovelvollinen suorittamaan veron omalta osuudeltaan vuokraoikeuteen/ kiinteistöön. Jos joku verovelvollisista laiminlyö veronmaksuvelvollisuutensa ja muut verovelvolliset joutuvat hänen osuutensa yhteisvastuullisesti maksamaan syntyy maksun suorittajille regressioikeus maksun laiminlyöjää kohtaan.

10. Vakuutukset

Sopijapuolet sitoutuvat vakuuttamaan kukin erikseen omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen sen täydestä arvostaan. Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä omaisuuttaan vakuuttaessaan siten, että sopijapuolten mahdollinen yhteinen omaisuus ja yhteinen intressi tulee vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioituksi.

11. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö

Kullakin sopijapuolella on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisten sopijapuolten alueille sellaiset johdot, putket ym. jotka ovat rakennusteknisesti välttämättömiä. Johtojen sijoittajan on korvattava em. johtojen rakentamisesta aiheutunut rakennusaikainen haitta naapurin hallinta-alueen omistajalle sekä siistittävä kustannuksellaan välittömästi töiden jälkeen johtojen paikat. Edellä mainittu oikeus on kuitenkin toissijainen oikeus, mikäli johtoja ei voida rakennusteknisesti sijoittaa muualle kuin oman kiinteistön alueelle.

12. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito

Kukin sopijapuoli huolehtii lumenajosta ja hiekoituksesta ym. kunnossapidosta hallinnoimansa alueen osalta. Lunta ei saa kasata tai varastoida toisen hallinnoimalle alueelle ilman suostumusta. Osapuolet sitoutuvat kunnossapitamaan omistamansa rakennuksen sekä huolehtivat hallitsemansa alueen siisteydestä.

13. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen

Sopimus voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin yhteisestä hakemuksesta.

14. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien sopijapuolien yksimielisellä päätöksellä. Muutokset kirjataan muutoksen aiheuttajan kustannuksella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

15. Sopimuksen siirtäminen

Sopijapuolen myydessä tai muulla tavoin luovuttaessa tämän sopimuksen kohteena olevan tontin vuokraoikeuden, tulee hänen huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

Mikäli vuokraoikeuden luovuttajana on kuolinpesä, on kuolinpesä velvollinen huolehtimaan siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

Mikäli vuokraoikeus siirtyy perintönä tai muuna yleisseuraantona kolmannelle, sitoo tämä sopimus sellaisenaan luovutuksensaajaa.

Mikäli joku sopijapuoli tai jolle tämä sopimus on myöhemmin siirretty, laiminlyö tämän edellä mainitun velvollisuutensa sopimuksen siirtämisen osalta ja muille aiheutuu tästä haittaa tai vahinkoa, on laiminlyöjä velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon tai haitan muille sopijapuolille.

16. Riitaisuudet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan vastaajan kotipaikan yleisessä alioikeudessa.

Ennen kanteen nostamista riidan sopimisesta on järjestettävä sovitteluneuvottelut. Neuvottelut käynnistää mahdollinen kanteen nostaja.

17. Sopimusten määrä

Tätä sopimusta on tehty 3 yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

Päiväys

Allekirjoitukset

LIEDOSSA 25.9.2019

Sopijapuoli A.)



Eliisa Kaari



Jouko Inki

Sopijapuoli B.)



Eliisa Kaari

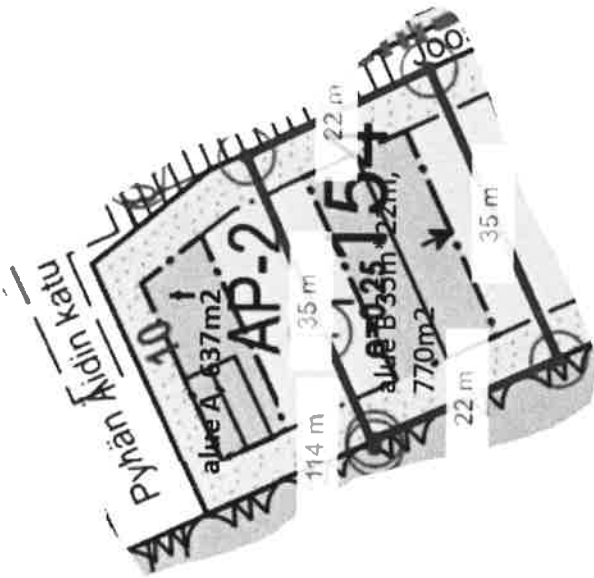
Liite 1.) Tontin alueellinen käyttö- ja hallintaoikeus liitekartta

Liite 2.) vuokrasopimus

Liite 3.) rasitekartta M250

Liite 4.) rasitekartta M199

**hallinnajakosopimus
liite 1.) Tontin alueellinen käyttö- ja hallintaoikeus
liitekarta**



Ym. O. 291.

63433

0. 211272



7887-2013 (641)

Maanvuokrasopimus

Vuokranantaja Turun kaupunki (jäljempänä kaupunki)
Y-tunnus 0204819-8

Vuokramies 4/16/59 Eliisa Kaari 1/1

Kaupungin päätökset Kiinteistölautakunnan päätökset 3.9.2003 § 527 ja 2.2.2005 § 72
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätökset 14.8.2013 § 352 ja
18.9.2013 § 441

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Turun kaupungin Yli-Maarian kaupunginosan 154. korttelin tontti 1 (853-97-154-1), pinta-alaltaan 1407 m². Tontti on osoitettu oheisella kartalla M 250 / 5.8.2013.

Tontti Yli-Maaria-154-1 on 18.5.2010 vahvistetun asemakaavan mukainen asuinpientalojen tontti (AP-2). Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alueeseen rajoittuva tontti samoin kuin Pyhän Äidin kadun vastakkaisella puolella oleva tontti ovat saman asemakaavan mukaisia erillispientalojen tontteja (AO-1 ja AO-3). Vuokra-alueen lounaispuolella on Virgonkenttä -niminen leikkipuisto (VK). Joosefin polun vastakkaisella puolella on 27.5.2008 vahvistetun asemakaavan mukainen erillispientalojen tontti (AO-1).

Vuokrasopimuksen kohde on tontti, josta myöhemmin käytetään nimitystä vuokra-alue.

Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 20. päivänä syyskuuta 2013 ja jatkuu 31. päivään joulukuuta 2063 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoitukseen.

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.

TG 12/11-10 AUK
Lisä...

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 tuhat kolmetoista ja 04/100 (1.013,04) euroa vuodessa, joka on laskettu 4 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta (25.326 euroa).

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1863 (1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2015 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 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

Turun Vesiliikelaitoksella on oikeus periä vuokramieheltä voimassaolevan taksansa mukaisen, runkolinjasta mahdollisesti rajalle tuodun, ns. tonttijohdon rakentamiskustannuksen välittömästi tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Lisäksi Turun Vesiliikelaitoksella on oikeus periä vesihuollon liittymismaksu sen jälkeen, kun liittymissopimus on allekirjoitettu.

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 ohteen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallintajaltaan 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 oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokramiehelle kuuluvista rakennuksista.

6. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (540/95) 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 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.

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

9. 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 täyttämistä 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.

10. Alivuokraus

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

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa kolmannelle käytettäväksi.

11. 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.

12. Pora- ja lämpökaivot

Vuokramies on velvollinen toimittamaan Turun Kiinteistöliikelaitokselle tiedon, mikäli vuokra-alueen maaperään porataan lämpö- tai porakaivo. Tieto tulee toimittaa viipymättä toimenpiteen suorittamisen jälkeen.

13. Rakentamiskelpoisuus

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänään aikana vuokra-alueen kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

14. Rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueelle on rakennettava hyväksytyjen piirustusten, rakennusjärjestyksen sekä vuokrasopimuksen liitteenä mahdollisesti annettujen rakentamisohjeiden mukaisesti tontin kerrosalasta 351 k-m² vähintään 210 k-m² kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien siten, että rakennuslupaviranomainen voi suorittaa käyttöönottokatselmuksen mainittuun määräaikaan mennessä uhalla, että vuotuinen vuokra neljännen vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoitusajankohtana vuokralaisella on tarkoitus rakentaa tontille kerrosalaltaan noin 83,5 k-m² suuruinen rakennus. Ko. rakennus ei täytä vuokrasopimuksen mukaista 210 k-m² suuruisia rakentamisvelvollisuutta ja vuokralainen on sitoutunut annetussa kolmen vuoden määräajassa toteuttamaan tontille 210 k-m² suuruisen rakennuksen uhalla, että vuotuinen vuokra neljännen vuokrakauden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa uhalla, että vuokra seuraavan vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Jos rakennuksen purkaminen on tapahtunut ilman kaupungin suostumusta, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

Edellä tämän kohdan 1. ja 2. kappaleissa mainittujen seuraamusten lisäksi kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus kohdassa "Sopimuksen irtisanomien" mainituin edellytyksin.

15. 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 johto-alueiden 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 määrätty 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.

16. 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 kolmannelle aiheutuneen vahingon.

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

17. 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 ja myös kadulta tai tieltä vuokra-alueelle johtavan tien kunnossa- ja puhtaanapidosta. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

18. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aiemmin maa- ja metsätalouskäytössä. 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 perii 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.

19. 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 katselmuksella on aiheuttanut muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa.

20. 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 rasiitteena kiinteistörekisteriin.

21. Pintavedet

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

22. 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.

23. 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.

24. 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 uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen, tällöin päätettävillä ehdoilla.

25. Sopimuksen irtisanominen

Kaupungilla on oikeus sanoa tämä sopimus irti, jos vuokramies olennaisesti jättää edellä kohdassa "Rakentamisvelvollisuus" tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden täyttämättä.

Sopimuksen irtisanominen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt ja kaupunki on antanut vuokramiehelle ilmoituksen rakentamisvelvollisuusajan päättymisestä. Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa "Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä" on määrätty.

Muuten tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

26. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokramiehen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet 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 kestävä 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 kaupunki kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan enintään kuitenkin lunastushinnan enimmäismäärään saakka, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

27. 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 pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

28. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies muulla kuin edellä kohdassa "Rakentamisvelvollisuus" mainituin tavoin 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 kustannukset.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

30. Rasitteet

Tontille on perustettu vesi- ja viemärijohtorasite Turun kaupunkia varten kartan M 250 / 5.8.2013 osoittamaan kohtaan.

Tontin eteläosassa sijaitsee 3 m leveä tulvareitti kartan M 250/5.8.2013 osoittamassa kohdassa.

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

Turussa 18. päivänä lokakuuta 2013

TURUN KAUPUNKI
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:



Jari Lehmuksaari



Pia Bergström

Tämän vuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut.



Eliisa Kaari




Todistavat:

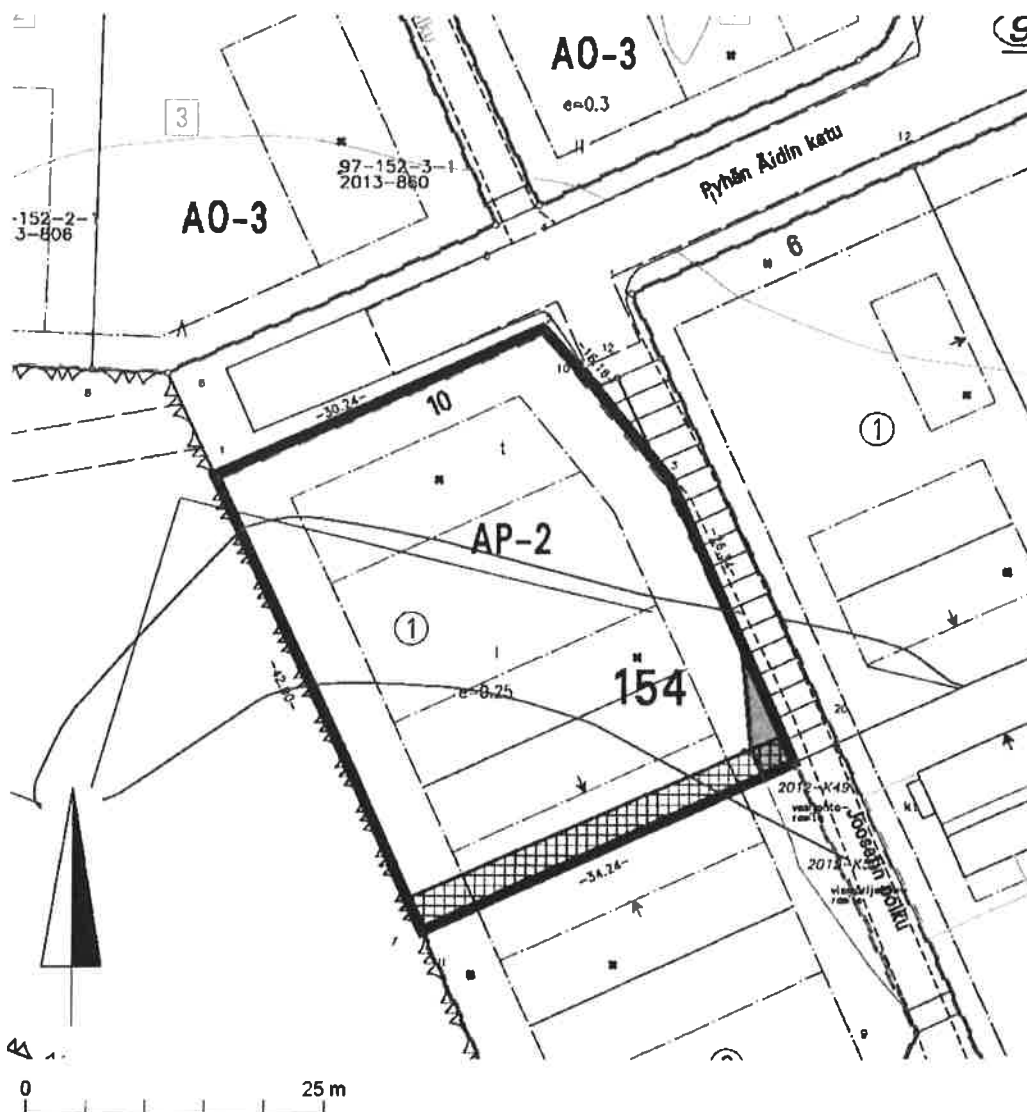


Jari Lehmuksaari



Pia Bergström

-  Tontti Yli-Maaria-154-1 (853-97-154-1), pinta-ala 1407 m²
-  Perustettu vesi- ja viemärijohtorasite
-  3 m leveä tulvareitti



turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS			
KARTTA	M250	VALMISTELIJA	Riiva Tuomainen
PVM	5.8.2013	PIIRTAJA	Riina Graan




TL 22/4-16 A Ku

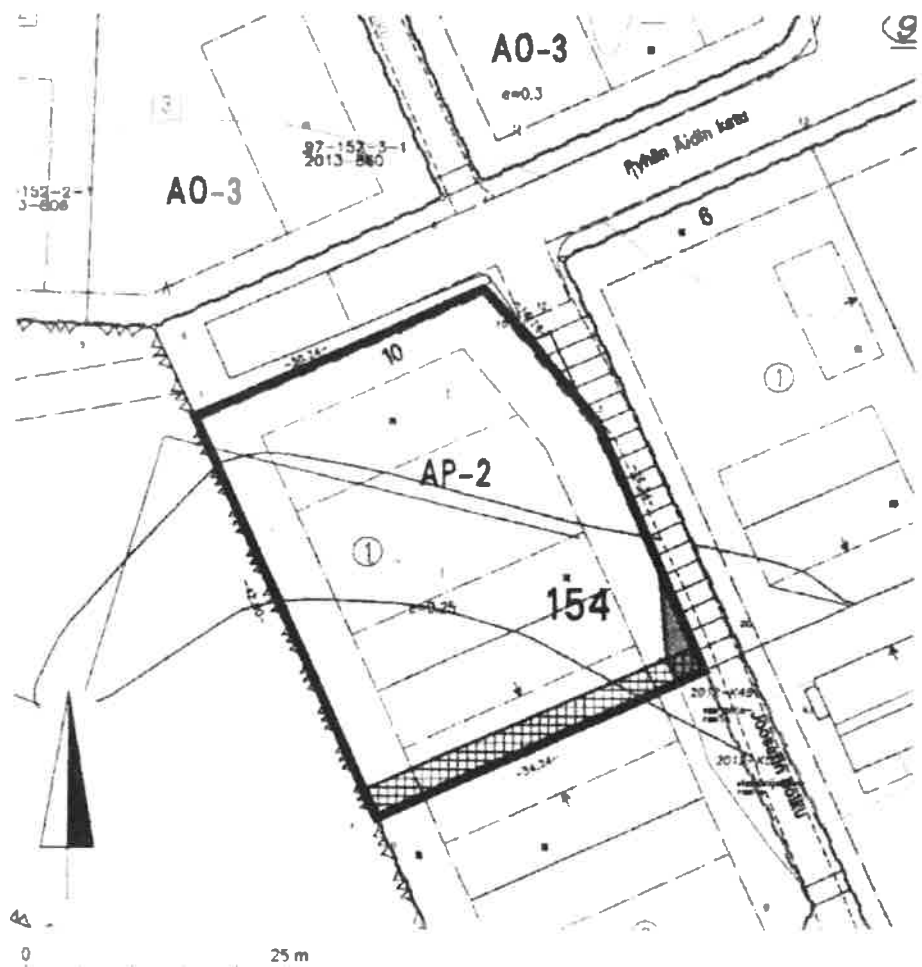
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan
päätöksen 14.9.2016 § 313 perusteella
on edellä olevan sopimuksen rakentamis-
velvoiteaikaa jatkettu 30.1.2018 asti.

Turku 14.10.2016
Turun Kiinteistöliikelaitos

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Järvelin', is written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and extends slightly above and below the line.

LIITE 3.)

-  Tontti Yli-Maaria-154-1 (853-97-154-1), pinta-ala 1407 m²
-  Perustettu vesi- ja viemärijohtorasite
-  3 m leveä tulvareitti

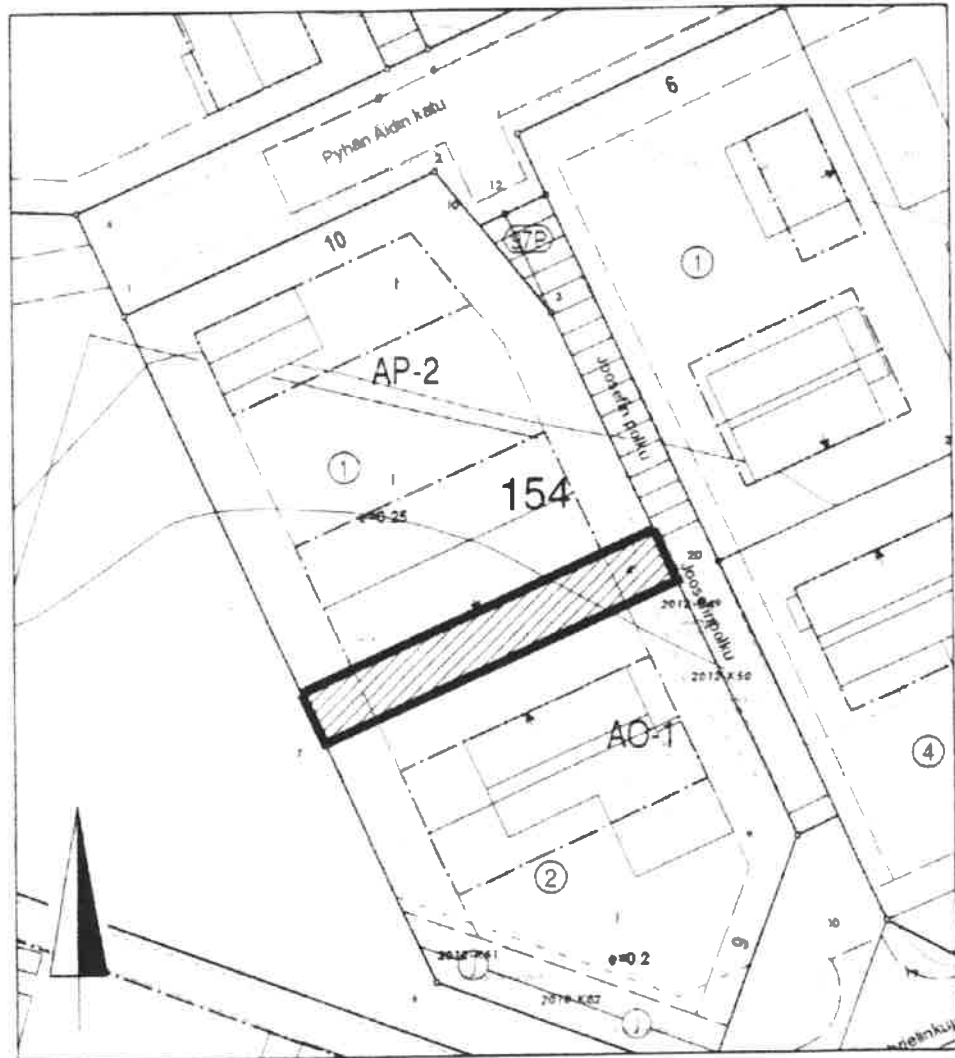


turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS			
KARTTA	V.2013	VALMISTELIJA	Riina Tuomola
P/M	58.29.13	PÄÄTÄJÄ	Anna Oksa


KILTE 4.)



5 m leveä rasitealue.
Osa tontista 853-97-154-1 (Yli-Maaria), pinta-ala n. 171 m²



0 25 m

turku  KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA			
LAJITTA	M 109	VALMISTELJA	Väe Rajanen
PVM	13.5.2018	PIRTAJA	Rene Green