

# Maanvuokrasopimusehdot

## Vuokranantaja

Turun kaupunki  
Y-tunnus 0204819-8  
(kaupunki)

## Vuokramies

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

## Kaupungin päätökset

Tonttipäällikön päätöspöytäkirja xx.xx.2019 § xx  
Päätös on tullut lainvoimaiseksi xx.xx.201x

## Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Kartalla M 220 / 12.7.2019 osoitettu noin 14.434 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, joka on osa Turun kaupungin Sataman kaupunginosan (61) korttelin 15 tonttia 3, osa Turun kaupungin Pahaniemen kylän (486.) tilaa Vesialue RN:o 876:1 sekä osa Turun kaupungin Ruissalon kylän (503.) tilaa Ruissalo RN:o 1:3.

Vuokra-alue on 4.9.1981 vahvistetun asemakaavan mukaan 8/1975 mukaista yhdistettyjen teollisuusrakennusten korttelialuetta (TTV).

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alueet rajoittuvat ympäröivään maankäyttöön liitekarttojen mukaisesti.

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tammikuun 1. päivänä 2020 ja jatkuu toistaiseksi yhden kuukauden (1 kk) molemminpuolisella irtisanomisajalla enintään kuitenkin joulukuun 31. päivään 2024 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

## Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännösten mukaisesti pääasiassa vuokramiehen asiakkaiden varastointitarkoitukseen ja niihin liittyviin toimintoihin.

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 kuusitoistatuhatta yhdeksänsataaviisikymmentäyhdeksän ja 95/100 (16.959,95) euroa vuodessa (14.434 m<sup>2</sup> x 23,5 €/m<sup>2</sup>/v x 5%), ALV 0%. Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1948 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2021 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkistusajankohtaa 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 tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

### 2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun kaupungin tilille kahtena eränä puolivuosittain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

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

### 3. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.

### 4. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Tämän vuokrasopimuksen mukaista oikeutta ei tarvitse kirjata kirjaamisviranomaisella.

### 5. Vakuuden antaminen

Vuokran suorittamisen ja muiden sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan 21.000 euron suuruisen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden. Vakuus on vaadittaessa uudistettava.

### 6. Alivuokraus

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

### 7. Rakentaminen vuokra-alueelle

Vuokramiehellä ei ole oikeutta rakentaa rakennusta eikä oikeutta rakentaa

ja sijoittaa vuokra-alueelle vähäisiä ja kevytrakenteisiä rakennelmia, pienehköjä laitoksia eikä laitteita.

## 8. 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 kohdassa "Rakentaminen vuokra-alueelle" mainittujen rakennelmien, laitteiden ja laitoksien sekä kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun Turun kaupungin suostumus ja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvut puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadetut kaupungin omistamat puut käyvästä hinnasta.

Turun kaupungilla 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 kaupungin luvatta kaataa.

## 9. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alue ja vuokra-alueella olevat edellä kohdassa "Rakentaminen vuokra-alueelle" mainitut rakennelmat, laitokset ja laitteet 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".

## 10. Alueen ylläpitovelvollisuus

Vuokramies vastaa vuokra-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kaikista mahdollisista haitoista ja vahingoista joita vuokra-alueen käyttäminen tai huoltaminen aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle osapuolelle.

## 11. 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.

## 12. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aiemmin Turun Satama Oy:llä varastointikäytössä. 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 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

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 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.

## 13. Katselmukset

Kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja sillä olevien edellä kohdassa "Rakentaminen vuokra-alueelle" mainittujen rakennelmien, laitosten ja laitteiden kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokramies on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokramiehellä on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa.

## 14. Yhdyskuntaa palvelevat johdot yms.

Vuokramies on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien viemäriin, vesi-, puhelin- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle sekä näiden tarpeellisen huollon. Vuokramiehelle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat vahingot.

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

## 15. Pintavedet

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

#### 16. 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.

#### 17. 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.

#### 18. Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

#### 19. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Vuokra-ajan päättyessä vuokramies on velvollinen luovuttamaan vuokra-alueen kaupungin vapaaseen hallintaan vähintään yhtä hyvässä kunnossa, kuin se oli vuokra-ajan alkaessa.

Vuokramies on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta sijoittamansa edellä kohdassa "Rakentaminen vuokra-alueelle" mainitut rakennelmat, laitokset ja laitteet sekä muun omaisuutensa sekä siistimään vuokra-alueen yhden (1) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Muussa tapauksessa kaupunki on oikeutettu poistamaan vuokra-alueelta siellä olevan vuokramiehen omistaman omaisuuden ja siistimään vuokra-alueen sekä perimään näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokramieheltä.

Vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on kirjallisesti sovittu vuokranantajan kanssa.

#### 20. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Turun kaupungille nimittäin sekä kotipaikkaansa 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.

## 21. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

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 kustannukset.

## 22. 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.

## 23. Vuokra-alueen käyttö Ruissalon pysäköintialueena kesäaikaan

Vuokramiehen tulee sallia alueen käyttö Ruissalon kävijöitä palvelevana pysäköintialueena 1.5. – 31.8. välisenä aikana.

Turussa

TURUN KAUPUNKI  
Turun kaupungin puolesta:

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

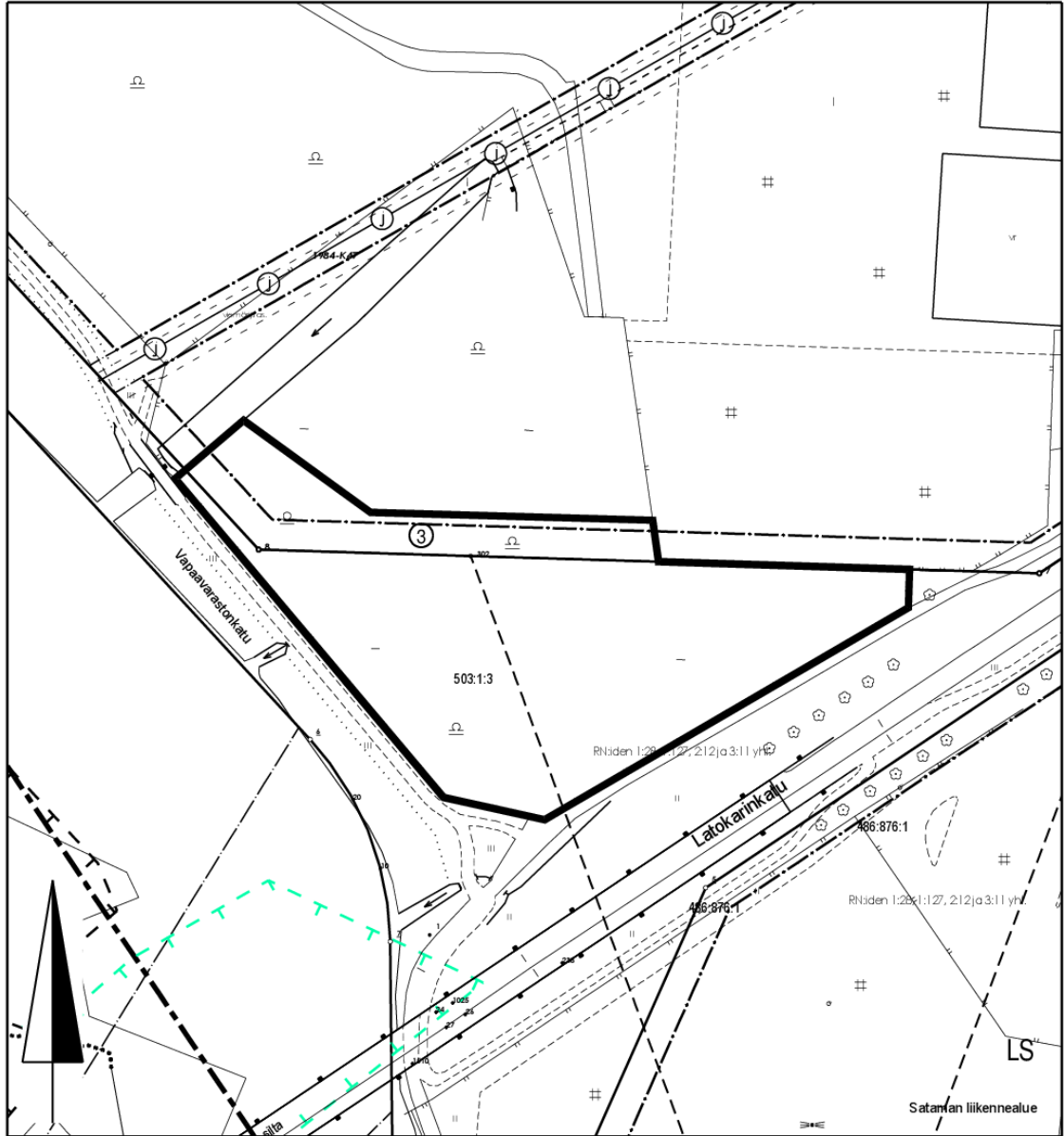


Vuokra-alue:

Osa tontista 853-61-15-3 (Satama),  
Osa tilasta Vesialue 853-486-876-1,  
Osa tilasta Ruissalo 853-503-1-3,

pinta-ala n. 2789 m<sup>2</sup>  
pinta-ala n. 6681 m<sup>2</sup>  
pinta-ala n. 4964 m<sup>2</sup>

pinta-ala yhteensä n. 14434 m<sup>2</sup>



0 100 m

<b>turku</b>  <b>KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA</b>			
KARTTA	M 220	VALMISTELIJA	Essi Korpela
PVM	12.7.2019	PIIRTÄJÄ	Janina Kajala