



Ränd. 8
318170

11793-2018
(10 00 02)

Maanvuokrasopimus

- Vuokranantaja:** Turun kaupunki (jäljempänä kaupunki)
Y-tunnus 0204819-8
- Vuokramies** Asumisoikeus Oy Niuskalankatu 3 ja 5 Turku (vuokramies)
Y-tunnus 3101346-1
c/o Mangrove Oy
Ruukinkatu 2-4
20540 Turku
- Kaupungin päätökset** Tonttipäällikön päätöspöytäkirja 21.1.2019 § 24,
pätös on tullut lainvoimaiseksi 21.2.2019.
- Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö**
- Turun kaupungin Röntämäen kaupunginosan (91.) korttelin 63 tontti 3 (853-91-63-3), pinta-alaltaan 1514 m², ja tontti 4 (853-91-63-4), pinta-alaltaan 14128 m². Tontit on osoitettu kartalla M 19 / 17.1.2019. Tonttien osoitteet ovat 3 ja 5, 20380 Turku.
- Tontit ovat 29.3.2014 voimaan tulleen asemakaavan (5/2012) mukaan asuinpientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AP-1/s).
- Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:
- Tontit rajoittuvat naapurustoon liitekartan M 19 / 17.1.2019 mukaisesti. Tontit rajoittuvat saman korttelin toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-1) tonttiin 853-91-63-1, Niuskalanmäki -nimiseen lähivirkistysalueeseen, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) sekä Niuskalankatu -nimiseen katualueeseen.
- Vuokrasopimuksen kohteena ovat tontit, joista myöhemmin käytetään nimitystä vuokra-alue.
- Vuokra-aika** Vuokra-aika alkaa 1.1.2020 ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2069 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) hyväksymään valtion tuella toteutettavaan asuntotuotantoon tai näihin liittyviin tarkoituksiin. Vuokra-alueella ei ilman vuokranantajan nimenomaista etukäteistä suostumusta saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen.

lasku ajassa

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvat ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Mikäli vuokramies ei saa kaikkia tämän vuokrasopimuksen ehtojen täyttämiseen tai toimintaansa 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-alueen viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on seitsemäntoistatuhatta satakuusikymmentä (17.160) euroa vuodessa. Vuokra määräytyy 4 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta ($3900 \text{ k-m}^2 * 110 \text{ €/k-m}^2 * 4 \%$).

Koska tontille toteutetaan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vähemmän, perusvuokrana peritään 14.740,00 ($3350 \text{ k-m}^2 * 110 \text{ €/k-m}^2 * 4 \%$) euroa vuodessa, kunnes tontille toteutettu kerrösala ylittää 3350 k-m^2 . Vuokramies on velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle, mikäli tontille toteutettu asuinrakennusoikeus ylittää 3350 k-m^2 , minkä jälkeen peritään täyttä perusvuokraa.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1948 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 2021 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain 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 lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Perusvuokra on määräytynyt sillä perusteella, että tontille toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää valtion tuella toteutettavaa asuntotuotantoa. Perusvuokra on markkinahintaa alhaisempi ja markkinaehtoisien vuokrahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta eli niin sanottua SGEI-tukea (komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012).

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa, verotuksessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Mikäli tontille toteutetaan enemmän kerrosalaa kuin mitä perusvuokran ja perittävän vuokran määrittämisessä on huomioitu tai mitä voimassa oleva kaava sallii, kaupungilla on oikeus tarkistaa perusvuokraa toteutetun kerrosalan mukaisesti.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun kaupungin tilille kahtena yhtä suurena eränä puolivuositain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

Ellei vuokraerää eräpäivänä suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvat perintäkulut.

3. Muita maksuja

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

Turun kaupunki perii vuokramieheltä vahvistetun taksan mukaisen vuotuisen hulevesimaksun.

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 kaikine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen tekeminen ilman Turun kaupungin suostumusta on kielletty.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Turun kaupungille kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallintaajaltaan 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. Turun kaupungilla on kuitenkin

oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla on vuokraoikeuden siirrosta huolimatta ja kohdan 4. estämättä oikeus saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaattavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokramiehelle kuuluvista rakennuksista ja/tai muusta vakuudesta.

6. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (540/1995) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta siten, kuin maakaarella ja varainsiirtoverolaissa on säädetty.

Mikäli vuokramies sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskautena ja jos se tämän vuokrasopimuksen mukaan on mahdollista, on vuokramies velvollinen omalla kustannuksellaan kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin kuin siitä on maakaarella 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 kaupungin hyväksymän uuden vakuuden.

8. Sitoumus kiinnityksen hakemiseen

Vuokramies sitoutuu hakemaan kustannuksellaan Turun kaupungille osoitetun parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin, joka sopimuksen allekirjoitushetkellä on rahamäärältään 41.800 euroa.

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

9. Panttaussitoumus

Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokran ja kadun tai tien kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteiden suorittamisesta sekä ympäristönsuojelulain mukaisten velvoitteiden ja muiden sopimusehtojen täyttämistä viivästyskorkoineen 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.

10. Alivuokraus

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

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella olevan rakennuksen tai sen osan hallinta kolmannelle käytettäväksi.

11. Piirustukset

Piirustukset on esitettävä Turun kaupungin hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyin piirustuksen lisäksi.

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

12. Lämpö- ja porakaivot

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

13. Rakentamiskelpoisuus, katualueet ym.

Vuokramies on vastuullinen kiinteistön perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten ja muiden tutkimusten suorittamisesta, maaperän edellyttämien hankkeiden rakenteellisten ratkaisujen sekä maanalaisten johtojen ja putkien sijainnin selvittämisestä sekä rakentamiskelpoisuuden muusta yksityiskohtaisesta selvittämisestä.

Mikäli tontin uudisrakentamisen johdosta joudutaan tontilla ja/tai sen läheisillä alueilla (katu, puisto, virkistysalue) olevia putkia, johtoja ja vastaavia laitteita siirtämään, poistamaan ja/tai tulppaamaan, vastaa vuokramies näiden toimien kustannuksista. Suunnitelmat on hyväksyttävä ao. johtolaitoksella.

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

14. Rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueelle on rakennettava hyväksytyjen piirustusten, rakennusjärjestyksen sekä vuokrasopimuksen liitteenä mahdollisesti annettujen

rakentamishjeiden mukaisesti vähintään 60 % sallitusta tontin enimmäisrakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa vuokravuoden 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.

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 purkaa tai sanoa tämä sopimus irti kohdassa "Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen" mainituin edellytyksin.

15. Kasvusto

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

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramiehellä on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu.

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

Turun 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.

16. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet 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 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aiemmin rakentamattomana alueena. 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 saastu 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 pääsyt 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 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 katselmus 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-alueella oleviin rakennuksiin sekä näiden tarpeellisen huollon. Vuokramiehelle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot.

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

21. Pintavedet

Vuokramiehen tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä vuokra-alueeseen rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, vuokra-alueelle mahdollisesti valuvien pintavesien 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 räystääs 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 räystääs ja routalevy enintään 500 mm tämän vuokrasopimuksen mukaiselle vuokra-alueelle.

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

25. Sopimuksen purkaminen tai irtisanominen

Maanvuokralain 54 §:n mukaan, jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaajasta, mutta vuokralainen ei ole sovitusajassa täyttänyt velvollisuuttaan, vuok-

ranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus raukeaa, jos vuokralainen on korjannut laiminlyöntinsä ennen kuin vuokranantaja on 1 momentissa tarkoitetulla perusteella purkanut vuokrasopimuksen.

Kaupunki sitoutuu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaisesti olemaan irtisanomatta tätä vuokrasopimusta laina-aikana.

Muuten tämän vuokrasopimuksen purkamisesta ja 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 vuokranantajan 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 sekä vuokra-alueelle ja rakennuksiin jäänyt irtaimisto julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramiehen kustannuksella.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle 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 kaupungille nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne 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

Vuokramies on velvollinen korvaamaan kaiken tuottamuksellaan tai sopimusrikkomuksellaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon sekä korvaamaan siitä johtuneet palkka- ja muut kustannukset.

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 vuotuisen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet palkka- ja muut kustannukset.

Sopimussakon suorittamalla vuokramies ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

30. Arkeologiset tutkimukset

Asemakaavan mukaisesti: "Tontilla sijaitsee alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus korttelialueen arkeologiseen tutkimiseen. Aluetta koskevista toimenpiteistä on otettava yhteyttä museoviranomaiseen hyvissä ajoin vähintään vuotta ennen rakennustöiden aloittamista." (sm-1)

Turun museokeskus on 25.6.2015 antanut lausunnon tarvittavista arkeologisista selvityksistä, aluerajauksista ja toimenpiteistä vuokra-alueella. Vuokramies on tutustunut museokeskuksen lausuntoon. Lausunnon mukaan tonttien läheisyydestä tunnetaan useita sekä esihistoriallisia että historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäänöksiä. Koska on mahdollista, että myös nyt kyseessä olevilla tonteilla on ennestään tuntemattomia kiinteitä muinaisjäänöksiä, tulee ko. tonttien alueella tehdä arkeologiset koetutkimukset ennen kuin rakentaminen voi alkaa. Koekaivauksissa tulee koeojin ja/tai -kuopin selvittää, onko ko. tonteilla muinaismuistolain (295/63) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Tutkimukset tulee kohdentaa erityisesti niihin kohtiin, joissa maanpintaan tullaan jollakin tavalla kajoamaan,

ts. kaivamaan tai peittämään. Koetutkimusten jälkeen arvioidaan mahdollinen jatkotutkimustarve.

Vuokramies vastaa kustannuksellaan arkeologisista tutkimuksista tai kaivauksista mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja toimenpiteistä.

Osapuolilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus, mikäli vuokra-alueelta löytyy muinaismuistoja tai muita arkeologisia löytöjä, joiden vuoksi vuokrasopimuksen alkaessa toteutettava uudisrakennushanke olennaisesti viivästyy tai estyy taikka arkeologisten tutkimusten suorittamisesta tulisi aiheutumaan vuokramiehelle olennaisia kustannuksia. Tässä sopimuskohdassa mainittu purkuoikeus on voimassa niin pitkään, kunnes tontilla vuokrasopimuksen alkaessa tehtävän uudisrakennushankkeen edellyttämät maankaivuutyöt on saatu suoritettua. Mikäli sopimus tämän kohdan perusteella puretaan, on vuokramies velvollinen ennallistamaan alueen vuokrasopimuksen alkamisajankohdan mukaiseen tasoon. Mikäli sopimusta ei pureta ja tontilla kuitenkin joudutaan suorittamaan arkeologisia tutkimuksia, ei arkeologisiin tutkimuksiin tarvittavalta ajalta peritä maanvuokraa.

Mikäli tontilla myöhemmin vuokrakauden kuluessa toteutetaan lisärakentamista tai muita maan kaivamista edellyttämiä toimenpiteitä, vastaa vuokramies kustannuksellaan tästä mahdollisesti aiheutuvista arkeologisista tutkimuksista ja kaivauksista ja kaupungilla on oikeus periä maanvuokra niiden edellyttämältä ajalta.

31. Rasitteet

Kiinteistörekisterin mukaan vuokra-aluetta rasittaa seuraavat rasitteet, joiden sijainti on osoitettu liitekartalla M 19 / 17.1.2019.

Oikeus vesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen (853-2015-K36)

Oikeutettu: 487-6-46 Saravesi (om. Turun Seudun Vesi Oy)
Rasitettu: 91-63-4

Oikeus veden johtamiseen maan kuivattamista varten (853-2015-K37)
Oikeutettu: Turku (853)
Rasitettu: 91-63-4

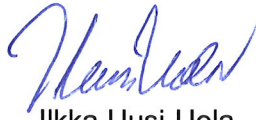
Vesijohto on rakennettu ja sen kunnossapidosta vastaa Turun Seudun Vesi Oy, siten kuin vuokramiehelle toimitetussa 2.12.2013 allekirjoitetussa käyttöoikeus- / rasitesopimuksessa on tarkemmin määrätty. Sanotussa sopimuksessa on myös rajoitettu rasitetun kiinteistön oikeutta käyttää rasitealuetta sopimuksesta tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Rasitealueen (853-2015-37) kunnossapidosta vastaa rasitetun tontin haltija.

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

Turussa 18. päivänä joulukuuta 2019

TURUN KAUPUNKI
Turun kaupungin puolesta:



Ilkka Uusi-Uola



Petri Liski

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Asumisoikeus Oy Niuskalankatu 3 ja 5 Turku



Antti Lundstedt

 Vuokra-alue:

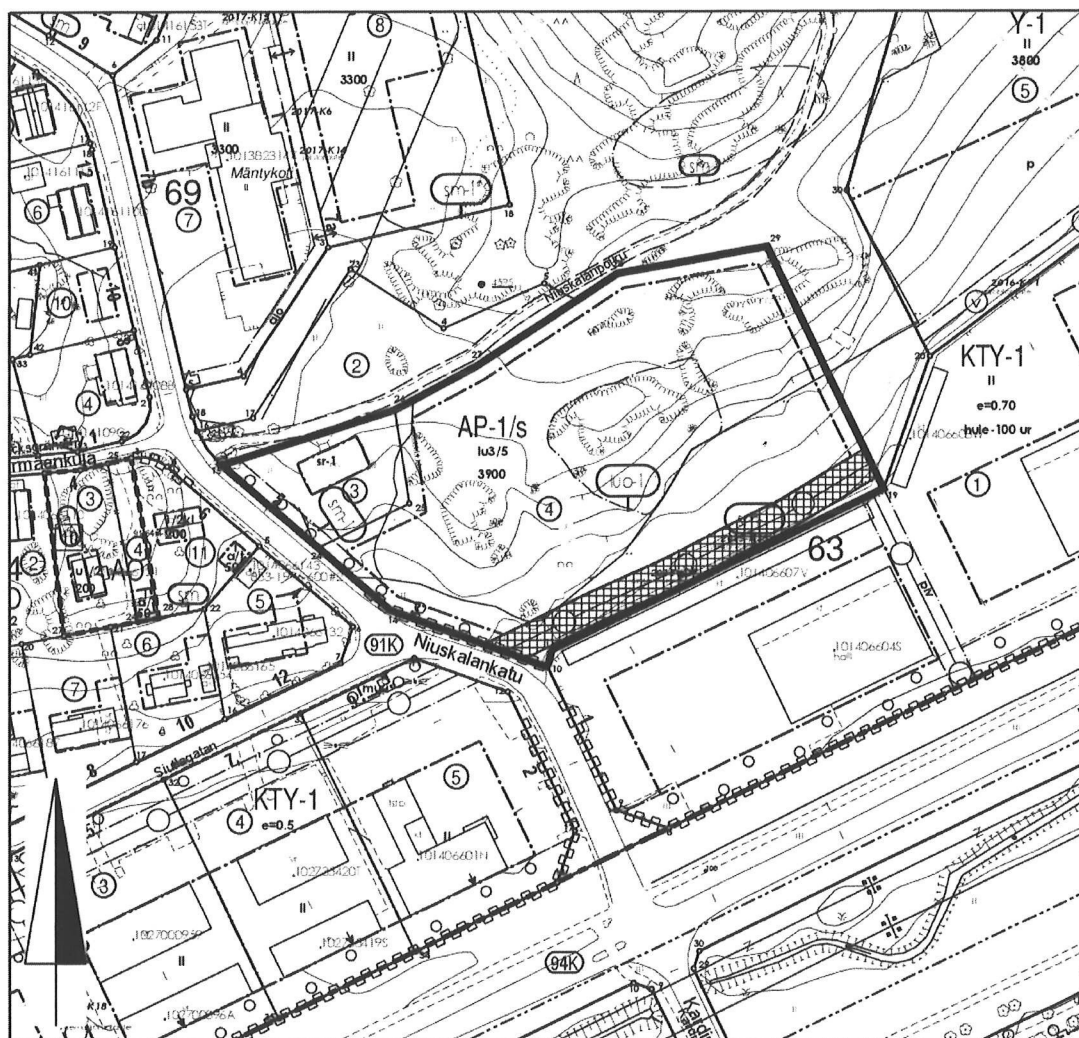
Tontti 853-91-63-3 (Räntämäki), pinta-ala 1514 m²

Tontti 853-91-63-4 (Räntämäki), pinta-ala 14128 m²


yhteensä 15642 m²



Perustettu vesijohto- ja pintavesirasite



0 100 m

turku  KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA			
KARTTA	M 19	VALMISTELJA	Suvi Panschin
PVM	17.1.2019	PIIRTÄJÄ	Jarina Kajala