

MAANVUOKRASOPIMUS

- Vuokranantaja:** Finavia Oyj
Y-tunnus: 2302570-2
Lentäjätie 3 / PL 50, 01531 VANTAA
- Vuokralainen:** Turun kaupunki / kaupunkiympäristötoimiala
Y-tunnus: 0204819-8
Puutarhakatu 1 / PL 11, 20101 TURKU
- Vuokrattava alue:** Liitekartalle merkitty 7231 m²:n suuruinen alue, joka kuuluu Turun kaupungin Lentoasema -nimiseen kiinteistöön 853-458-1-182.
- Alueella ei ole Finavia Oyj:n rakennuksia tai rakennelmia.
- Kaavoitus:** Vuokra-alue on Turun yleiskaavan 2010 mukaista LL-aluetta.
- Käyttötarkoitus:** Paloasemarakennuksen sijoituspaikka.
- Käyttötarkoituksen rajoitus:** Vuokra-alue on tarkoitettu vain paloaseman toimintaan.
- Rasitteet:** Vuokra-ajan alkaessa alueella olevat putket, johdot ja kaapelit jäävät rasittamaan vuokra-aluetta ja tarvittaessa vuokralainen joko suojaa tai siirtää ne kustannuksellaan.
- Vuokra-aika:** Vuokra-aika alkaa 1.1.2021 ja päättyy 31.12.2030
- Sovitusta vuokra-ajasta huolimatta maanvuokralain 5 luvun mukainen maanvuokrasopimus voidaan irtisanoa maanvuokralain (258/1966) 1 luvussa mainituilla perusteilla sekä oleellisena pidettävän sopimusrikkomuksen perusteella. Oleellisena sopimusrikkomuksena tämän sopimuksen osalta pidetään sitä, että
- vuokra-aluetta käytetään toimintaan, joka ei vastaa vuokra-aluetta koskevan kaavan määräyksiä ja tässä sopimuksessa määriteltyä käyttötarkoitusta;
 - vuokralainen jatkaa kirjallisen huomautuksen jälkeen vuokra-alueella toimintaa, josta aiheutuu ilmeistä vaaraa alueen puhtaudelle;
 - vuokralainen jatkaa kirjallisen huomautuksen jälkeen vuokra-alueella toimintaa, josta aiheutuu ilmeistä haittaa tai häiriötä lentoliikenteelle tai lentoaseman, siellä toimivien yritysten taikka muiden toiminnalle; taikka
 - vuokralainen jättää kirjallisen huomautuksen jälkeenkin noudattamatta erityisiä rajoituksia koskevassa kohdassa tarkoitettuja Finavia Oyj:n tai lentoaseman ohjeita.
- Irtisanominen on toimitettava toiselle osapuolelle kirjallisesti ja irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta.
- Vuosivuokra:** Vuokra on kaksitoistatuhatta (12.000) € vuodessa.
- Rakennustehokkuus:** Rakennustehokkuutta $e=0,7$ ei tämän sopimuksen perusteella saa ylittää.

Vuokran maksaminen: Vuokralainen suorittaa vuosivuokran etukäteen kunkin vuoden tammikuun kuluessa lähetetyn laskun mukaisesti.

Viivästyskorko: Vuokranmaksun viivästyessä on viivästysajalta suoritettava viivästyskorkoa kaksi (2) %-yksikköä yli erääntymispäivänä sovellettavan korkolain mukaisen viivästyskoron sekä aiheutuvat perimiskustannukset.

Vuokran korottaminen: Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perustaso on vuoden 2020 elokuun indeksi 1977.

Vuokra tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta lukien elinkustannusindeksin prosentuaalista nousua vastaavalla määrällä vertaamalla edellisen vuoden elokuun elinkustannusindeksilukua perusindeksilukuun.

Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran vuoden 2022 tammikuun alusta lukien. Vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta indeksin laskiessa.

Vuokrattavan alueen kunto:

Vuokra-ajan alkaessa: Vuokralainen on aiemman sopimuksen perusteella käyttänyt aluetta samaan tarkoitukseen. Finavia Oyj:n ja vuokralaisen tietojen mukaan vuokra-alueella ei ole jätettä tai vaarallisena pidettäviä aineita eikä alue ole pilaantunut.

Finavia Oyj:n tietojen mukaan alueen maaperää ei ole tutkittu tai kunnostettu.

Vuokra-alue luovutetaan siinä kunnossa kuin se vuokra-ajan alkaessa on.

Vuokra-ajan kuluessa: Vuokralainen vastaa vuokra-alueen ja sille johtavien liittymien pysymisestä siistissä kunnossa sekä alueella syntyvien jätteiden poistosta samoin kuin siitä, että vuokra-alueella ei käytetä tai varastoida aineita aluetta pilaavalla tavalla.

Mahdollisesta alueen pilaantumisesta vuokralaisen tulee ilmoittaa välittömästi ympäristöviranomaiselle ja lentoasemalle.

Vuokra-ajan päättyessä: Vuokralainen antaa Finavia Oyj:lle selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa alueen pilaantumista. Tarvittaessa vuokralainen tutkituttaa alueen pilaantuneisuuden. Tarvittaessa vuokralainen kunnostaa alueen ympäristöviranomaisen edellyttämään tasoon.

Vuokra-alue tulee luovuttaa vuokra-ajan päättymiseen mennessä tavanomaisessa siistissä kunnossa.

Rakentaminen vuokra-alueella:

Ohjeet: Vuokralainen saa Airportalista ohjeen Toiminta Finavian maa-alueilla. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan ohjeen periaatteita.

Hyväksyttäminen: Hyvissä ajoin ennen rakennus- ja/tai muiden lupien hakemista ja rakennustyöhön ryhtymistä vuokralainen hyväksyttää Finavia Oyj:llä kaikki suunnitelmat ja pääpiirustukset, jotka koskevat rakennusten, rakennelmien, maa-, teknisten tai muiden rakenteiden tai laitteiden rakentamista.

Aidalle, joka on rakennettava vaadittaessa, sekä ulkotiloihin asetettaville kilville ja mainoksille tulee saada lentoaseman hyväksyntä.

Maaliikenneyhteys: Vuokra-alueelta on tarvittava maaliikenneyhteys.

Maarakenteet: Vuokra-alueelle rakennettavat, Finavia Oyj:n hyväksymät maarakenteet, ei kuitenkaan asfaltti, betoni tai kaivuumaat, muuttuvat kiinteistön ainesosiksi, joita vuokralainen ei poista vuokra-ajan päättyessä, mikäli pilaantuneen alueen kunnostamisesta ei muuta johdu.

Toiminnasta vuokra-alueella:

Vuokralainen: Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alueella tapahtuvasta toiminnasta ei aiheudu haittaa lentoaseman toiminnalle.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuvasta toiminnasta Finavia Oyj:lle tai kolmannelle aiheutuvasta vahingosta.

Vuokralainen pitää rakennuksensa, rakennelmansa, rakenteensa, laitteensa ja aitansa siistissä kunnossa. Lentoasemalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus, jossa tarkastetaan rakennusten, rakenteiden ja laitteiden kunto sekä alueen siisteys. Katselmuksesta ilmoitetaan vuokralaiselle etukäteen ja siinä on oltava läsnä myös vuokralaisen edustaja.

Vuokranantaja: Vuokranantajalla on oikeus kaataa vuokra-alueelta ne puut ja pensaat, jotka ylittävät lentokentän tai ilmailua palvelevien laitteiden estevapaana pidettävät pinnat, ja johtaa alueen kautta kaikenlaiset tarvittavat johdot, putket ja kaapelit sekä käyttää vuokra-aluetta niiden tarpeelliseen korjaukseen siten, että alueen toimintaa ei tarpeettomasti häiritä.

Erytyiset rajoitukset ja ehdot: Vuokralainen on tätä sopimusta tehdessään tiennyt, että lentoasemalla sijaitsevan vuokra-alueen käyttöön, siellä tai sieltä harjoitettavaan toimintaan ja alueella liikkuviin henkilöihin kohdistuu erityisiä EU- ja kansalliseen lainsäädäntöön perustuvia velvoitteita.

Sen perusteella, että vuokra-alue sijaitsee lentoliikenteen tarpeisiin tarkoitettulla liikennealueella, on tästä ensisijaisesta toiminnasta vastuussa olevalla lentoaseman pitäjällä oikeus tarvittaessa kieltää lentoturvallisuuden vaarantumisen perusteella tietty toiminta vuokra-alueella tai rajoittaa sitä niin, että vaaraa ei synny.

Lisäksi toimintaa vuokra-alueella harjoittava on velvollinen noudattamaan viranomaisen antamaa lentoaseman hyväksyntätodistuksen, ympäristöluvan tai muun luvan ehtoa tai muuta yksittäistä viranomaisen antamaa määräystä, joka kohdistuu toimintaan lentoaseman alueella, taikka Finavia Oyj:n tai lentoaseman ohjeita.

Rakennukset, rakennelmat, laitteet ja aita sekä muu vuokralaisen omaisuus vuokra-ajan lakatessa:

Vuokra-ajan päättyessä Finavia Oyj ei lunasta vuokralaisen omistamia rakennuksia, rakennelmia tai laitteita, joten vuokralainen poistaa ne alueelta vuokra-ajan päättymiseen mennessä ja palauttaa alueen siistissä kunnossa.

Maa-aineksen ja rakennusjätteen käsittelystä annetut ohjeet löytyvät Airportalista (Toiminta Finavian maa-alueilla).

Vuokralaisen laiminlyödessä tämän veloitteen Finavia Oyj:llä on oikeus tehdä tai teettää se vuokralaisen kustannuksella. Finavia Oyj voi aloittaa purkutyöt ja alueen siistimisen vuokra-ajan lakattua.

Finavia Oyj:n harkinnassa on, miten vuokra-alueelle jäänyt omaisuus hävitetään.

Vuokrasopimuksen siirto ja muutokset:

Siirtokelpoisuus: Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle.

Kaupungilla on kuitenkin oikeus luovuttaa sivupaloaseman tilat maa-alueineen kolmannen käytettäväksi sopimuksessa mainittuun käyttötarkoitukseen.

Sopimuksen muutos: Vuokralainen on tietoinen siitä, että sopimuksen muutos tai lisäys on tehtävä kirjallisesti.

Muut ehdot: Muutoin tämän sopimuksen mukaiseen vuokraoikeuteen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvussa tarkoitettua muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tämä maanvuokrasopimus on tehty kahtena samansanisena kappaleena, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Vantaalla, kuun päivänä 2020

FINAVIA OYJ

TURUN KAUPUNKI
kaupunkiympäristötoimiala

Liite: Kartta 23.9.2020

TURUN LENTOASEMA

Kunta: Turku
Kiinteistötunnus: 853-458-1-182
Nimi: Lentoesema

Vuokra-alue 7231 m²

Vuokra-alueen nurkkapisteiden koordinaatit (ETRS-GK23)

X	Y
6711328,62	23460851,88
6711321,28	23460788,29
6711315,72	23460767,22
6711238,20	23460769,68
6711242,97	23460858,84

AV 23.9.2020
1 : 2000

