

Maanvuokrasopimus /LUONNOS 22.12.2022

Osapuolet

Vuokranantaja

Turun kaupunki (jäljempänä "kaupunki")
(y-tunnus: 0204819-8)

Vuokramies

XXX Oy tai X Oy perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä "vuokramies")
(y-tunnus:)

Kaupungin päätökset

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös

1. Johdanto

1.1 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on vuokrata maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena maanvuokrana Turun kaupungin III kaupunginosassa (3.) kiinteistöjen 853-3-25-3 (LPA-1 alue), 853-3-25-4 (YY-1 alue) ja 853-3-9901-0 (yleinen alue) osoitettu osittain maanalaisen pysäköintilaitoksen tila.

1.2. Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Noin 1481 m² suuruinen alue, joka on osa Turun kaupungin III. kaupunginosan (3.) korttelin 25 tontteja 3 ja 4 (853-3-25-3,853-3-25-4) ja osa Turun kaupungin yleistä aluetta 3K (853-3-9901-0). Vuokra-alue on osoitettu kartalla M 77 / 9.3.2022 (liite 1). Vuokra-alueen osoite on Samppalinnankatu 6, Turku.

Vuokra-alue on 3.8.2013 voimaan tulleen asemakaavan (nimi Kaupunginteatteri + Virastotalo 50/2001) mukaisesti autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1).

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M 77/9.3.2022 (liite 1) mukaisesti. Tontti rajoittuu (i) saman asemakaavan mukaiseen Yleisten rakennusten tonttiin 853-3-25-2, (ii) saman asemakaavan mukaiseen Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten tonttiin 853-3-25-4 ja (iii) saman asemakaavan mukaiseen katualueeseen 3-9901-0.

1.3. Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisin perustein pysäköintilaitoksena sekä niihin liittyvien kulkuyhteyksien ja laitteiden sijoittamiseen ja toteuttamiseen. Vuokra-aluetta ei ilman vuokranantajan nimenomaista etukäteistä suostumusta saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen.

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 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.

1.4 Oikeudet ja velvollisuudet

Vuokramiehen hallintaan ja vastuulle kuuluvat pysäköintilaitoksen rakenteet maan päällä ja maan alla kokonaisuudessaan pysäköintilaitoksen viimeisimmästä rakenteesta tämän alapuolisiin pysäköintilaitoksen edellyttämiin perustuksiin ja maarakenteisiin.

Vuokramies vastaa pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja uusimisesta.

2. Sopimuksen voimaantulo ja vuokrasuhteen kesto

2.1 Sopimuksen vuokrankausi

Vuokrankausi alkaa tämän sopimuksen allekirjoituksesta. Vuokranmaksuvelvoitealkaa, kun pysäköintilaitos on hyväksytty käyttöönnettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä käyttöönottokatselmuksessa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

Vuokrankausi päättyy ilman erillistä irtisanomista, kun 50 vuotta on kulunut päivästä, jolloin pysäköintilaitos on rakennusvalvontaviranomaisten toimesta hyväksytty käyttöönnettäväksi.

Osapuolet sitoutuvat vahvistamaan kirjallisesti erikseen tämän kohdan mukaisesti määräytyvän vuokrankauden päättymisajankohdan, kun rakennusvalvontaviranomainen on tämän kohdan 2.1 mukaisesti hyväksynyt pysäköintilaitoksen käyttöönnettäväksi.

2.2 Uudelleenvuokraus

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

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

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

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

2.3 Vuokrasuhteen päättymisen, rakennusten ja rakennelmien lunastaminen ja toiminta vuokra-

suhteen päättyessä

2.3.1 Vuokrasuhteen päättyminen

Kun vuokrasuhde päättyy, palautuu vuokra-alue kaupungin hallintaan jäljempänä kohdassa 2.3.2, 2.3.3 ja 2.3.4 tarkemmin sovitusti. Kaupunki ja vuokramies sitoutuvat sopimaan tämän kohdan 2.3 mukaisista seikoista ennen vuokrakauden päättymistä.

2.3.2 Kaupungin lunastusoikeus ja -velvollisuus

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin todettu, vuokra-ajan päätyttyä kaupungilla on oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella olevat vuokramiehen omistamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitettut laitteet ja laitokset, joiden kaupunki katsoo palvelevan alueen tulevaa käyttöä.

Edellä todetusta riippumatta, jos kaupunki kuitenkin vuokrakauden päätyttyä 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 kohdan 2.3.3 lunastushinnan maksua vastaan.

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

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 tässä kohdassa sovitun lunastuskorvauksen, minkä jälkeen lunastuskorvauksen mahdollinen ylijäämä tulee kaupungin suorittaa vuokramiehelle.

Lunastuskorvauksena kaupunki maksaa panttioikeudenhaltijalle lunastuskorvauksen suuruisen määrän, vähennettynä mahdollisella edellä todetulla panttioikeudenhaltijalle maksettavalla määrällä.

2.3.4 Lunastamatta jäävä omaisuus

Milloin kaupunki ei lunasta kohdan 2.3.2 mukaisesti vuokramiehen rakentamia rakennuksia tai hänen rakentamiaan pysyvään käyttöön tarkoitettuja rakenteita, laitteista tai laitoksia, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä siirrettävä ne pois ja panttava niiden paikka kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramiehen kustannuksella.

Mikäli alueella oleva vuokramiehen omaisuus objektiivisesti arvioiden 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.

3. Vuokra

3.1 Vuokran määrä

Perusvuokra on kolmetoistatuhatta (13.000,00) euroa vuodessa (alv 0 %). Vuokra määräytyy 6 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta (1481 m² * 146,3 €/m² * 6 %).

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksipistelu-kuun 2238 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2023 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuositain tammikuun 1. päivästä alkaen

muotoili: Ei Korosta

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 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 Vuokran maksaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kohdassa 2.1 kuvatusti.

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

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

3.3 Muut maksut

Turun Vesihuolto Oy:llä on oikeus periä vuokramieheltä voimassa olevan takansa mukaisen, runkolinjasta mahdollisesti rajalle tuodun, ns. tonttijohdon rakentamiskustannuksen välittömästi vuokrakauden alkaessa kohdan 2.1

ehtojen mukaisesti. Lisäksi Turun Vesihuolto Oy:llä on oikeus periä vesihuollon liittymismaksu sen jälkeen, kun liittymissopimus on allekirjoitettu.

3.4 Vastuu maksamattomista vuokrista

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

3.5 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. Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen tekeminen ilman Turun kaupungin suostumusta on kielletty.

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

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

Jos tämän sopimuksen mukainen vuokraoikeus siirretään kolmannelle osapuolelle ennen kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille kohdan "Sopimussakko ja vahingonkorvaus" mukaisesti määräytyvän sopimussakon, vaikka vuokranmaksuvelvoite ei ole vielä alkanut. Turun kaupungilla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla on vuokraoikeuden siirrosta huolimatta ja kohdan 3.4. estämättä oikeus saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokramiehelle kuuluvista rakennuksista ja/tai muusta vakuudesta.

3.6 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, ellei Turun kaupunki ole antanut tähän suostumusta kohdan 3.5 mukaisesti.

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.

3.7 Vuokravakuus

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava. Vakuuden suuruus on enintään vuotuisen vuokran määrä.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen 3.1 kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on objektiivisesti arvioiden riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan kaupungin hyväksymän uuden vakuuden.

3.9 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 täyttämisestä viivästyskorkeineen 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 saata- vansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

3.10 Alivuokraus

Vuokramiehellä ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannen hallintaan, ellei erikseen kirjallisesti toisin sovita.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella olevat rakennukset ja rakennelmat kokonaisuutena tai sen osa toisen hallintaan. Tällöin vuokramies vastaa kuitenkin suhteessa kaupunkiin kaikista vuokrasopimusvelvoitteistaan.

3.11 Rakentamisvelvollisuus ja vuokra-alueelle rakentaminen

Pysäköintilaitoksen rakentamistyöt tulee aloittaa kahdeksan (8) kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta.

Pysäköintilaitoksen pysäköintipaikat tulee ottaa käyttöön kolmen (3) vuoden kuluessa rakennustöiden aloittamisesta 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.

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.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa vuokrakauden aikana. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko

kokonaan tai osittain vuokrakauden aikana, 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 vuokrakauden aikana, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena. Rakentamisessa noudatetaan soveltuvin osin tässä sopimuksessa sovittuja ehtoja.

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.

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.

3.12 Haitat ja vahingot

Vuokramies vastaa täysimääräisesti kaikista aiheuttamistaan välittömistä vahingoista, mukaan lukien ympäristövahingot, joita pysäköintilaitoksen ja niihin kuuluvien rakenteiden rakennustyöstä tai mistä tahansa vuokramiehen toiminnasta tai laiminlyönnistä kaupungille tai kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuu voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Mikäli vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella, Vuokramies vastaa myös aiheuttamistaan välillisistä vahingoista.

4. Rakentaminen

4.1 Rakentaminen

Vuokramies vastaa pysäköintilaitoksen rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokramiehen tulee noudattaa rakentamisessa rakennusluvan myöntämisyhteisöissä voimassa olevia Euroopan unionin suoraan velvoittavia säädöksiä, Suomen rakentamismääräyksiä ja -asetuksia sekä viranomaisten antamia määräyksiä.

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

Vuokramies sitoutuu tarvittavilta osin liittymään vesi- ja viemäriverkkoihin.

4.2 Maaperätutkimukset ja perustaminen

Vuokramiehen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset sekä maanalaisten johtojen ja putkien sijainnin selvittäminen. Vuokramies vastaa rakennuksen perustamissuunnitelmien ja perustamisen toteutuksen määräystenmukaisuudesta.

4.2.2. Ympäristösuojelulain mukainen ilmoitus sekä pilaantuneen maa-aineksen ja pohjaveden käsittely

Ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on viimeksi ollut pysäköintikäytössä. Kaupungin toimesta ei ole tutkittu, onko vuokra-alueella ympäristösuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueen maaperässä todetaan kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, laatii vuokramies vuokra-alueen maaperän kunnostussuunnitelman alueen maankäytön edellyttämään tasoon. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla käyttötarkoitusta ja muutoinkin vuokra-alue kokonaisuutena huomioiden. Vuokramiehen on esitettävä kunnostussuunnitelma kaupungin hyväksyttäväksi ennen kunnostussuunnitelman esittämistä viranomaisille. Kaupungin tulee hyväksyä tai hylätä kunnostussuunnitelma kuukauden kuluessa. Hyväksytyään kunnostussuunnitelman kaupunki vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista vuokra-alueen kohteen kaikista puhdistuskustannuksista, joihin kuuluvat esim. pilaantuneisuusselvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun-, maansiirron-, kuljetuksen sekä maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset. Kaupunki ei saa ilman objektiivisesti perusteltua syytä olla hyväksymättä kunnostussuunnitelmaa.

Kaupunki ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen tai jotka ylittävät maankäytön edellyttämän puhdistustason. Kaupunki ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun vuokramies säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivuun- ja kuljetuskustannukset siltä osin, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista).

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi kaupunki vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun vuokrakohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelman mukaan jäädä koskemattomiksi. Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät, kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuun-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiiviysominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvin osin edellisessä kappaleessa soveltua menettelytapaa.

Vuokramies toteuttaa puhdistuksen ja täytön taloudellisesti edullisimmalla tavalla siten, että toimenpiteet eivät aiheuta vahinkoja tai viivästyksiä vuokramiehen tontilla toteutettavalla rakennushankkeelle.

Puhdistus- ja täyttökustannusten maksu tapahtuu vuokramiehen lähettämää laskua tai laskuja vastaan.

Mikäli kaupunki ei hyväksy vuokramiehen laatimaa edellä tässä sopimuskohdassa tarkoitettua kunnostussuunnitelmaa kuukauden kuluessa siitä, kun se on esitetty kaupungille hyväksyttäväksi, on kaupungin viipymättä puhdistettava kustannuksellaan alueen maaperä ja pohjavesi ympäristösäädösten tai ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon sekä vastattava täyttökustannuksista tässä sopimuskohdassa sovittujen periaatteiden mukaisesti siten, että toimenpiteistä ei aiheudu todellista ja osoitettavissa olevaa haittaa vuokramiehen rakentamiselle.

Jos vuokramies ei esitä kunnostussuunnitelmaa kaupungille viiden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä vastaa puhdistuskustannuksista vuokramies.

4.3 Työmaajärjestelyt

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa, rakentamisessa ja toiminnassa tulee ottaa huomioon ja turvata edelleen alueen rakennusten käyttö rakentamisaikana sekä liikenteen edellytykset.

Jos pysäköintilaitoksen rakentamistöistä aiheutuu ympäröiville rakennuksille tai niiden käytölle tai liikenteelle lain tai sopimusten perusteella korvattavaa haittaa, maksettavista korvauksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

4.5 Johtosiirrot

Vuokramies vastaa vuokra-alueella mahdollisesti olevien johtojen siirtämisestä ja tähän liittyvistä mahdollista vahingoista kustannuksellaan. Siirtämiseen on pyydettävä johdon omistajan ja kaupungin suostumus.

Mikäli tontin uudisrakentamisen johdosta joudutaan tontilla olevia putkia, johtoja ja vastaavia laitteita siirtämään, poistamaan ja/tai tulppaamaan, vastaa vuokramies näiden toimien kustannuksista. Suunnitelmat on hyväksyttävä ao. johtolaitoksella.

4.7 Hulevedet

Vuokramies huolehtii hulevesien johtamisesta asianmukaisesti.

4.8 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 katosten 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.

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.

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 Vuokramies on hoitanut edellä mainittua vastuullaan olevaa omaisuutta vastoin tässä sopimuksessa sovittua, on se velvollinen välittömästi korvaamaan tästä kolmannelle aiheutuneen vahingon voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

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

6. Piirustukset

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

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

Kaupungilla ei ole velvollisuutta hyväksyä muutoksia eikä kaupungin hyväksynnän puuttumista tulkita suostumukseksi.

8. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Vastuu maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta määräytyy niitä koskevien lainsäädännösten mukaisesti.

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, eikä ryhdy kohtuullisessa ajassa toimenpiteisiin kaupungin kirjallisesta huomautuksesta, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä mahdollisine viivästys- ja perintäkustannuksineen.

Kaupungin vaatiessa vuokramies on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

9. 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 edellyttäen, että kaupunki on ilmoittanut katselmuksesta kohtuullisessa ajassa. Vuokramiehellä on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut aiheellisia tämän Sopimuksen ehtojen mukaisia muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin asettamassa kohtuullisessa määrämässä ajassa. Kohtuullista aikaa arviotaessa tulee huomioida asianomaisen puutteen luonne ja sen edellyttämä korjaustoimenpide.

10. Lämpö- ja porakaivot

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

Edellä mainitun lisäksi 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.

11. 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 määrätty tai luonnon-tilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

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 3.11 tarkoitetut määräajat.

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 irtisanotaan edellä mainituista syistä, osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään muuhun korvaukseen sopimuksen irtisanomisen johdosta kuin edellä on kuvattu.

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 sopimussakon, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena sekä kaupungille asiasta aiheutuneet välittömät vahingot sopimussakon ylittävältä osin.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ja riidanalaiset vuokra-, korvaus- ja sopimusasiat ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

16. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Vuokranmaksuvelvollisuusalkaa kohdan 2.1 mukaisesti.

Tämä vuokrasopimus raukeaa, mikäli

- (i) Vuokramies ei ole hakenut rakennuslupaa 31.10.2023 mennessä; tai
- (ii) vuokra-aluetta koskeva asemakaavan poikkeamispäätös ja pysäköintilaitoksen rakentamista koskeva rakennuslupa eivät ole lainvoimaisia 31.12.2024 mennessä.

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 2022

Turun kaupunki

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

LUONNOS