

MAANVUOKRASOPIMUS

Osapuolet

Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8) (jäljempänä ”**kaupunki**”)

Turun Toriparkki Oy (y-tunnus: 2034713-2) (jäljempänä ”**vuokramies**”)

Kaupungin päätökset

Tonttipäällikön päätöspöytäkirja xx.xx.202 § xx,
päättös on tullut lainvoimaiseksi xx.xx.202

1. Johdanto

1.1 Sopimuksen taustaa ja tarkoitus

Osapuolet ovat 16.5.2017 allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen, joka koski Turun kaupungin VI kaupunginosan ”Kauppatori” 11/2011 asemakaavassa Turun kauppatorin alle merkinnällä ma-LPY-2 osoitettua maanalaisen pysäköintilaitoksen tilaa sekä merkinnällä ma-1 kauppatoria ympäröivien katujen alle osoitettuja maanalaisia tiloja (”**maanvuokra-alue**”). Kaupungin hyväksymällä hallinnanjakosopimuksella vuokramieheksi on tullut Turun Toriparkki Oy:n lisäksi Kiinteistö Oy Turun Metro. Pysäköintilaitos on sittemmin rakennettu ja Kiinteistö Oy Turun Metron hallitsemalle alueelle on tehty liike- ja muita tiloja. Osaa Kiinteistö Oy Turun Metron hallinta-alueella olevista huonetiloista hallitsee Kiinteistö Oy Turun Valtakulma.

Tämän ja samaan aikaan Kiinteistö Oy Turun Metron kanssa tehtävien maanvuokrasopimusten tarkoituksena on yksinkertaistaa vuokraehdot ja jakaa maanvuokra-alue niin, että kukin vuokramies hallitsee omaa hallinta-alueitaan.

Tällä sopimuksella sekä samassa yhteydessä Kiinteistö Oy Turun Metron kanssa tehtävillä maanvuokrasopimuksilla kumotaan ja korvataan kokonaisuudessaan edellä mainittu 16.5.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on vuokrata maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena maanvuokrana VI kaupunginosan ”Kauppatori” 11/2011 asemakaavassa Turun kauppatorin alle merkinnällä ma-LPY-1 ja ma-LPY-2 osoitettu maanalainen tila.

Maanvuokrasopimuksen lisäksi osapuolet ovat osallisina Kauppatorin yhteisjärjestelysopimuksessa ja sopivat tarvittavista erityisistä oikeuksista erillisellä sopimuksella.

1.2. Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Vuokra-alue sijaitsee VI kaupunginosan yleisten alueiden 853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0 (kauppatori 6G ja katualueiden 6K) alla. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 16 576 m² ja se on osoitettu **liitteenä 1** olevalla kartalla M 103 / 29.4.2024.

Vuokra-alue on VI kaupunginosan ”Kauppatori” 11/2011 asemakaavassa osoitettu maanalaiseksi pysäköintilaitokseksi (ma-LPY-2) jolle saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta pysäköintiä ja siihen liittyviä aputiloja varten ja maanalaiseksi pysäköintilaitokseksi (ma-LPY-1), jolle saa rakentaa yhden maanalaisen kerroksen pysäköintiä ja siihen liittyviä aputiloja varten. Vuokra-alueelle saa toteuttaa pysäköintilaitoksen enintään 800 autolle, liike- ja varastotiloja, ajoneuvo- ja jalankulkuyhteyksiä sekä ajoluiskan (ma-1). Vuokramies on tutustunut kaavaan ja sitoutuu noudattamaan siinä olevia määräyksiä.

Maanalaisen vuokra-alueen yläpintana on pysäköintilaitoksen/liiketilojen/yhdyskäytävien/yhdystunnelin yläpohjan vesieristeen yläpinta. Selvyden vuoksi todetaan, että pysäköintilaitoksen seinät perustuksineen ovat vuokramiehen omistuksessa.

Osapuolet toteavat, että torikivetyksen alla sijaitsee Tori Energia Oy:n lämmönkeräys- ja sulanapitojärjestelmän putkisto ja hyväksyvät tämän.

1.3. Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanalaisena pysäköintilaitoksena, liike- ja varastotiloina sekä niihin liittyvien kulkuyhteyksien ja laitteiden sijoittamiseen ja toteuttamiseen.

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.

Sopimuksessa ”**yhdystunnelilla**” tarkoitetaan pysäköintitilaan kadulta johtavaa ajoluiskaa ja ”**yhdyskäytävällä**” tarkoitetaan pysäköintilaitosta ympäröiviin kiinteistöihin johtavia maanalaisia käytäviä niihin mahdollisesti rakennettavine liiketiloineen. Selvyyden vuoksi todetaan, että jo rakennetut kauppatoria ympäröivillä alueilla olevat yhdyskäytävät sijaitsevat Kiinteistö Oy Turun Metron hallinta-alueella ja ”yhdyskäytävä” määritellään sopimuksessa mahdollisen tulevan rakentamisen varalta.

1.4 Maanalaiset oikeudet ja velvollisuudet

Vuokramiehen hallintaan ja vastuulle kuuluvat pysäköintilaitoksen rakenteet maan alla kokonaisuudessaan pysäköintilaitoksen/yhdyskäytävien/yhdystunnelin yläpohjan vesieristeen yläpinnasta tämän alapuolisiin pysäköintilaitoksen/yhdyskäytävien/yhdystunnelin edellyttämiin perustuksiin ja maarakenteisiin. Vuokramiehen tulee mitoittaa maanalaisten rakenteiden kantavuudet huomioiden maanpäällisen toiminnan tarpeet.

Pysäköintilaitoksen/yhdyskäytävien yläpohjan vesieristeen yläpinnan yläpuolella olevat tilat jäävät kaupungin hallintaan ja rakenteet ovat kaupungin vastuulla. Vuokramies vastaa vesieristeidensä suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja uusimisesta. Mikäli vuokramies osoittaa, että pysäköintilaitoksen/yhdyskäytävän vesieristyksen alapuolinen vuoto tai muu vesivahinko aiheutuu kaupungin tuottamuksellisesta toiminnasta, kaupunki vastaa tällaisen toimintansa aiheuttamasta välittömästä vahingosta.

1.5 Maanpäälliset oikeudet ja velvollisuudet

Yhdystunnelin rakenteet kuuluvat kokonaisuudessaan vuokramiehen hallintaan ja korjaus- ja ylläpitovastuulle.

2. Vuokrasuhteen kesto

2.1 Vuokrakausi

Vuokrakausi päättyy ilman erillistä irtisanomista 31.12.2070. Selvyyden vuoksi todetaan, että alkuperäisen maanvuokrasopimuksen mukainen vuokrakausi on alkanut 1.1.2021.

2.2 Uudelleen vuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle enintään 49 vuodeksi samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

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

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on oikeus olla jatkamatta vuokrasopimusta kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden 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 vuokrasuhteen päättyessä

2.3.1 Vuokrasuhteen päättymisen

Kun vuokrasuhde päättyy, palautuu vuokra-alue kaupungin hallintaan jäljempänä kohdassa 2.3.2, 2.3.3 ja 2.3.4 tarkemmin sovitusti.

2.3.2 Kaupungin lunastusoikeus ja -velvollisuus

Vuokra-ajan päätyttyä kaupungilla on oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella olevaa vuokramiehen omaisuutta, jonka kaupunki katsoo palvelevan alueen tulevaa käyttöä.

Jos kaupunki 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.

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.

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 lunastuskorvauksen, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

Lunastuskorvauksena kaupunki maksaa panttioikeudenhaltijalle enintään lunastuskorvauksen suuruisen määrän.

2.3.4 Lunastamatta jäävä omaisuus

Jos kaupunki ei vuokrakauden päätyttyä lunasta vuokra-alueella olevaa vuokramiehen omaisuutta eikä jatka pysäköintilaitoksen ylläpitoa eikä luovuta vuokra-aluetta kolmannelle samaan tarkoitukseen, on vuokramies velvollinen:

- huolehtimaan kaupungin hyväksymällä tavalla pysäköintilaitoksen täyttämistä, torikannen alapuolisten rakenteiden tukemisesta ja muin tarvittavin toimenpitein siitä, että pysäköintilaitos ja muut vuokramiehen rakennukset ja rakennelmat eivät aiheuta sortuma- eivätkä muuta vaaraa torikannen ja muun vuokra-alueen maanpäällisen osan käyttäjille ja
- viemään pois sellaiset mahdolliset omistamansa koneet, laitteet ja muun irtaimen omaisuuden, joka ei palvele pysäköintitoimintaa, elleivät osapuolet toisin sovi.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä omaisuus vuokramiehen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli alueella oleva vuokramiehen omaisuus arviolta 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.

Mikäli pysäköintilaitoksen ylläpitoa ei jatketa yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungille ei enää myöhemmin synny velvollisuutta lunastaa omaisuutta riippumatta siitä, miten kohdetta myöhemmin käytetään.

3. Vuokra

3.1 Vuokran määrä

Pysäköintilaitoksen ja sen käyttöä palvelevien yhdystunnelien ja -käytävien vuokra on 35 000 euroa vuodessa. Aiemman vuokrasopimuksen perusteella vuodelta 2024 mahdollisesti maksettu vuokra vähennetään vielä maksamattomasta vuoden 2024 vuokrasta.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksiluku on joulukuun 2020 pisteluku ja vertailuindeksi aina seuraavan joulukuun indeksin pisteluku. Näin tarkistettua vuokraa maksetaan kalenterivuositain tarkistusta seuraavan tammikuun 1. päivästä alkaen.

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 vuokratarkistuksen 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

Vuotuinen vuokra on maksettava kaupungin tilille kahtena 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 aiheutuvien kulujen kattamiseksi kaupungin vahvistaman viivästysmaksun.

3.3 Muut maksut

Kaupunki pidättää oikeuden periä vuokramieheltä voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ja mahdolliset muut vastaavat maksut ennen vuokra-alueen kyseisiin verkostoihin liittämistä.

3.4 Vastuu maksamattomista vuokrista

Vuokramies on velvollinen suorittamaan viivästyskorkeineen 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 toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Vuokraoikeuden siirron yhteydessä on samalla siirrettävä 30.5.2022 tehty sopimus Turun kauppatorin alueen rakentamiseen ja käyttöön liittyvistä oikeuksista eli ns. yhteisjärjestelysopimus tai sen sijaan tullut sopimus.

Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden, laitoksien tai muun sellaisen 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 kaupungille kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut.

Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallintajalaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes maanmittaustointo on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

Kaupungilla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokramiehelle kuuluvista rakennuksista.

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.

Siirronsaaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittaustoimistolta siten kuin maakaarella 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 maakaarella 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 kattaa kulloisenkin vuosivuokran määrän 2,4-kertaisena lisättyä perintäkuluilla. Vakuus on vaadittaessa sen vanhentumisen estämiseksi uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän 2,4-kertaisen vuotuisen vuokran määrää lisättyä perintäkuluilla tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa antamaan lisävakuuden tai antamaan uuden sopimusehtojen mukaisen vakuuden.

3.8 Valtuutus kiinnityksen hakemiseen

Ellei toisin sovita, kohdan 3.7 tarkoittama vakuus on sopimusta allekirjoitettaessa parhaalla etuoikeussijalla oleva 84 000 euron suuruinen panttikirjakiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin.

Vuokramies valtuuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksella ja tarvittaessa erikseen edellisessä kappaleessa sanottuun tarkoitukseen kaupungin hake-

maan vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluiin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin parhaalle etusijalle kirjattavan 84 000 euron suuruisen panttikirjakiinnityksen.

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

3.9 Panttaussitoumus

Vuokramies luovuttaa ja täten panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokran suorittamisesta sekä ympäristönsuojelulain mukaisten velvoitteiden ja muiden sopimusehtojen täyttämisestä 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.

3.10 Alivuokraus

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

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus huoneenvuokrasopimuksin vuokrata tai muuten luovuttaa pysäköintilaitoksen osien hallinta kolmannelle.

3.11 Valmiit rakennukset ja rakennelmat

Valmista rakennusta tai rakennelmaa ei saa osittainkaan purkaa ilman kaupungin suostumusta.

3.12 Haitat ja vahingot

Vuokramies vastaa täysimääräisesti kaikista välillisistä ja välittömistä vahingoista, mukaan lukien ympäristövahingot, sekä haitoista, joita pysäköintilaitoksen ja niihin kuuluvien rakenteiden rakennustyöstä tai mistä tahansa vuokramiehen toiminnasta tai laiminlyönnistä kaupungille, Turun Ortodoksiselle seurakunnalle (ortodoksikirkon omistajana) tai muulle kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuu.

3.12 Pysäköintioikeuksien luovutus

Pysäköintilaitoksen valmistuttua vuokramies on luovuttanut kaupungille torikaupan käyttöön pysyvästi korvauksetta 30 kpl pysäköintioikeutta, joilla saa pysäköidä pysäköintilaitoksessa kulloinkin vapaana oleviin paikkoihin. Ajo-oikeuksien yksityiskohdista sovitaan erillisellä sopimuksella.

4. Mahdollinen myöhempi rakentaminen

4.1 Yleiset määräykset

Vuokramies sitoutuu noudattamaan vuokra-alueelle rakentamisessa rakennusluvassa asetettuja ehtoja.

Valmista rakennusta tai rakennelmaa ei saa osittainkaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

4.2 Lisärakentamisen kustannusvastuu

Osapuolet toteavat, että pysäköintilaitoksen mahdollisen laajennuksen kustannusvastuista ei sovita tässä sopimuksessa.

4.3 Maaperätutkimukset ja perustaminen

Mahdollisessa myöhemmässä pysäköintilaitoksen rakentamisessa vuokramiehen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja vastata rakennuksen perustamissuunnitelmien ja perustamisen toteutuksen määräysten mukaisuudesta.

4.4 Työmaajärjestelyt

Mahdollisessa myöhemmässä pysäköintilaitoksen suunnittelussa, rakentamisessa ja toiminnassa tulee ottaa huomioon torilla tapahtuva kaupankäynti sekä liikenteen edellytykset.

Jos pysäköintilaitoksen rakentamistöistä aiheutuu torikaupalle ja liikenteelle lain tai sopimusten perusteella korvattavaa haittaa, maksettavista korvauksista vastaa vuokramies.

Työnaikaisista järjestelyistä, kuten työmaa-alueesta, liikennejärjestelyistä ja maa-ainesten läjityksestä, sovitaan erikseen ja mahdollisuuksien mukaan viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen rakennustöiden aloittamista.

Vuokramiehen on järjestettävä työmaa-alueella suojattu ja turvallinen ajoneuvoliikenne ja jalankulku.

Mikäli vuokramies rakentamisen jälkeen tekee pysäköintilaitokseen tai yhdystunneliin sellaisia korjaus- tai huoltotoimenpiteitä, jotka vaikuttavat niiden päällä sijaisevien yleisten alueiden käyttöön, on toimenpiteiden suorittamisajankohdasta sovittava kaupungin kanssa lukuun ottamatta toimenpiteitä, joiden suorittamatta jättäminen saattaa aiheuttaa yleistä vaaraa.

4.5 Arkeologiset kaivaukset

Pysäköintilaitoksen myöhempi rakentaminen saattaa edellyttää arkeologisia kaivauksia.

Vuokramies vastaa maanalaisen pysäköintilaitoksen laajennuksen, liiketilojen ja yhdystunnelien rakentamisen aiheuttamista arkeologisten kaivausten kustannuksista.

4.6 Johtosiirrot

Vuokramies vastaa vuokra-alueella olevien johtojen siirtämisestä ja tähän liittyvistä mahdollista vahingoista, jos ne johtuvat pysäköintilaitoksen laajentamisesta tai muusta pysäköintilaitoksen myöhemmästä rakentamisesta. Siirtämiseen on pyydetty johdon omistajan ja kaupungin suostumus.

Vuokramies on velvollinen kartoittamaan nykyisten johtojen sijainnin ja toimittamaan siirrettyjen johtojen sijaintitiedot kaupungille ja johdon omistajalle jo rakennetun vuokra-alueen osalta. Kaupunki toimittaa tätä varten vuokramiehelle itse omistamiensa johtojen sijaintitiedot. Pysäköintilaitoksen mahdollista laajennusta koskevan eli vielä rakentamattoman vuokra-alueen osalta kaupunki on velvollinen kartoittamaan nykyisten johtojen sijainnin ja toimittamaan omien johtojensa osalta mittaustiedot vuokramiehelle, joka puolestaan on velvollinen toimittamaan siirrettyjen johtojen sijaintitiedot kaupungille ja johdon omistajalle.

Jos johtoja joudutaan vuokramiehen vastattavilta osin rakentamaan uudestaan tai tekemään niihin peruskorjaus- tai -parannusluontoisia muutoksia, otetaan kaupungin ja vuokramiehen välisessä kustannusjaossa huomioon nykyisten johtojen jäljellä oleva elinkaari, ja kustannukset jaetaan sitä vastaavasti. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan saman periaatteen noudattamiseen myös vuokramiehen ja johtojen omistajien välisessä kustannusjaossa.

4.7 Hulevedet

Torikannen ja vuokrattavaan alueeseen rajautuvien yleisten maanpäällisten alueiden hulevesien johtaminen sadevesiviemäriin säädösten edellyttämällä tavalla on kaupungin vastuulla. Tässä sopimuksessa ei sovita pysäköintilaitoksen mahdollisen laajennuksen kustannusvastuista.

Vuokramies vastaa pysäköintilaitoksen kannen, mahdollisten liiketilojen ja yhdyskäytävien vesieristysten tekemisestä ja sen hyvästä kunnosta.

4.8 Pysäköintilaitoksen kansirakenteet

Vuokramies vastaa kustannuksellaan siitä, että pysäköintilaitoksen ja yhdystunneleiden kannet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan siten, että Turun kauppatorin toiminta voidaan toteuttaa kannen päällä. Kannen tulee kestää toiminnan edellyttämän raskaan liikenteen (mitoituskuorma vähintään 10 kN/m², akselikuormat erikoiskuormaluokan 1 mukaisesti kuitenkin siten, että kannen tulee kestää pelastuslaitoksen nostoauton kuormitus) aiheuttama rasitus.

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

4.9 Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtojärjestelmät on sijoitettu/sijoitetaan pääasiallisesti torikannen päällä olevien rakennusten ja rakennelmien vaipan sisään. Vuokramies vastaa kaikista pysäköintilaitoksen ilmanvaihtojärjestelmän rakentamis-, huolto-, ylläpito- ja uusimiskustannuksista.

4.10 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 ja muun kunnallistekniikan 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.

4.11 Saaristohyppelyn tilat ja tekniikka

Kauppatorin ns. saaristohyppelyn rakenteet paalutuksineen ja tiloissa oleva tekniikka on sijoitettu vuokra-alueelle. Mikäli ne on tarpeen siirtää pysäköintilaitoksen laajentamisen vuoksi, vuokramies osoittaa niille enintään samansuuruiset tilat pysäköintilaitoksen laajennuksesta. Kaikista tässä tarkoitettujen rakenteiden yms. siirrosta sekä uusien tilojen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ovat kaupungin vastuulla.

4.12 Viitoitus

Kaupunki on velvollinen ylläpitämään kustannuksellaan viitoituksen pysäköintilaitokseen muiden Turun keskustassa olevien pysäköintilaitosten kanssa noudatettujen periaatteiden mukaisesti.

5. Kunnossapito

5.1 Yleistä

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.

Vuokramiehen on viiden (5) vuoden välein kaupungin kanssa tarkastettava vuokra-alue, pysäköintilaitoksen kantavat rakenteet, vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ja tehtävä niistä tarvittaessa perusparannussuunnitelma. Kaupunki tekee (tarvittaessa yhteistyössä vuokramiehen kanssa) vastaavan suunnitelman torin pinnan ja muiden hallitsemiensa rakenteiden ja rakennusten osalta.

Vuokramies vastaa katselmuksen koollekutsumisesta ja osapuolet vastaavat perusparannussuunnitelmiansa laatimisesta kumpikin omalta osaltaan kustannuksellaan. Vuokramies vastaa vuokra-alueen katselmuksessa todettujen perusparannustöiden tekemisestä kustannuksellaan hallintarajojensa mukaisesti. Kaupunki vastaa välttämättömien perusparannustöiden tekemisistä torin pinnan ja muiden hallitsemiensa rakennusten osalta kustannuksellaan hallintarajojensa mukaisesti.

Oleellisiin, toisen hallitsemiin osiin vaikuttaviin perusparannustöihin tulee saada toisen osapuolen kirjallinen suostumus.

Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta kaupungilta eikä vuokramaksusta 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 nostaen perusparannuksista tai muista töistä lukuun ottamatta sitä, mitä on sovittu kaupungin maksettavasta lunastuskorvauksesta.

5.2 Hulevesipumppaamo

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että vuokra-alueella yhdystunnelin alla on hulevesiallas ja pumppaamo laitteineen. Sitä hallitsee Kiinteistö Oy Turun Metro. Pumppaamon ylläpidosta ja huollosta on sovittu erillisellä sopimuksella. Kaupungin edustajille on sallittava pääsy alueelle.

5.3 Tekniikkakanaalit

Osapuolet sallivat Kauppiaskadun alla sijaitsevan tekniikkakanaalin säilymisen nykyisellä paikallaan. Kunkin tekniikkaosion omistaja huolehtii sen kunnossapidosta.

5.4 Vahingot ja muut määräykset

Vuokramies vastaa kaikista kunnossapitovelvollisuutensa piiriin kuuluvista toimenpiteistä ja mahdollisista laiminlyönneistä aiheutuvista vahingoista.

Mikäli osapuoli on hoitanut edellä mainittua vastuullaan olevaa omaisuutta huonosti, on tällainen osapuoli velvollinen välittömästi korvaamaan tästä toiselle osapuolelle tai kolmannelle aiheutuneen vahingon.

Muilta osin vuokramiehen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen kohdassa 13 "Vahingonkorvaus ja sopimussakko".

6. Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokrakauden päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokramies on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokramiehelle aiheutuva vahinko korvataan täysimääräisesti erikseen tehtävällä sopimuksella

7. Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva pysäköintilaitos tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, vuokramiehen on rakennettava tuhoutuneen tilalle vähintään entistä vastaava pysäköintilaitos. Rakennus on rakennettava kolmen (3) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Tällöin rakentamisessa noudatetaan soveltuvin osin tässä sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaikaa.

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.

8. Vakuuttaminen

Vuokramies on velvollinen ottamaan toiminnalleen riittävän vakuutusturvan ottaen huomioon toiminnan luonne. Vuokramies on velvollinen ottamaan keskeytysvakuutuksen ja vakuuttamaan vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet niiden täydestä arvosta (täysarvovakuutus) ja siten, että vakuutus kattaa vuokramiehen vastuun piiriin kuuluvat henkilö- ja esinevahingot. Vuokramiehen on toimitettava vakuutuskirjoista jäljennökset kaupungille.

9. Suunnitelmien muuttuminen

Suunnitelmat on esitettävä kaupungille hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta halutaan muuttaa toiseksi, rakennuksen käyttötarkoituksen tai rakennuksen toteutettavaksi aiotun kerrosalan halutaan poikkeavan kaavasta tai vuokra-alueelle halutaan rakentaa lisätilaa aiemmin hyväksytyjen suunnitelmien lisäksi. Kaupungilla ei ole velvollisuutta hyväksyä muutoksia eikä kaupungin hyväksynnän puuttumista tulkita suostumukseksi.

10. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Vastuu maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta määräytyy niitä koskevien säädösten mukaisesti.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aiemmin katualuekäytössä. 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.

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 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.

11. Katselmukset

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 aiheellisia muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa

12. 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 pyydettyäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

13. Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Jos vuokramies vuokrakaudella rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä korvaamaan kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset. Mikäli kaupungille tällaisesta sopimusrikkomuksesta aiheutunut välitön vahinko on sopimussakkoa suurempi, on vuokramiehen korvattava myös vahinko sopimussakon ylittävältä osaltaan.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on kolmijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Turku.

15. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus astuu voimaan, kun

- i) molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kun
- ii) tätä sopimusta sekä Kiinteistö Oy Turun Metron ja Turun kaupungin välisiä maanvuokrasopimuksia koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman.

16. Jakelu

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

Turussa 2. päivänä toukokuuta 2024

Turun kaupunki

Essi Korpela

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Turun Toriparkki Oy

Jari Pölönen

Liitteet:

Kartta M 103 / 29.4.2024