

MAANVUOKRASOPIMUS

Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Turun Metro (y-tunnus: 3002362-5) (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

Kaupunki ja Turun Toriparkki Oy 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 huonetoista hallitsee huoneenvuokrasopimuksen nojalla Kiinteistö Oy Turun Valtakulma.

Tämän ja samaan aikaan tehtävien, kaupungin ja Turun Toriparkki Oy:n sekä Kiinteistö Oy Turun Metron kanssa tehtävän toisen maanvuokrasopimuksen tarkoituksena on yksinkertaistaa vuokraehdot ja jakaa maanvuokra-alue niin, että kukin vuokramies hallitsee omaa hallinta-alueensa.

Tällä sopimuksella sekä samassa yhteydessä Turun Toriparkki Oy:n ja toisella 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 Kauppiaskadun alla oleva maanalainen tila, joka on osoitettu **liitteessä 1**.

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 853-6-9902-0 (katualueiden 6K) alla. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 1648 m² ja se on osoitettu **liitteenä 1** (sopimusalue B) olevalla kartalla M 103 / 29.4.2024.

Vuokra-alueelle saa toteuttaa liike- ja varastotiloja sekä jalankulkuyhteyksiä (ma-1). Vuokramies on tutustunut kaavaan ja sitoutuu noudattamaan siinä olevia määräyksiä.

Maanalaisen vuokra-alueen yläpintana on liiketilojen ja yhdyskäytävien yläpohjan vesieristeen yläpinta.

Osapuolet toteavat, että vuokra-alueen päällisessä, kaupungin hallitsemassa tilassa sijaitsee Tori Energia Oy:n lämmönkeräys- ja sulanapitojärjestelmän putkistoa ja hyväksyvät tämän.

1.3. Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi 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 ”**yhdyskäytävillä**” tarkoitetaan vuokrakohteessa olevia maanalaisia käytäviä.

1.4 Maanalaiset oikeudet ja velvollisuudet

Vuokramiehen hallintaan ja vastuulle kuuluvat vuokra-alueella olevat rakenteet maan alla kokonaisuudessaan liiketilojen ja yhdyskäytävien yläpohjan

vesieristeen yläpinnasta tämän alapuolisiin liiketilojen ja yhdyskäytävien edellyttämiin perustuksiin ja maarakenteisiin. Vuokramiehen tulee mitoittaa maanalaisten rakenteiden kantavuudet huomioiden maanpäällisen toiminnan tarpeet.

Liiketilojen ja 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 sen vastuulla olevan vesieristyksen alapuolinen vuoto tai muu vesivahinko aiheutuu kaupungin tuottamuksellisesta toiminnasta, kaupunki vastaa tällaisen toimintansa aiheuttamasta välittömästä vahingosta.

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 liike- ja varastokäyttöön sekä yhdyskäytävinä.

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 liike- ja varastotoiminnan 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. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei luovutusvelvollisuus koske vuokramiehen liike-toiminnan laitteita ja kalustoa.

2.3.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena vuokra-alueella olevien rakennusten ja rakennelmien 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 liike- ja varastotoiminnan harjoittamista eikä luovuta vuokra-aluetta kolmannelle samaan tarkoitukseen, on vuokramies velvollinen:

- perustellusta syystä huolehtimaan kaupungin hyväksymällä tavalla vuokra-alueen täyttämistä, kadun alapuolisten rakenteiden tukemisesta ja muin tarvittavin toimenpitein siitä, että vuokramiehen rakennukset ja rakennelmat eivät aiheuta sortuma- eivätkä muuta vaaraa kadun ja muun vuokra-alueen maanpäällisen osan käyttäjille ja
- viemään pois sellaiset mahdolliset omistamansa koneet, laitteet ja muun irtaimen omaisuuden, joka ei palvele liike- ja varastotoimintaa, 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 liike- ja varastotoimintaa 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

Vuokra on 25.000 euroa vuodessa. Aiemman vuokrasopimuksen perusteella vuodelta 2024 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 soveltuvien 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

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 vuokrasta

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 kaikine 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 täyttämistä omalta hallintajakalaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes maanmittaustoimisto 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 lisättynä perintäkuluilla. Vakuus on vaadittaessa sen vanhentumisen estämiseksi uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän 2,4 kertaisen vuotuisen vuokran määrää lisättynä 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 60.000 euron suuruinen panttikirjakiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin. Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus antaa vakuus myös rahavakuutena tai pankkitakauksena.

Vuokramies valtuuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksella ja tarvittaessa erikseen edellisessä kappaleessa sanottuun tarkoitukseen kaupungin hakemaan vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin parhaalle etusijalle kirjattavan 60.000 euron suuruisen panttikirjakiinnityksen.

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

3.9 Panttaussitoumus

Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokran 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 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 mistä tahansa vuokramiehen toiminnasta tai laiminlyönnistä kaupungille tai kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuu.

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 Hulevedet

Kauppiaskadun ja vuokrattavaan alueeseen rajautuvien yleisten maanpäällisten alueiden hulevesien johtaminen sadevesiviemäriin säädösten edellyttämällä tavalla on kaupungin vastuulla.

Vuokramies vastaa liike- ja varastotilojen ja yhdyskäytävien kannen vesieristyksen tekemisestä ja sen hyvästä kunnosta.

4.3 Ylläpito ja myöhempi rakentaminen

Vuokramies vastaa liiketilojen ja yhdyskäytävän sekä niiden yläpohjan kansi-rakenteiden hyvästä kunnosta vuokramiehen vastuulla olevan vesieristyksen yläpintaan asti.

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

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, kantavat rakenteet, vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ja tehtävä niistä tarvittaessa perusparannussuunnitelma. Kaupunki tekee (tarvittaessa yhteistyössä vuokramiehen kanssa) vastaavan suunnitelman kadun 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 kadun 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 keskeytymisestä. Vuokramiehellä ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen

päätyessä saada korvausta kaupungilta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä lukuun ottamatta sitä, mitä on sovittu kaupungin maksettavasta lunastuskorvauksesta.

5.2. Tekniikkakanaalit

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

5.3. 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 11 "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. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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 pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

11. 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 kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset. Mikäli kaupungille tällaisesta sopimusrikkomuksesta aiheutunut välitön vahinko on sopimussakkoa suurempi, on vuokramiehen korvattava myös vahinko sopimussakon ylittävältä osaltaan.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

13. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus astuu voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, kun

- i) molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, ja kun
- ii) tätä sopimusta sekä toista Kiinteistö Oy Turun Metron ja Turun kaupungin välistä maanvuokrasopimusta sekä Turun Toriparkki Oy:n ja Turun kaupungin välistä maanvuokrasopimusta koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman.

14. 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

Kiinteistö Oy Turun Metro

Jari Pölönen

Liitteet: 1. Kartta M 103 / 29.4.2024