

# 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.2024 § 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 huonetiloista hallitsee 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-alueitaan.

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 Eerikinkadun ja Aurakadun alle merkinnällä ma-1 osoitetut maanalaiset tilat sekä ne Kauppiaskadun alle sijoittuvat tilat, joita kaupunki ei erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokraa Kiinteistö Oy Turun Metrolle.

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 (katualueiden 6K) alla. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 9128 m<sup>2</sup> ja se on osoitettu **liitteenä 1 (sopimusalue A)** olevalla kartalla M 103 / 29.4.2024.

Vuokra-alueelle saa toteuttaa liike- ja varastotiloja ja jalankulkuyhteyksiä pääasiallisesti yhteen kerrokseen (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 ”**yhdyskäytävällä**” tarkoitetaan Turun Toriparkki Oy:n pysäköintilaitosta ympäröiviin kiinteistöihin johtavia maanalaisia käytäviä niihin mahdollisesti rakennettavine liiketiloineen.

## **1.4 Maanalaiset oikeudet ja velvollisuudet**

Vuokramiehen hallintaan ja vastuulle kuuluvat vuokra-alueella olevat rakenteet maan alla kokonaisuudessaan liiketilojen ja yhdyskäytävän yläpohjan vesieristeen yläpinnasta tämän alapuolisiin liiketilojen ja yhdyskäytävän edellyttämiin perustuksiin ja maarakenteisiin. Vuokramiehen tulee mitoittaa maanalaisten rakenteiden kantavuudet huomioiden maanpäällisen toiminnan tarpeet.

Liiketilojen ja yhdyskäytävän 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 vesieristykseen 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 yhdyskäytäviin.

## **2.3 Vuokrasuhteen päättyminen, rakennusten ja rakennelmien lunastaminen ja toiminta vuokrasuhteen 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.

### **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 käyttää vuokra-aluetta liike- ja/tai varastotoimintaan ja/tai yhdyskäytävinä 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 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 käytä vuokra-aluetta liike- ja/tai varastotoimintaan ja/tai yhdyskäytävinä eikä luovuta vuokra-aluetta kolmannelle samaan tarkoitukseen, on vuokramies velvollinen:

- huolehtimaan kaupungin hyväksymällä tavalla vuokra-alueen täyttämistä, katujenalapuolisten rakenteiden tukemisesta ja muin tarvittavin toimenpitein siitä, että vuokramiehen rakennukset ja rakennelmat eivät aiheuta sortuma- eivätkä muuta vaaraa vuokra-alueen maanpäällisen osan käyttäjille ja
- viemään pois sellaiset mahdolliset omistamansa koneet, laitteet ja muun irtaimen omaisuuden, joka ei palvele liike- ja/tai varastotoimintaan eikä yhdyskäytäviä, 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/tai varastotoimintaa ja/tai yhdyskäytävien 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**

Vuokra on 10 000 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 täyttämisestä omalta hallintaajaltaan 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 maakaareissa ja varainsiirtoverolaissa on säädetty.

Mikäli vuokramies sanoo vuokrasopimuksen irti sopimus kautena 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 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 24.000 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 hakemaan vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin parhaalle etusijalle kirjattavan 24.000 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 viivästyskorkeeseen 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 vuokra-alueen osien hallinta kolmannelle.

### **3.11 Valmiit rakennukset ja rakennelmat**

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

## **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 mahdollisen lisärakentamisen kustannusvastuista ei sovita tässä sopimuksessa.

### **4.3 Maaperätutkimukset ja perustaminen**

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

#### **4.4 Työmaaajärjestelyt**

Mahdollisessa myöhemmässä vuokra-alueen rakentamisen suunnittelussa, rakentamisessa ja toiminnassa tulee ottaa huomioon torilla tapahtuva kaupankäynti sekä liikenteen edellytykset.

Jos vuokra-alueen uudisrakentamistöistä aiheutuu kolmansille 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 rakennuksiinsa tai rakennelmiinsa 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**

Vuokra-alueen mahdollinen myöhempi uudisrakentaminen saattaa edellyttää arkeologisia kaivauksia.

Vuokramies vastaa maanalaisten liike- ja varastotilojen ja yhdyskäytävien rakentamisen aiheuttamista arkeologisten kaivausten kustannuksista.

#### **4.6 Johtosiirrot**

Vuokramies vastaa vuokra-alueella olevien johtojen siirtämisestä ja tähän liittyvistä mahdollista vahingoista, jos ne johtuvat vuokra-alueen myöhemmästä rakentamisesta. Siirtämiseen on pyydetävä 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 vuokra-

miehelle itse omistamiensa johtojen sijaintitiedot. 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.

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

#### **4.8 Kansirakenteet**

Vuokramies vastaa kustannuksellaan siitä, että liike- ja varastotilojen sekä yhdyskäytävien kannet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan siten, että kannen tulee kestää toiminnan edellyttämän raskaan liikenteen (mitoituskuorma vähintään 10 kN/m<sup>2</sup>, 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 Vuokratilojen ilmanvaihto**

Vuokra-alueella sijaitsevia liike-, varasto- ja yhdyskäytävätiloja palvelevat ilmanvaihtojärjestelmät on sijoitettu/sijoitetaan pääasiallisesti torikannen päällä olevien rakennusten ja rakennelmien vaipan sisään. Vuokramies vastaa kaikista em. tiloissa sijaitsevien 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.

## **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, rakennusten kantavat rakenteet, vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ja tehtävä niistä tarvittaessa perusparannussuunnitelma. Kaupunki tekee (tarvittaessa yhteistyössä vuokramiehen kanssa) vastaavan suunnitelman vuokra-alueen katujen 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 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 12 "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. 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.

## **9. 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.

## **10. 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.

## **11. 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.

## **12. 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.

## **13. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

## **14. 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 välistä toista maanvuokrasopimusta ja Turun Toriparkki Oy:n ja Turun kaupungin välistä maanvuokrasopimusta koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman.

## **15. 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