

Maanvuokrasopimusluonnos

Vuokranantaja	Turku Energia Oy
Vuokramies Y-tunnus 0204819-8	Turun kaupunki / Tilaliikelaitos

Vuokramiehestä käytetään myöhemmin nimitystä vuokramies tai kaupunki ja viranomaisesta nimitystä Turun kaupunki.

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Turun kaupungin Orikedon kaupunginosan (92) korttelin 41 tontti 3 pinta-alaltaan 18.698 m² (kiinteistö 853-92-41-3). Tontin osoite on Polttolaitoksenkatu 15, 20380 Turku.

Todetaan, että vuokrasopimuksen kohde on ollut vuokramiehen omistuksessa ja hallinnassa 31.12.2010 saakka.

Todetaan myös, että alueella sijaitsevassa jätteenpolttorakennuksessa harjoitettavaa jätteenpolttolaitostoimintaa harjoittaa vuokranantaja.

Vuokramies on tutustunut tontin alueeseen ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin. Vuokramies on verrannut ko. seikkoja tonttia koskeviin asiakirjoihin, minkä johdosta ostajalla ei ole huomauttamista.

Vuokramies on tutustunut tonttia koskeviin asiakirjoihin.

Vuokramies on tutustunut tonttia ja ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin.

Tontti on 29.6.1974 voimaantulleen asemakaavan (15/1973) mukaista kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta polttolaitosta varten (YTP).

Tontti rajoittuu saman korttelin YTP-tonttiin, Niuskalanmäen virkistysalueeseen, jolla ympäristö säilytetään (VL/s), Orhinkarsinan lähivirkistysalueeseen (VL) sekä Polttolaitoksenkadun katualueeseen.

Tontilla on useita putki- ja johtolinjoja, joista vuokramies on tietoinen ja joista ostajalla ei ole huomauttamista.

Tontilla 853-92-41-2 on kulkuoikeus tällä kaupan kohteella olevalla tontilla 853-92-41-3 sekä päinvastoin.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on määräaikainen ja alkaa tammikuun 1. päivänä 2011 ja jatkuu 31.12.2017 saakka, jolloin vuokrasopimus päättyy irtisanomista vaattamatta.

Mikäli kohteessa harjoitettava jätteenpolttolaitostoiminta lakkaa tai toimitaan tarvittava ympäristölupa päättyy ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä, päättyy sopimus kuitenkin ilman erillistä irtisanomista.

Mikäli toiminnalle saadaan uusi ympäristölupa vuokrakauden jälkeen, sitoutuu vuokranantaja jatkamaan vuokrasopimusta entisin ehdoin erikseen sovittavaksi määräajaksi.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun perustein jätteenpolttolaitoksen sijoituspaikaksi, siihen liittyviin toimintoihin sekä muihin asemakaavan sallimiin toimintoihin.

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 kaikkia toiminnassaan 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 vastavia kuluja.

Vuokramies on Turun kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Vuokraa ei peritä.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava vuokranantajan tilille kahtena eränä puoli-vuosittain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

Ellei vuokraerää eräpäivänä suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskor-koa korkolain säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi vuokranantajan vahvistaman viivästysmaksun.

3. Muita maksuja

Turun Vesiliikelaitoksella on oikeus periä vuokramieheltä voimassaolevan taksansa mukaisen, runkolinjasta mahdollisesti rajalle tuodun, ns. tonttijohdon rakentamiskustannuksen välittömästi tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Lisäksi Turun Vesiliikelaitoksella on oikeus periä vesi-huollon liittymismaksu sen jälkeen, kun liittymissopimus on allekirjoitettu.

4. Vastuu maksamattomista vuokrasta

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokramies tai edelliset vuokramiehet ovat jättäneet maksamatta, ei kuitenkaan pidem- mältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikkine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

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

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut.

Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallintajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

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

6. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava maakaaren (540/1995) mukaan siitä maanmittaustoimistolta, jonka toimialueella vuokra-alue sijaitsee, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokra-oikeus on perustettu.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista siten, kuin maakaareissa ja varainsiirtoverolaissa on säädetty.

Vuokranantaja antaa suostumuksensa vuokramiehen vuokra-alueella omistamia rakennuksia koskevan oikeuden kirjaamiseen parhaalle etusijalle maakaaren 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2. kohdan mukaisesti.

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 vuokranantajalle myönnettyjen kiinnitysten kuolettamisesta.

7. Vakuudet

Vakuutta ei vaadita.

8. Alivuokraus

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

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa vuokra-alueella oleva rakennus tai sen osa kolmannelle käytettäväksi.

9. Piirustukset

Piirustukset on esitettävä vuokranantajalle hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyin piirustuksen lisäksi.

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.

11. Rakentamiskelpoisuus

Vuokramies on vastuullinen vuokra-alueen perustamistavan valinnasta ja rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä.

12. Rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueelle ei aseteta rakentamisvelvollisuutta.

13. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat vuokranantajan 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 vuokranantajan omistamat puut käyvästä hinnasta.

Turun Kaupungilla on oikeus määrätä, että istutettavaksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä Turun Kaupungin luvatta kaataa.

14. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan Turun kaupungin niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokramies on velvollinen tarkastamaan vuokra-alueella olevien puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Mikäli edellä mainittua omaisuutta on hoidettu huonosti, vuokramies on velvollinen välittömästi korvaamaan tästä vuokranantajalle tai kolmannelle aiheutuneen vahingon.

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

15. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokramies vastaa vuokra-alueen kohdalla olevan kadun, yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kunnossa- ja puhtaanapidosta siten,

kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty ja myös kadulta tai tieltä vuokra-alueelle johtavan tien kunnossa- ja puhtaanapidosta. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekkoitus. Lisäksi vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito kuuluu edellä mainitusta laista poiketen vuokramiehelle.

16. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti vuokranantaja toteaa, että vuokra-alue on ollut aiemmin polttolaitoskäytössä sekä vuokramiehen omistuksessa ja hallinnassa 31.12.2010 saakka. Vuokranantajan 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 saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain 76 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

17. Katselmukset

Turun kaupungilla 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 Turun kaupungin kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet Turun kaupungin määräämässä ajassa.

18. Yhdyskuntaa palvelevat johdot yms.

Vuokramies on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien viemärin, vesi-, puhelin- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle ja vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin sekä näiden tarpeellisen huollon. Vuokramiehelle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat vahingot.

Turun kaupungilla on oikeus vuokramiestä enempää kuulematta merkitä edellä mainitut oikeudet rasitteena kiinteistörekisteriin.

19. Pintavedet

Vuokramiehen tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä vuokra-alueeseen rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupuolilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, vuokra-alueelle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

20. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja vuokra-alueen pihatason korkeuseroista johtuen joko penger-

tai leikkausluiskan ulottamista vuokra-alueelle, on vuokramiehen sallittava tämä korvauksetta.

21. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapurialueen omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää vuokra-aluetta tarpeelliselta osalta vuokra-alueen rajaan mahdollisesti ulottuvan seinän ja vesikaton rakentamis-, huolto-, korjaus- ym. töiden suorittamista varten. Naapuri on velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Vuokramiehellä on oikeus ulottaa vuokra-alueen rajaan kiinni rakennettaessa räystäs ja routalevy enintään 500 mm naapurialueelle, mikäli vuokranantaja omistaa kyseessä olevan naapurialueen. Naapurialueen omistajalla tai haltijalla on puolestaan oikeus ulottaa vuokra-alueen rajaan kiinni rakennettaessa räystäs ja routalevy enintään 500 mm tämän vuokrasopimuksen mukaiselle vuokra-alueelle.

22. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

Vuokramiehellä, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen, tällöin päätettävillä ehdoilla.

23. Sopimuksen irtisanominen

Vuokranantajalla on oikeus sanoa tämä sopimus irti, jos vuokramies olennaisesti jättää edellä kohdassa "Rakentamisvelvollisuus" tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden täyttämättä.

Sopimuksen irtisanominen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt ja vuokranantaja on antanut vuokramiehelle ilmoituksen rakentamisvelvollisuusajan päättymisestä. Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa "Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä" on määrätty.

Muuten tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

24. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevat vuokramiehen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset maanvuokralain (258/66) 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli vuokranantaja on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

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

Milloin vuokranantaja ei lunasta vuokramiehen rakentamia rakennuksia tai hänen rakentamiaan pysyvään käyttöön tarkoitettuja rakenteita, laitteita tai laitoksia, on vuokramiehen poistettava alueella olevat rakennukset seuraavasti:

Kaupunki on velvollinen purkamaan kustannuksellaan tontilla sijaitsevat rakennukset ja laitteistot viimeistään kahdeksan (8) kuukauden kuluessa siitä, kun ympäristölupa polttotoimintaan on lakannut tai polttotoiminta on tosiasiallisesti loppunut. Määräaika määräytyy sen ajankohdan perusteella, joka on myöhäisempi. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan näistä ajankohdista vuokramiehelle välittömästi, kun sillä on asiasta tieto.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

25. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokramiehen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

26. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies muulla kuin edellä kohdassa "Rakentamisvelvollisuus" mainituin tavoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä vuokranantajalle asiasta aiheutuneet kustannukset.

27. Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan maanvuokralakia.

28. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset vuokra-, korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee Varsinais-Suomen kärjäoikeus.

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI

Tilaliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut