

Maanvuokrasopimusluonnos (3.9.2015)

Vuokranantaja

Turun kaupunki
(kaupunki)

Vuokramies

xx
(vuokramies)

Osoite:

Yhteyshenkilö:

Kaupungin päätökset

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Kartalla M 264 / 7.9.2015 osoitettu noin 11994 m² suuruinen alue, joka on osa Turun kaupungin Kurjenmäen kaupunginosan tontista 853-22-2-7. Vuokra-alueen osoite on Kurjenmäenkatu 4, 20700 Turku.

Vuokra-alue on osa 12.1.2002 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesta sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontista (YS).

Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-alueen rakennusoikeus käsittää olemassa olevien rakennusten mukaisen 6750 k-m². Vuokra-alue ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen ja on siten rakennuskiellossa.

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen sopineet vuokra-alueella olevien, vuokranantajan omistamien rakennusten luovuttamisesta vuokramiehelle.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa: Vuokrattava alue rajoittuu ympäröivään maankäyttöön liitekartan mukaisesti.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaakuun päivänä 20.. ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2065 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla olemassa olevia sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten rakennuspaikaksi ja tähän liittyviin tarkoituksiin.

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 kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on kuusikymmentäkaksituhatta sata (62.100,00) euroa vuodessa ($6750 \text{ k-m}^2 \times 230 \text{ €/k-m}^2 \times 4\%$). Vuokra määräytyy 4 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1910 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuositain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Vuokrasopimuksen mukainen maanvuokra on määritelty 6750 k-m^2 :n rakennusoikeuden mukaan. Mikäli vuokra-alueelle osoitetaan asemakaavanmuutoksessa lisärakennusoikeutta tai mikäli vuokramiehellä on tarvetta hyödyntää tontilla 853-22-2-7 muutoin olevaa rakennusoikeutta, on kaupungilla oikeus korottaa sopimuksen mukaista maanvuokraa. Vuokramiehen on neuvoteltava mahdollisesta lisärakentamisesta ja sen aiheuttamista muutoksista maanvuokrasopimukseen kaupungin kanssa ennen rakennusluvan hakemista.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena eränä puolivuositain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

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

3. Muita maksuja

Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on liitetty kaukolämpöön sekä vesihuollon verkostoihin. Tontilla 853-22-2-7 muille kuin vuokramiehen omista-

mille rakennuksille jää oikeus liittymien käyttämiseen. Käyttökustannuksista sovitaan erikseen.

Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin joudutaan toteuttamaan uusia liittymiä, kaupungilla on oikeus periä vuokramieheltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen rakennusten verkostoihin liittämistä.

4. Vastuu maksamattomista vuokrasta

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

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten 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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallintajakaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen, kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille kohdan "Sopimussakko ja vahingonkorvaus" mukaisesti määräytyvän sopimussakon. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla 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 (922/2013) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

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

Mikäli vuokramies sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskauteksi 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.

7. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen 1. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kaupungin hyväksymän vakuuden.

Kiinteistöliikelaitos ei vaadi xx:lta tämän sopimuskohdan mukaisia vakuuksia niin kauan, kuin kaupunki omistaa 100 %:a xx:sta ellei konsernin ohjeistuksessa konserniyhtiöiden vakuuskäytäntöihin muuta velvoiteta.

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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyyn piirustuksen lisäksi.

10. Lämpö- ja porakaivot

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

Edellä mainitun lisäksi vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

11. Rakentamiskelpoisuus

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänsä aikana vuokra-alueen kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

12. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvolli-

suus täytetyksi.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa uhalla, että vuokra seuraavan vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Jos rakennuksen purkaminen on tapahtunut ilman kaupungin suostumusta, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

13. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramiehellä on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadetut kaupungin omistamat puut käyvästä hinnasta.

Turun Kiinteistöliikelaitoksella 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 Kiinteistöliikelaitoksen 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 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 kaupungille 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 puh-

taanapidosta. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

16. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut palveluasuntoloiden rakennuspaikkana. 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 saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

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.

17. 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 muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet 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.

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

19. Käyttöoikeudet

Vuokramies saa kulkuoikeuden vuokra-alueelle kiinteistön 853-22-2-7 alu-

eella liitekartan M 264 / 7.9.2015 osoittamille paikoille. Ajoyhteyden kunnos-
sa- ja puhtaanapidosta sovitaan erikseen.

Vuokra-alue sijaitsee alueella, jolla on vireillä asemakaavanmuutos "Kurjen-
linna" (14/2012). Asemakaavan yhtenä tavoitteena on tutkia mahdollisen li-
särakentamisen määrä ja piha-alueen järjestelyt tontilla 853-22-2-7. Mikäli
asemakaavan muutoksesta johtuen on tarvetta järjestellä vuokra-alueen
kulkuoikeuksia uudelleen, vuokramies sallii tämän korvauksetta.

20. Pintavedet

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

21. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii ka-
dun ja vuokra-alueen pihatason korkeuseroista johtuen joko pengeri- tai leik-
kausluiskan ulottamista vuokra-alueelle, on vuokramiehen sallittava tämä
korvauksetta.

22. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapurialueen omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää vuokra-aluetta tar-
peelliselta osalta vuokra-alueen rajaan mahdollisesti ulottuvan seinän ja ve-
sikaton rakentamis-, huolto-, korjaus- ym. töiden suorittamista varten. Naa-
puri on velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Vuokramiehellä on oikeus ulottaa vuokra-alueen rajaan kiinni rakennettaes-
sa räystäs ja routalevy enintään 500 mm naapurialueelle, mikäli kaupunki
omistaa kyseessä olevan naapurialueen. Naapurialueen omistajalla tai halti-
jalla on puolestaan oikeus ulottaa vuokra-alueen rajaan kiinni rakennettaes-
sa räystäs ja routalevy enintään 500 mm tämän vuokrasopimuksen mukai-
selle vuokra-alueelle.

23. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

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

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

24. Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokra-
laissa on säädetty.

25. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla on oikeus lunastaa vuokra-alueella
olevat vuokramiehen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa
pysyväan käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset maanvuokralain (258/66)
34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hin-

nasta, mikäli kaupunki on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

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

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

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluneen etusijan mukaan, enintään kuitenkin lunastushinnan enimmäismäärään saakka, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

26. Ilmoitukset ja tiedonannot

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

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

Kaupungilla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

27. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsee kaksi sairaala-/terveyskeskusrakennusta (rakennustunnukset 1034544743 ja 1034544754).

28. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset vuokra-, korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

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

Turussa

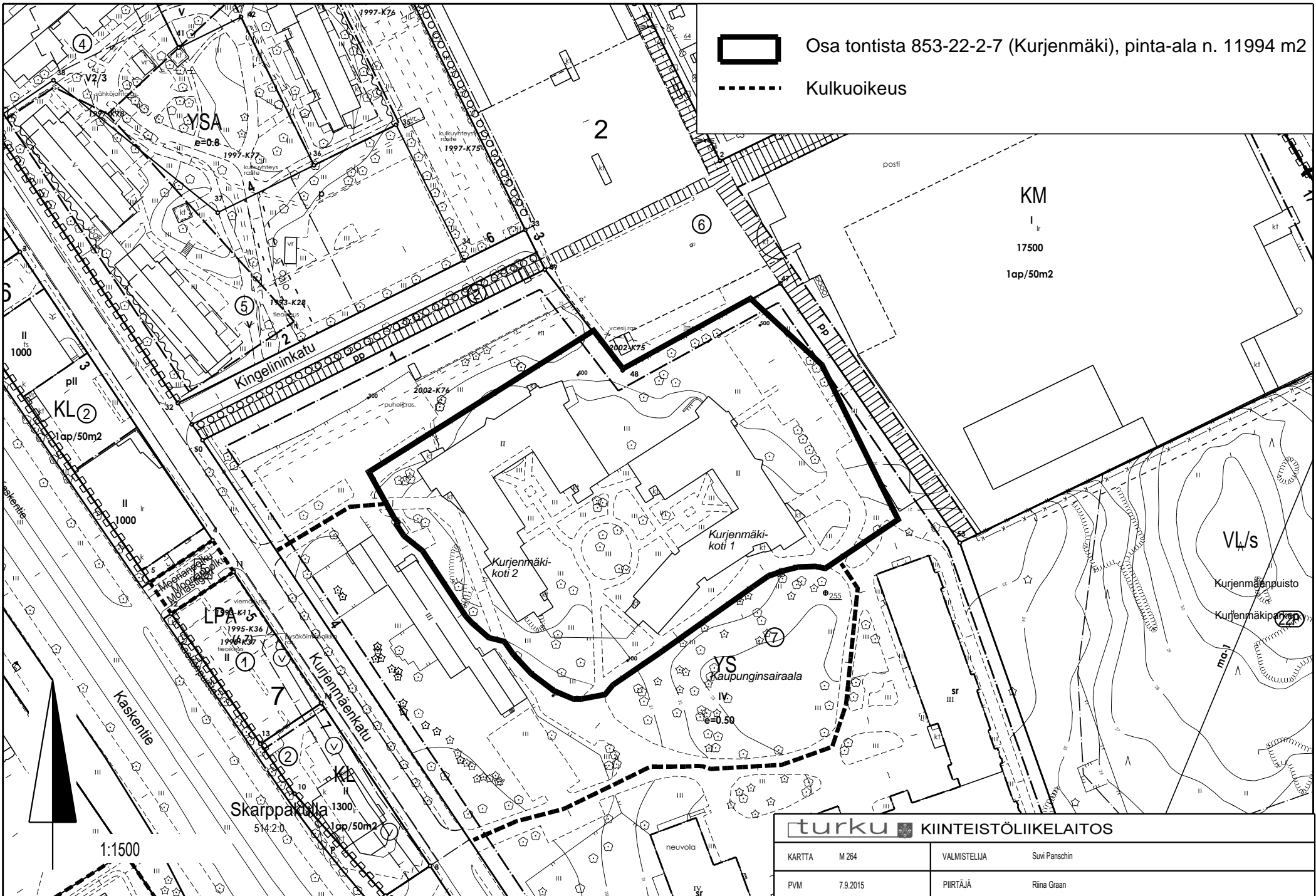
TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Todistavat:



Osa tontista 853-22-2-7 (Kurjenmäki), pinta-ala n. 11994 m²



Kulkuoikeus

KM

I

17500

1ap/50m²

1:1500

turku KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA

M 264

VALMISTELUA

Suvi Panschin

PVM

7.9.2015

PIIRTÄJÄ

Riina Graan

Maanvuokrasopimusluonnos (28.8.2015)

Vuokranantaja

Turun kaupunki
(kaupunki)

Vuokramies

xx
(vuokramies)

Osoite:

Yhteyshenkilö:

Kaupungin päätökset

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Turun kaupungin Mäntymäen kaupunginosan hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 853-31-17-3 muodostusosana 13626 m² suuruinen alue kiinteistöstä 853-31-17-1. Vuokra-alue on osoitettu oheisella kartalla M 255 / 1.9.2015. Tontin osoite on Luolavuorentie 1, 20810 Turku.

Tontti on 1.10.1954 vahvistetun asemakaavan mukaista yleisten rakennusten korttelialuetta (Y / Rj44).

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen sopineet vuokra-alueella olevien, vuokranantajan omistamien rakennusten luovuttamisesta vuokramiehelle.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M 255 / 1.9.2015 mukaisesti. Tontti rajoittuu saman asemakaavan mukaiseen yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y / Rj44) tonttiin 853-31-17-4, 28.10.1981 vahvistetun asemakaavan mukaiseen autopaikkojen korttelialueeseen, joka on tarkoitettu YS1 -korttelialueeseen tarpeisiin (LPA1) tonttiin 853-31-17-2, Harakkakallio –nimiseen puistoalueeseen (31P) sekä Luolavuorentien katualueeseen (31K).

Vuokrasopimuksen kohde on tontti, josta myöhemmin käytetään nimitystä vuokra-alue.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaakuun päivänä 20.. ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2065 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla sosiaalitointa palvelemaan rakentamiseen ja tä-

hän liittyviin tarkoituksiin.

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 kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on sataviisikymmentäkuusituhatta kuusisataa yhdeksänkymmentäyhdeksän (156.699,00) euroa vuodessa ($13626 \text{ k-m}^2 \times 230 \text{ €/k-m}^2 \times 5\%$). Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Koska tontille on toteutettu kerrosalaa huomattavasti asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta vähemmän, peritään perusvuokrana 31.119,00 euroa ($2706 \text{ k-m}^2 * 230 \text{ €/k-m}^2 * 5\%$) vuodessa, kunnes tontille toteutettu kerrosala ylittää 2706 k-m^2 . Vuokramies on velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle, mikäli tontille toteutettu kerrosala ylittää 2706 k-m^2 ja tämän jälkeen vuokran määrää korotetaan.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1910 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Mikäli tontille toteutetaan enemmän kerrosalaa kuin mitä perusvuokran ja perittävän vuokran määrittämisessä on huomioitu tai mitä voimassa oleva kaava sallii, kaupungilla on oikeus tarkistaa perusvuokraa toteutetun kerrosalan mukaisesti.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena eränä puolivuosittain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

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

3. Muita maksuja

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on liitetty kaukolämmön ja vesihuollon verkostoihin.

Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin joudutaan toteuttamaan uusia liittymiä, kaupungilla on oikeus periä vuokramieheltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen rakennusten verkostoihin liittämistä.

4. Vastuu maksamattomista vuokrasta

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

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten 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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallintaajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen, kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille kohdan "Sopimussakko ja vahingonkorvaus" mukaisesti määräytyvän sopimussakon. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla 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 (922/2013) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista siten,

kuin maakaassa 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 maakaassa säädetty, sekä huolehtimaan vuokraoikeuteensa kohdistuvien muiden kuin kaupungille myönnettyjen kiinnitysten kuolettamisesta.

7. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen 1. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kaupungin hyväksymän vakuuden.

Kiinteistöliikelaitos ei vaadi xx:lta tämän sopimuskohdan mukaisia vakuuksia niin kauan, kuin kaupunki omistaa 100 %:a xx:sta ellei konsernin ohjeistuksessa konserniyhtiöiden vakuuskäytäntöihin muuta velvoiteta.

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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyyn piirustuksen lisäksi.

10. Lämpö- ja porakaivot

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

Edellä mainitun lisäksi vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

11. Rakentamiskelpoisuus

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämään aikana vuokra-alueen kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

12. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvollisuus täytetyksi.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa uhalla, että vuokra seuraavan vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Jos rakennuksen purkaminen on tapahtunut ilman kaupungin suostumusta, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

13. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramiehellä on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadetut kaupungin omistamat puut käyvästä hinnasta.

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

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä Turun Kiinteistöliikelaitoksen 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 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 kaupungille 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 sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

16. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut perhekotikäytössä. 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 saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

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.

17. 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 muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet 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.

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

19. Rasitteet ja käyttöoikeudet

Tontilla sijaitsee liitekartan M 255 / 1.9.2015 osoittamilla paikoilla johtoja sekä valaisinpylväs. Edellä mainittuja johtoja ja pylvästä varten voidaan hakea rasitetoimitusta niiden merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin rasitteena ilman erillistä korvausta. Rasitetoimituksen kustannuksista vastaa rasiteoikeuden saaja.

Tonttia 853-31-17-1 varten on perustettu kulkuoikeusrasite (853-2014-K4) tontin 853-31-17-4 alueelle liitekartan M 255 / 1.9.2015 osoittamalle paikalle. Olemassa oleva ajotie tontille 853-31-17-1 ei kulje kulkuyhteydelle varatulla rasitealueella. Mikäli kiinteistön 853-31-17-4 omistaja vaatii ajoyhteyden siirtämistä liitekartan osoittamalle paikalle, vastaa vuokramies ajoyhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta.

20. Pintavedet

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

21. 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.

22. 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 kaupunki 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.

23. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokraajan 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.

24. Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

25. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla 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 kaupunki on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

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

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

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

26. Ilmoitukset ja tiedonannot

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

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

Kaupungilla on oikeus pyydettäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

27. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsevat kolme lastenkotirakennusta (rakennustunnukset 101621747V, 101621748W ja 101621749X) ja auto- ja varistorakennus (rakennustunnus 1016217510).

28. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkor-

vausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

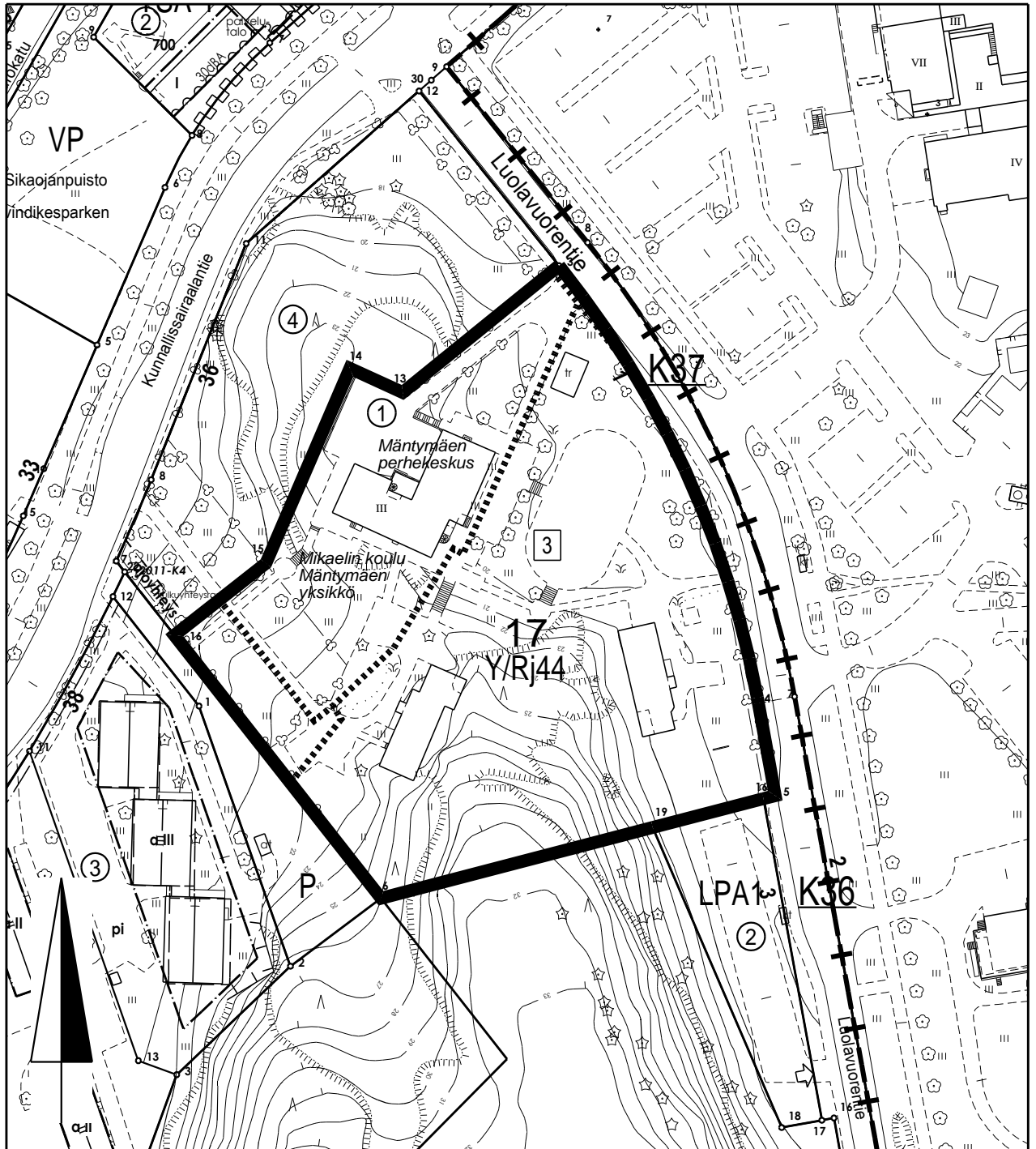
Todistavat:



Hyväksytyn tonttijaon mukainen tontti 853-31-17-3 (Mäntymäki),
pinta-ala 13626 m²

muodostus:
Tontti 853-31-17-1 (Mäntymäki)

----- Maanalaisten johtojen likimääräinen sijainti



0 70 m

turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 255

VALMISTELIJA Suvi Panschin

PVM 1.9.2015

PIIRTÄJÄ Riina Graan

Maanvuokrasopimusluonnos (31.8.2015)

Vuokranantaja

Turun kaupunki
(kaupunki)

Vuokramies

xx
(vuokramies)

Osoite:

Yhteyshenkilö:

Kaupungin päätökset

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Turun kaupungin 8. kaupunginosan tontti 853-8-23-5, pinta-alaltaan 6115 m². Vuokra-alue on osoitettu oheisella kartalla M 257 / 1.9.2015. Tontin osoite on Puutarhakatu 39, 20100 Turku.

Tontti on 5.4.2003 voimaan tulleen asemakaavan mukaista sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa vanhainkodin tai vastaavaa toimintaa (YS-1).

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen sopineet vuokra-alueella olevien, vuokranantajan omistamien rakennusten luovuttamisesta vuokramiehelle.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M 257 / 1.9.2015 mukaisesti. Tontti rajoittuu 10.12.1988 voimaan tulleen asemakaavan mukaiseen asuinpientalojen korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) tonttiin 853-8-23-6 sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET) tonttiin 853-8-23-3 sekä Puutarhakadun, Rauhankadun ja Annankadun katualueisiin.

Vuokrasopimuksen kohde on tontti, josta myöhemmin käytetään nimitystä vuokra-alue.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaakuun päivänä 20.. ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2065 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla vanhainkodin rakennuspaikaksi ja tähän liittyviin tarkoituksiin.

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 kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on viisikymmentyhdeksäntuhatta seitsemänsataa seitsemäntoista ja 20/100 (59.717,20) euroa vuodessa ($6491 \text{ k-m}^2 \times 230 \text{ €/k-m}^2 \times 4\%$). Vuokra määräytyy 4 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1910 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena eränä puolivuosittain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

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

3. Muita maksuja

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on liitetty kaukolämmön ja vesihuollon verkostoihin.

Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin joudutaan toteuttamaan uusia liittymiä, kaupungilla on oikeus periä vuokramieheltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen rakennusten verkostoihin liittä-

mistä.

4. Vastuu maksamattomista vuokrista

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

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten 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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

Jos vuokraoikeus siirretään ennen, kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille kohdan "Sopimussakko ja vahingonkorvaus" mukaisesti määräytyvän sopimussakon. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla 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 (922/2013) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista 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.

7. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen 1. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kaupungin hyväksymän vakuuden.

Kiinteistöliikelaitos ei vaadi xx:lta tämän sopimuskohdan mukaisia vakuuksia niin kauan, kuin kaupunki omistaa 100 %:a xx:sta ellei konsernin ohjeistuksessa konserniyhtiöiden vakuuskäytäntöihin muuta velvoiteta.

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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyyn piirustuksen lisäksi.

10. Lämpö- ja porakaivot

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

Edellä mainitun lisäksi vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

11. Rakentamiskelpoisuus

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänään aikana vuokra-alueen kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

12. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvollisuus täytetyksi.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa uhalla, että vuokra seuraavan vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes

mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Jos rakennuksen purkaminen on tapahtunut ilman kaupungin suostumusta, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

13. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramiehellä on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadetut kaupungin omistamat puut käyvästä hinnasta.

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

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä Turun Kiinteistöliikelaitoksen 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 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 kaupungille 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 sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

16. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut vanhainkotikäytössä. 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 saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

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.

17. 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 muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet 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.

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

19. Rasitteet ja käyttöoikeudet

Vuokra-alueella sijaitsee asemakaavassa maanalaista johtoa varten osoitettu alueen osa liitekartan M 257 / 1.9.2015 osoittamassa paikassa. Em. alueella sijaitsee kaukolämpötunneli/lämmönsiirtojohto, jota varten on tehty kiinteistörekisteriin merkintä käyttöoikeuden supistamisesta.

20. Pintavedet

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

21. 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.

22. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

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

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

23. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokraajan kuluessa.

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

24. Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

25. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla 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 kaupunki on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

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

Milloin kaupunki ei lunasta vuokramiehen rakentamia rakennuksia tai hänen rakentamiaan pysyvään käyttöön tarkoitettuja rakenteita, laitteista tai laitoksia, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä siirrettävä ne pois ja pantava niiden paik-

ka kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramiehen kustannuksella.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluneen etusijan mukaan, enintään kuitenkin lunastushinnan enimmäismäärään saakka, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

26. Ilmoitukset ja tiedonannot

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

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

Kaupungilla on oikeus pyydettäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

27. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsee vanhainkotirakennus (rakennustunnus 1033297956).

28. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Todistavat:



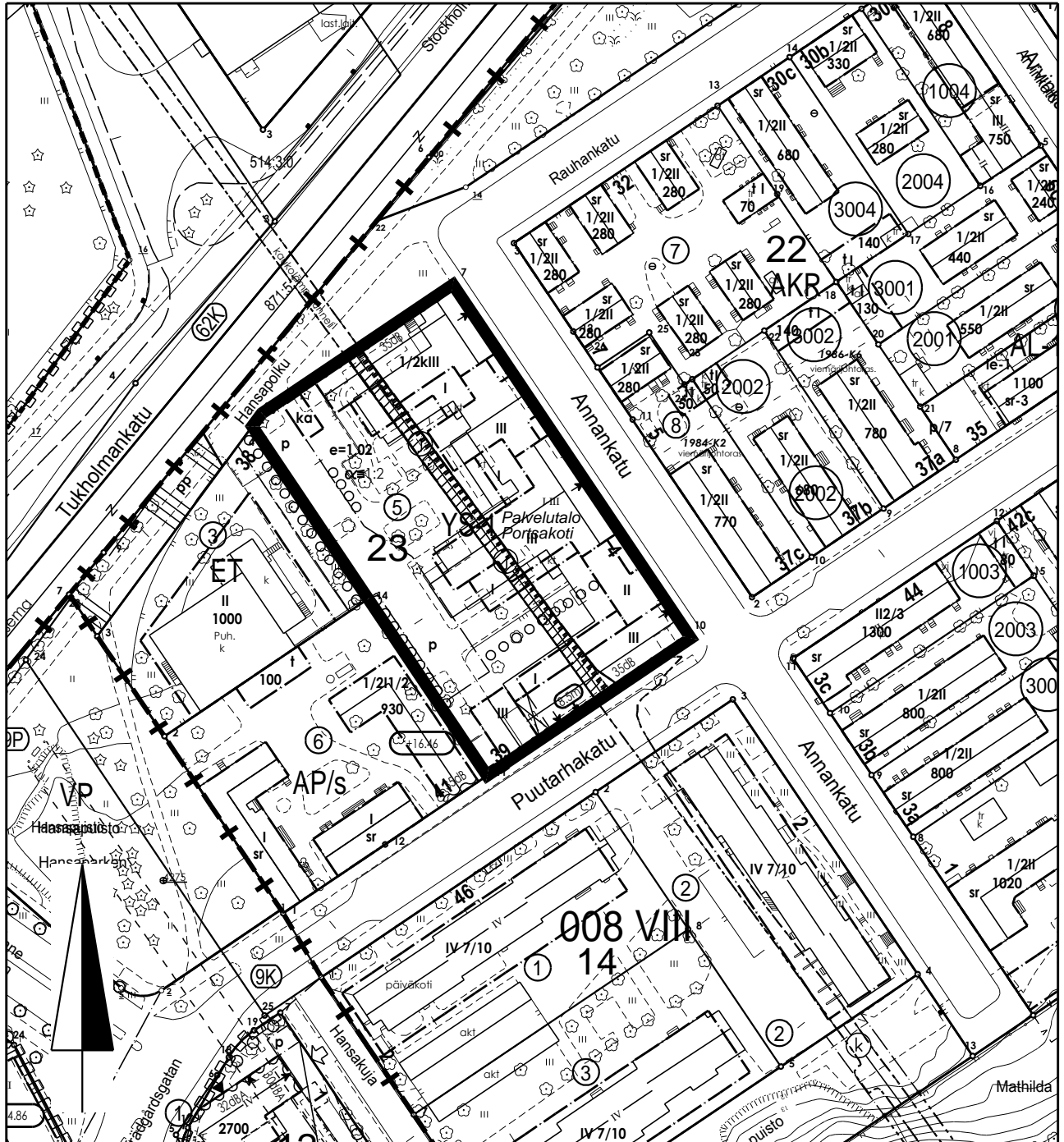
Tontti 853-8-23-5 (VIII), pinta-ala 6115 m²



Käyttöoikeuden supistus (kaukolämpötunneli)



Maanalaisen johdon likimääräinen sijainti



0 70 m

turku

KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 257

VALMISTELIJA Suvi Panschin

PVM 1.9.2015

PIIRTÄJÄ Riina Graan

Maanvuokrasopimusluonnos (31.8.2015)

Vuokranantaja

Turun kaupunki
(kaupunki)

Vuokramies

xx
(vuokramies)

Osoite:

Yhteyshenkilö:

Kaupungin päätökset

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Turun kaupungin Kaerlan kaupunginosan tontti 853-83-56-5, pinta-alaltaan 5231 m². Vuokra-alue on osoitettu oheisella kartalla M 259 / 2.9.2015. Tontin osoite on Signalistinkatu 2, 20360 Turku.

Tontti on 16.10.2004 voimaan tulleen asemakaavan mukaista sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1).

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen sopineet vuokra-alueella olevien, vuokranantajan omistamien rakennusten luovuttamisesta vuokramiehelle.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M 259 / 2.9.2015 mukaisesti. Tontti rajoittuu saman asemakaavan mukaiseen palvelurakennusten korttelialueeseen (P-1) tonttiin 853-83-56-6, 5.8.1971 vahvistetun asemakaavan mukaiseen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) tonttiin 853-83-56-1, puistoalueeseen sekä Signalistinkadun, Rauramäentien ja Varusmestarintien kaualueisiin.

Vuokrasopimuksen kohde on tontti, josta myöhemmin käytetään nimitystä vuokra-alue.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaakuun päivänä 20.. ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2065 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten rakennuspaikaksi ja tähän liittyviin tarkoituksiin.

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 kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on kahdeksantoistatuhatta (18.000,00) euroa vuodessa (3000 k-m² x 120 €/k-m² x 5%). Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1910 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena eränä puolivuosittain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

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

3. Muita maksuja

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on liitetty kaukolämmön ja vesihuollon verkostoihin.

Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin joudutaan toteuttamaan uusia liittymiä, kaupungilla on oikeus periä vuokramieheltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen rakennusten verkostoihin liittämistä.

4. Vastuu maksamattomista vuokrista

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

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten 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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

Jos vuokraoikeus siirretään ennen, kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille kohdan "Sopimussakko ja vahingonkorvaus" mukaisesti määräytyvän sopimussakon. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla 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 (922/2013) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

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

Mikäli vuokramies sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskautena ja jos se tämän vuokrasopimuksen mukaan on mahdollista, on vuokramies velvollinen kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin, kuin siitä on maakaareissa säädetty, sekä huolehtimaan vuokraoikeuteensa kohdistuvien muiden kuin kaupungille myönnettyjen kiinnitysten kuolettamisesta.

7. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen 1. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kaupungin hyväksymän vakuuden.

Kiinteistöliikelaitos ei vaadi xx:lta tämän sopimuskohdan mukaisia vakuuksia niin kauan, kuin kaupunki omistaa 100 %:a xx:sta ellei konsernin ohjeistuksessa konserniyhtiöiden vakuuskäytäntöihin muuta velvoiteta.

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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyyn piirustuksen lisäksi.

10. Lämpö- ja porakaivot

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

Edellä mainitun lisäksi vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

11. Rakentamiskelpoisuus

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänsä aikana vuokra-alueen kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

12. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvollisuus täytetyksi.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa uhalla, että vuokra seuraavan vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Jos rakennuksen purkaminen on ta-

pahtunut ilman kaupungin suostumusta, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

13. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramiehellä on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadetut kaupungin omistamat puut käyvästä hinnasta.

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

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä Turun Kiinteistöliikelaitoksen 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 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 kaupungille 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 sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

16. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue

on ollut sosiaali- ja terveyskeskuksen rakennuspaikkana. Kaupungin taholta ei ole tutkittu, onko vuokra-alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätettä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

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.

17. 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 muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet 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.

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

19. Rasitteet ja käyttöoikeudet

Vuokra-alueeseen kohdistuu seuraavat kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet:

1. Turun kaupungilla on oikeus lämpöjohdon sijoittamiseen ja käyttämiseen (853-2004-K38) liitekartalla M 259 / 2.9.2015 osoitetulla alueella.
2. Turun kaupungilla on oikeus viemärijohtojen sijoittamiseen ja käyttämiseen (853-2004-K39) liitekartalla M 259 / 2.9.2015 osoitetulla alueella.
3. Kiinteistöllä 853-83-56-6 on oikeus kulkuyhteyteen (pelastustie) (853-

20. Pintavedet

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

21. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja vuokra-alueen pihatason korkeuseroista johtuen joko pengeri- tai leikkausluiskan ulottamista vuokra-alueelle, on vuokramiehen sallittava tämä korvauksetta.

22. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

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

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

23. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokraajan kuluessa.

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

24. Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

25. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla 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 kaupunki on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

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

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

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluneen etusijan mukaan, enintään kuitenkin lunastushinnan enimmäismäärään saakka, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

26. Ilmoitukset ja tiedonannot

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

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti 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.

27. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsee Runosmäen terveyskeskusrakennus (rakennustunnus 101282136N).

28. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Turussa




TURUN KAUPUNKI
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

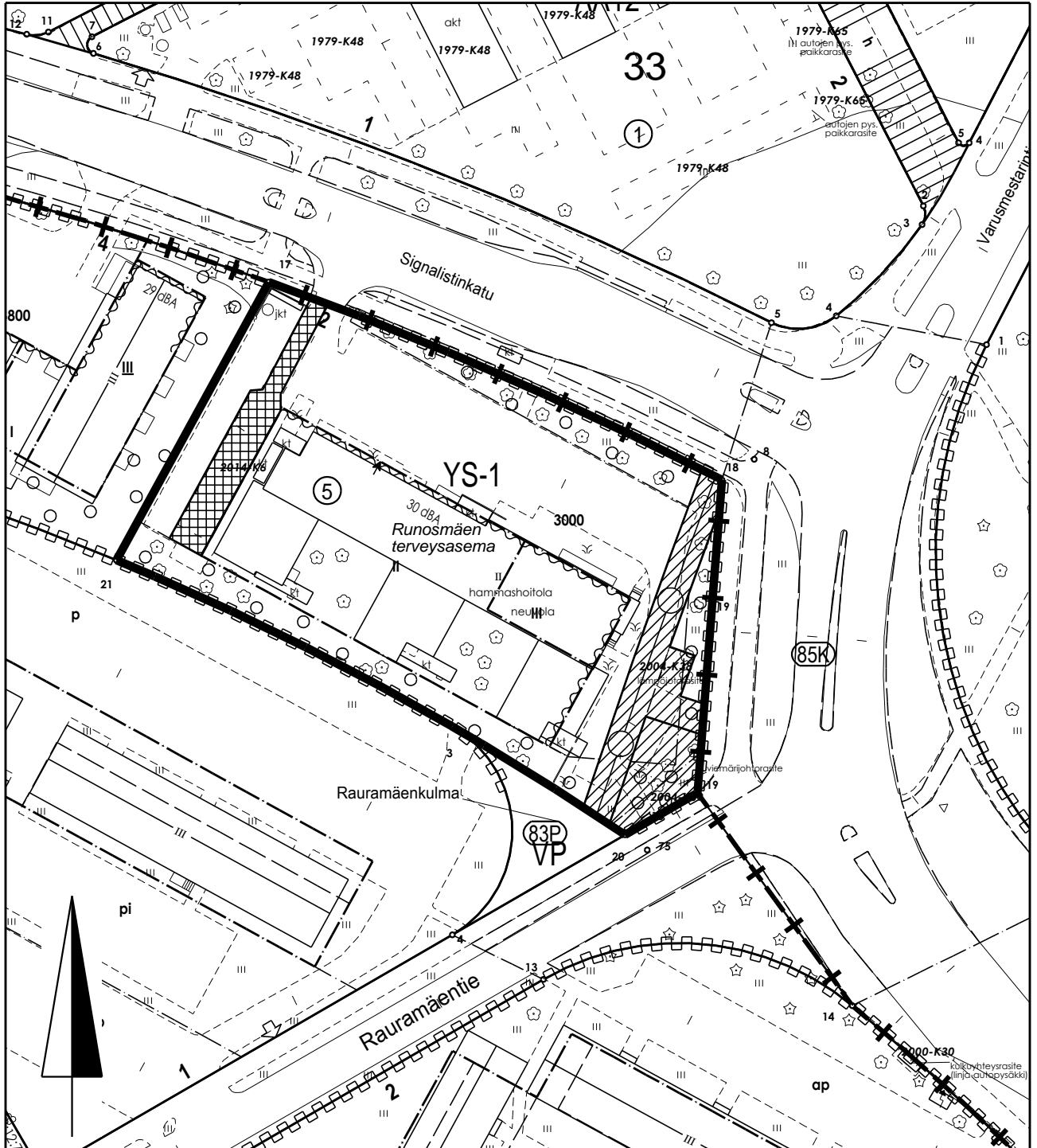
Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudat-

tamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Todistavat:

-  Tontti 853-83-56-5 (Kaerla), pinta-ala 5231 m²
-  Käyttöoikeusalue
-  Perustettu lämpö ja -viemärijohtorasite



0 50 m

 KIINTEISTÖLIIKELAITOS			
KARTTA	M 259	VALMISTELIJA	Suvi Panschin
PVM	2.9.2015	PIIRTÄJÄ	Riina Graan

Maanvuokrasopimusluonnos (27.8.2015)

Vuokranantaja

Turun kaupunki
(kaupunki)

Vuokramies

xx
(vuokramies)

Osoite:

Yhteyshenkilö:

Kaupungin päätökset

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Turun kaupungin 1. kaupunginosan tontti 853-1-15-12, pinta-alaltaan 3646 m². Vuokra-alue on osoitettu oheisella kartalla M 254 / 1.9.2015. Tontin osoite on Hovioikeudenkatu 3, 20500 Turku.

Tontti on 28.12.1982 vahvistetun asemakaavan mukaista sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS).

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen sopineet vuokra-alueella olevien, vuokranantajan omistamien rakennusten luovuttamisesta vuokramiehelle.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M 254 / 1.9.2015 mukaisesti. Tontti rajoittuu saman asemakaavan mukaiseen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tonttiin 853-1-15-11, 24.4.1953 vahvistetun asemakaavan mukaiseen asuinkerrostalojen tonttiin (Rj41 / Yp) 853-1-15-6, 20.8.1960 vahvistetun asemakaavan mukaiseen asunto- ja liikerakennusten korttelialueen (A) tonttiin 853-1-15-8, 9.6.1962 vahvistetun asemakaavan mukaiseen asunto- ja liikerakennusten korttelialueen (A) tonttiin 853-1-15-9 sekä Hovioikeudenkadun ja Vähä-hämeenkadun katualueisiin.

Vuokrasopimuksen kohde on tontti, josta myöhemmin käytetään nimitystä vuokra-alue.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaakuun päivänä 20.. ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2065 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla sosiaalitointa palvelemaan rakentamiseen ja tä-

hän liittyviin tarkoituksiin.

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 kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on seitsemänkymmentäkolmetuhatta kuusisataa (73.600,00) euroa vuodessa (8000 k-m² x 230 €/k-m² x 4%). Vuokra määräytyy 4 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1910 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkistusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena eränä puolivuositain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

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

3. Muita maksuja

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on liitetty kaukolämmön ja vesihuollon verkostoihin.

Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin joudutaan toteuttamaan uusia liittymiä, kaupungilla on oikeus periä vuokramieheltä kulloinkin voimassa ole-

van taksan mukaiset liittymismaksut ennen rakennusten verkostoihin liittämistä.

4. Vastuu maksamattomista vuokrista

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

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten 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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

Jos vuokraoikeus siirretään ennen, kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille kohdan "Sopimussakko ja vahingonkorvaus" mukaisesti määräytyvän sopimussakon. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla 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 (922/2013) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista 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.

7. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille kau-

pungin hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen 1. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kaupungin hyväksymän vakuuden.

Kiinteistöliikelaitos ei vaadi xx:lta tämän sopimuskohdan mukaisia vakuuksia niin kauan, kuin kaupunki omistaa 100 %:a xx:sta ellei konsernin ohjeistuksessa konserniyhtiöiden vakuuskäytäntöihin muuta velvoiteta.

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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyyn piirustuksen lisäksi.

10. Lämpö- ja porakaivot

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

Edellä mainitun lisäksi vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

11. Rakentamiskelpoisuus

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämään aikana vuokra-alueen kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

12. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvollisuus täytetyksi.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa uhalla, että vuokra

seuraavan vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Jos rakennuksen purkaminen on tapahtunut ilman kaupungin suostumusta, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

13. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramiehellä on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadetut kaupungin omistamat puut käyvästä hinnasta.

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

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä Turun Kiinteistöliikelaitoksen 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 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 kaupungille 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 sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

16. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut vanhainkotikäytössä. 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 saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

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.

17. 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 muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet 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.

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

19. Rasitteet ja käyttöoikeudet

Tontilla sijaitsee liitekartan M 254 / 1.9.2015 osoittamalla paikalla Turku Energia Sähköverkot Oy:n sähköjohto. Edellä mainittua johtoa varten voidaan hakea rasitetoimitusta sen merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin rasitteena ilman erillistä korvausta. Rasitetoimituksen kustannuksista vastaa rasiteoikeuden saaja.

Vuokramies on tietoinen, että kiinteistöllä 853-1-15-11 on oikeus, 15.6.1988 allekirjoitetun käyttöoikeussopimuksen mukaisesti, sijoittaa autosuojan rou-tasuojaus enintään 1000 m² vuokra-alueen puolelle liitekartan M 254 / 1.9.2015 osoittamalle paikalle.

20. Pintavedet

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

21. 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.

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

23. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokraajan kuluessa.

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

24. Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

25. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla 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 kaupunki on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

Vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään pa-

rannuksista vain, mikäli siitä on kirjallisesti sovittu Turun Kiinteistöliikelaitoksen kanssa.

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

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluneen etusijan mukaan, enintään kuitenkin lunastushinnan enimmäismäärään saakka, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

26. Ilmoitukset ja tiedonannot

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

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti 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.

27. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsee vanhainkotirakennus (rakennustunnus 103436108M).

28. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

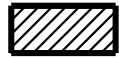
Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Todistavat:



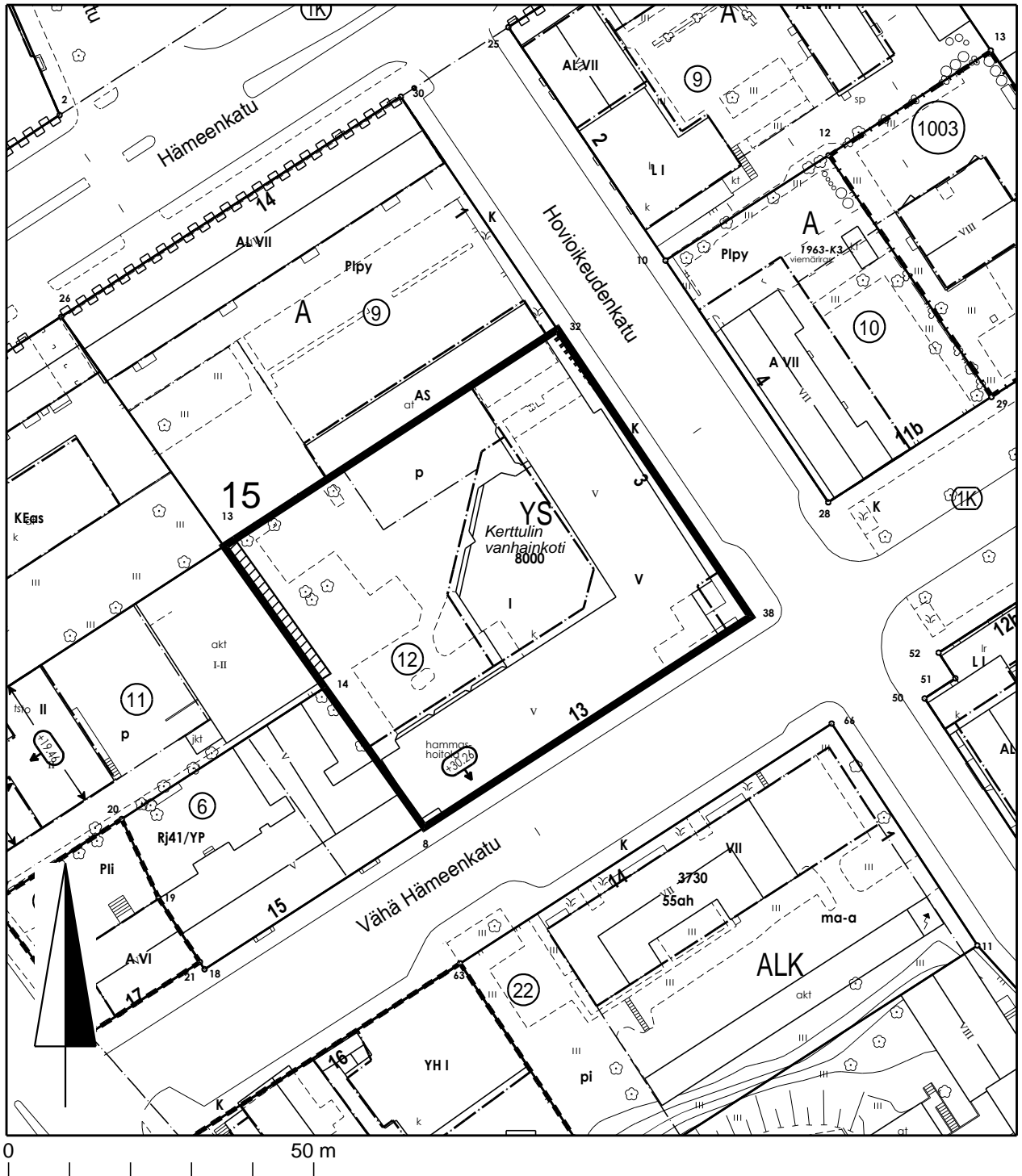
Tontti 853-1-15-12 (I), pinta-ala 3646 m²



Käyttöoikeusalue



Maanalaisen johdon likimääräinen sijainti



turku

KIINTEISTÖLIKELAITOS

KARTTA M 254

VALMISTELIJA Suvi Panschin

PVM 1.9.2015

PIIRTÄJÄ Riina Graan

Maanvuokrasopimusluonnos (28.8.2015)

Vuokranantaja

Turun kaupunki
(kaupunki)

Vuokramies

xx
(vuokramies)

Osoite:

Yhteyshenkilö:

Kaupungin päätökset

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Turun kaupungin Mäntymäen kaupunginosan tontti 853-73-54-14, pinta-alaltaan 9194 m². Vuokra-alue on osoitettu oheisella kartalla M 256 / 1.9.2015. Tontin osoite on Liinahaankatu 17, 20320 Turku.

Tontti on 8.2.1968 vahvistetun asemakaavan mukaista yleisten rakennusten korttelialuetta vanhusten hoitolaitosta varten. (YS1).

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen sopineet vuokra-alueella olevien, vuokranantajan omistamien rakennusten luovuttamisesta vuokramiehelle.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M 256 / 1.9.2015 mukaisesti. Tontti rajoittuu saman asemakaavan mukaiseen rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueen (AR) tonttiin 853-73-54-15, 12.8.1965 vahvistetun asemakaavan mukaiseen omakotirakennusten korttelialueen (AO) tonttiin 853-73-54-12, Liinahaankadun katualueeseen sekä istutettavaan puistoalueeseen (PI).

Vuokrasopimuksen kohde on tontti, josta myöhemmin käytetään nimitystä vuokra-alue.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaakuun päivänä 20.. ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2065 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla vanhainkodin rakennuspaikaksi ja tähän liittyviin tarkoituksiin.

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 kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on kolmekymmentäkahdeksantuhatta seitsemänsataa yhdeksänkymmentäneljä (38.794,00) euroa vuodessa ($5705 \text{ k-m}^2 \times 170 \text{ €/k-m}^2 \times 4\%$). Vuokra määräytyy 4 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1910 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkistusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena eränä puolivuosittain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

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

3. Muita maksuja

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on liitetty kaukolämmön ja vesihuollon verkostoihin.

Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin joudutaan toteuttamaan uusia liittymiä, kaupungilla on oikeus periä vuokramieheltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen rakennusten verkostoihin liittämistä.

4. Vastuu maksamattomista vuokrista

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

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten 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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

Jos vuokraoikeus siirretään ennen, kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille kohdan "Sopimussakko ja vahingonkorvaus" mukaisesti määräytyvän sopimussakon. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla 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 (922/2013) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

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

Mikäli vuokramies sanoo vuokrasopimuksen irti sopimuskautena ja jos se tämän vuokrasopimuksen mukaan on mahdollista, on vuokramies velvollinen kirjauttamaan vuokrasopimuksen lakkaamisen niin, kuin siitä on maakaareissa säädetty, sekä huolehtimaan vuokraoikeuteensa kohdistuvien muiden kuin kaupungille myönnettyjen kiinnitysten kuolettamisesta.

7. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen 1. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kaupungin hyväksymän vakuuden.

Kiinteistöliikelaitos ei vaadi xx:lta tämän sopimuskohdan mukaisia vakuuksia niin kauan, kuin kaupunki omistaa 100 %:a xx:sta ellei konsernin ohjeistuksessa konserniyhtiöiden vakuuskäytäntöihin muuta velvoiteta.

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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyyn piirustuksen lisäksi.

10. Lämpö- ja porakaivot

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

Edellä mainitun lisäksi vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

11. Rakentamiskelpoisuus

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänään aikana vuokra-alueen kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

12. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvollisuus täytetyksi.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa uhalla, että vuokra seuraavan vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Jos rakennuksen purkaminen on ta-

pahtunut ilman kaupungin suostumusta, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

13. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramiehellä on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadetut kaupungin omistamat puut käyvästä hinnasta.

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

Vuokra-alueen rakentamattomalla osalla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä Turun Kiinteistöliikelaitoksen 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 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 kaupungille 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 sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

16. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue

on ollut vanhainkotikäytössä. 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 saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

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.

17. 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 muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet 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.

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

19. Pintavedet

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

20. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii ka-

dun ja vuokra-alueen pihatason korkeuseroista johtuen joko pengeri- tai leikkauksuiskun ulottamista vuokra-alueelle, on vuokramiehen sallittava tämä korvaukselta.

21. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapurialueen omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää vuokra-aluea tarpeelliselta osalta vuokra-alueen rajaan mahdollisesti ulottuvan seinän ja vesikatun 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 kaupunki 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

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluea kolmannelle vuokraajan kuluessa.

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

23. Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

24. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla 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 kaupunki on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

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

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

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinni-

tyksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluneen etusijan mukaan, enintään kuitenkin lunastushinnan enimmäismäärään saakka, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

25. Ilmoitukset ja tiedonannot

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

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti 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.

26. Vuokra-alueella sijaitseva rakennus

Vuokra-alueella sijaitsee vanhainkotirakennus (rakennustunnus 1022289579).

27. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

28. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Todistavat:



Tontti 853-73-54-14 (Vätti), pinta-ala 9194 m²



0 70 m

turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS			
KARTTA	M 256	VALMISTELIJA	Suvi Panschin
PVM	1.9.2015	PIIRTÄJÄ	Riina Graan

Maanvuokrasopimusluonnos (1.9.2015)

Vuokranantaja

Turun kaupunki
(kaupunki)

Vuokramies

xx
(vuokramies)

Osoite:

Yhteyshenkilö:

Kaupungin päätökset

Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Kartalla M 262 / 3.9.2015 osoitettu noin 21248 m² suuruinen alue, joka on osa Turun kaupungin Luolavuoren kaupunginosan tontista 853-32-24-7. Vuokra-alueen osoite on Virvoituksentie 5, 20720 Turku.

Vuokra-alue on osa 27.01.1962 vahvistetun asemakaavan mukaisesta yleisten rakennusten korttelialueen tontista (Y).

Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-alueen rakennusoikeus käsittää olemassa olevien rakennusten mukaisen 7559 k-m². Vuokra-alue ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen ja on siten rakennuskiellossa.

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen sopineet vuokra-alueella olevien, vuokranantajan omistamien rakennusten luovuttamisesta vuokramiehelle.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M 262 / 3.9.2015 mukaisesti. Vuokra-alue rajoittuu yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tontin 853-32-24-7 osaan, 19.05.1967 vahvistetun asemakaavan mukaiseen pysäköimis-alueeseen korttelin 23 tarpeisiin (LP23), Honkamäenpuiston ja Takamaanpuiston puistoalueisiin sekä Virvoituksentien katualueeseen.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaakuun päivänä 20.. ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2065 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla vanhainkodin rakennuspaikaksi ja tähän liittyviin tarkoituksiin.

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 kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on viisikymmentäseitsemäntuhatta neljäsataaneljäkymmentäkahdeksan ja 40/100 (57.448,40) euroa vuodessa (7559 k-m² x 190 €/k-m² x 4%). Vuokra määräytyy 4 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1910 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

Vuokrasopimuksen mukainen maanvuokra on määritelty 7559 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan. Mikäli vuokra-alueelle osoitetaan asemakaavanmuutoksessa lisärakennusoikeutta tai mikäli vuokramiehellä on tarvetta hyödyntää tontilla 853-32-24-7 muutoin olevaa rakennusoikeutta, on kaupungilla oikeus korottaa sopimuksen mukaista maanvuokraa. Vuokramiehen on neuvoteltava mahdollisesta lisärakentamisesta ja sen aiheuttamista muutoksista maanvuokrasopimukseen kaupungin kanssa ennen rakennusluvan hakemista.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2. Vuokran maksaminen

Vuotuinen vuokra on maksettava Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilille kahtena eränä puolivuosittain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

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. Muita maksuja

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus on liitetty kaukolämmön ja vesihuollon verkostoihin.

Mikäli vuokra-alueella oleviin rakennuksiin joudutaan toteuttamaan uusia liittymiä, kaupungilla on oikeus periä vuokramieheltä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut ennen rakennusten verkostoihin liittämistä.

4. Vastuu maksamattomista vuokrasta

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

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kaikine vuokra-alueella olevine rakennuksineen ja laitteineen kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten 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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Edellinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallintajakaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen, kuin tässä vuokrasopimuksessa määrätty vuokra-alueen rakentamisvelvoite on täytetty, vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille kohdan "Sopimussakko ja vahingonkorvaus" mukaisesti määräytyvän sopimussakon. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan perustelluista syistä myöntää alennusta sopimussakkoon tai kokonaan luopua sen perimisestä.

Kaupungilla 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 (922/2013) mukaan Maanmittauslaitokselta, pääsääntöisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on perustettu. Kirjaamista ei saa hakea hallinnanjakosopimukselle.

Siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista siten, kuin maakaarella 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 maa-

kaassa säädetty, sekä huolehtimaan vuokraoikeuteensa kohdistuvien muiden kuin kaupungille myönnettujen kiinnitysten kuolettamisesta.

7. Vakuudet

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän vuokrasopimuksen 1. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn johdosta on riittämätön, on vuokramies velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden rahamäärää, antamaan kaupungin vaatimia lisävakuuksia tai antamaan uuden kaupungin hyväksymän vakuuden.

Kiinteistöliikelaitos ei vaadi xx:lta tämän sopimuskohdan mukaisia vakuuksia niin kauan, kuin kaupunki omistaa 100 %:a xx:sta ellei konsernin ohjeistuksessa konserniyhtiöiden vakuuskäytäntöihin muuta velvoiteta.

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 Turun Kiinteistöliikelaitokselle hyväksyttäväksi, jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan toiseksi, rakennuksen käyttötarkoitus tai rakennuksen toteutettavaksi aiottu kerrosala poikkeaa kaavasta tai vuokra-alueelle rakennetaan aiemmin hyväksytyyn piirustuksen lisäksi.

10. Lämpö- ja porakaivot

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

Edellä mainitun lisäksi vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että vuokramies noudattaa niiden sijoittamiseen lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

11. Rakentamiskelpoisuus

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määrämäänsä aikana vuokra-alueen kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

12. Rakentamisvelvollisuus

Tämän vuokrasopimuksen voimaantullessa katsotaan rakentamisvelvollisuus täytetyksi.

Rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus puretaan, palaa tai se muutoin tuhoutuu joko kokonaan tai osittain, se on rakennettava uudelleen kolmen vuoden kuluessa uhalla, että vuokra seuraavan vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Jos rakennuksen purkaminen on tapahtunut ilman kaupungin suostumusta, vuokramies on lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

13. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä olevat puut ovat kaupungin omaisuutta.

Vuokramiehen istuttamat hedelmäpuut, jalommat koristepuut, marjapensaat tai muut arvokkaammat kasvit ovat vuokramiehen omaisuutta.

Vuokramiehellä on oikeus kaataa rakennuksien, kulkuteiden ja johtoalueiden alueelta puut parhaaksi katsomallaan tavalla, sitten kun maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luvat puiden kaatamiselle on saatu.

Vuokramies on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadetut kaupungin omistamat puut käyvästä hinnasta.

Turun Kiinteistöliikelaitoksella 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 Kiinteistöliikelaitoksen 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 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 kaupungille 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 talvihiekoitus sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

16. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut vanhainkodin rakennuspaikkana. 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 saastu eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitettun 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.

17. Katselmuksset

Kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja rakennusten kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokramies on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle ja siellä oleviin rakennuksiin. Vuokramiehellä on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

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

18. Yhdyskuntaa palvelevat johdot yms.

Vuokramies on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien viemäriin, 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.

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 jalankulkupoluilta, 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 vesikatkon rakentamis-, huolto-, korjaus- ym. töiden suorittamista varten. Naapuri on velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

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

22. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokraajan kuluessa.

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

23. Sopimuksen irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

24. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Kun vuokrasopimus päättyy, kaupungilla 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 kaupunki on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut ennen vuokra-ajan päättymistä.

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

Milloin kaupunki ei lunasta vuokramiehen rakentamia rakennuksia tai hänen rakentamiaan pysyvään käyttöön tarkoitettuja rakenteita, laitteita tai laitoksia, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kuuden (6) kuukauden ku-

luessa vuokra-ajan päättymisestä siirrettävä ne pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramiehen kustannuksella.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä oleviin vuokramiehen rakennuksiin on kiinnitetty velasta, suorittaa kaupunki kiinnityksen haltijan sitä ajoissa vaatiessa edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksen haltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluneen etusijan mukaan, enintään kuitenkin lunastushinnan enimmäismäärään saakka, minkä jälkeen mahdollinen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

25. Ilmoitukset ja tiedonannot

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

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti 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.

26. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsevat Mäntyrinteen vanhainkotirakennus (rakennustunnus 1016412223) sekä siihen liittyvä talousrakennus (rakennustunnus 102761613R).

27. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa, joka on määrältään sen hetkinen vuotuinen vuokra viisinkertaisena, sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

28. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

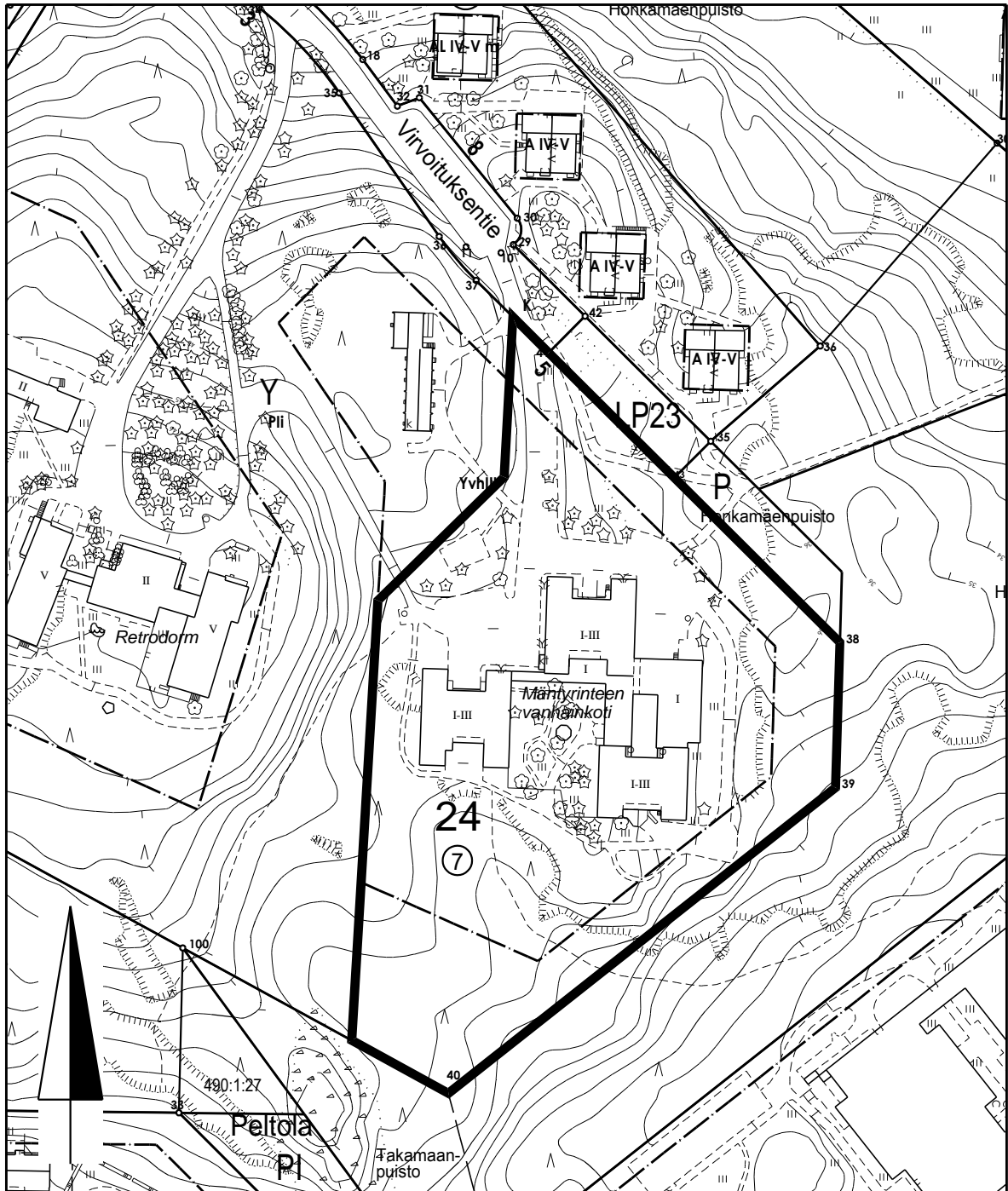
Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

Todistavat:



Osa tontista 853-32-24-7 (Luolavuori), pinta-ala n. 21248 m²



0 100 m

turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 262

VALMISTELIJA Suvi Panschin

PVM 3.9.2015

PIIRTÄJÄ Riina Graan