

## MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos 30.11.2016)

Vuokranantaja Turun kaupunki  
y-tunnus: 0204819-8

Vuokramies Turun Vesihuolto Oy  
y-tunnus: 1028215-2

Kaupungin päätös Kaupunginvaltuusto

### Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Kartalla M 307 / 6.10.2016 osoitettu noin 10913 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, joka on Turun kaupungin Saramäen (95.) kaupunginosan korttelin 14 tontti 1 (kiinteistötunnus 853-95-14-1) osoitteessa Tinakatu 12.

Vuokra-alue on 8.10.1987 (20/1984) voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu T-3 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:  
Vuokra-alue rajoittuu puistoon ja katualueeseen.

### Vuokra-aika

Vuokrakausi alkaa tammikuun 1. päivänä 2017 ja jatkuu toistaiseksi yhden kuukauden (1 kk) molemminpuolisella irtisanomisajalla enintään kuitenkin joulukuun 31. päivään 2021 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

### Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla pääasiassa varastointia varten.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Edellä mainittuja määräyksiä voidaan vuokra-aikana vuokramiestä kuulematta muuttaa, eikä vuokramiehellä tällöin ole oikeutta mihinkään korvaukseen muutoksista vuokramiehelle mahdollisesti aiheutuvista kuluista.

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

### Vuokrasopimuksen ehdot

#### 1. Vuokra

Vuokra on kolmetoistatuhatta kuusisataa neljäkymmentäyksi pilkku kaksikymmentäviisi (13.641,25) euroa vuodessa (10913 m<sup>2</sup> x 1,25 euroa/m<sup>2</sup>/vuosi), alv 0 %.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun ..... (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2018 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 lain säädännön asettamat rajoitukset.

Vuokranantajalla 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 yhtä suurena eränä puolivuositain toukokuun ja marraskuun kuluessa.

Ellei vuokraeriä tai jäljempänä kohdissa "Hoitovelvollisuus ja Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto" mainittuja kunnossa- ja puhtaanapito-kustannuksia erääntymispäivänä suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneelle vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti ja saamisen velkomisesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi kaupungin vahvistaman viivästysmaksun.

## 3. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokra- ja käyttöoikeutta muille.

## 4. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Tämän vuokrasopimuksen mukaista oikeutta ei tarvitse kirjata kirjaamisviranomaisella.

## 5. Vakuuden antaminen

Vuokran suorittamisen ja muiden sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan kaupungin hyväksymän vakuuden. Vakuus on vaadittaessa uudistettava.

## 6. Alivuokraus

Vuokramies ei saa luovuttaa vuokra-oikeutta tai sen osaa toisen käytettäväksi.

## 7. Rakentaminen vuokra-alueelle

Vuokramiehellä ei ole oikeutta rakentaa rakennusta vuokra-alueelle.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus rakentaa ja sijoittaa vuokra-alueelle vuokra-alueen käyttötarkoitusta palvelevia kooltaan vähäisiä ja kevytrakenteisia rakennelmia, katoksia ja pienehköjä laitoksia ja laitteita. Näitä koskevat suunnitelmat on Turun Kiinteistöliikelaitoksen hyväksyttävä en-

nen niiden rakentamista ja sijoittamista.

Mikäli em. toimenpide vaatii rakennusvalvontaviranomaisen myöntämän luvan, on vuokramies velvollinen hankkimaan ko. luvan ennen rakentamista.

## 8. Kasvusto

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

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä Kiinteistöliikelaitoksen luvatta kaataa.

## 9. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alue hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin niiden hoidosta antamia määräyksiä.

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

## 10. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alueet ovat olleet aiemmin vastaavassa toiminnassa Turun Vesiliikelaitoksen käytössä. Kaupungin taholta ei ole tutkittu onko alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

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.

## 11. Katselmuksset

Kaupungin viranomaiset ovat oikeutettuja pitämään vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokramies on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokramiehellä on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

## 12. Yhdyskuntaa palvelevat johdot yms.

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

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

## 13. Pintavedet

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

## 14. Luiskat

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

## 15. Vuokra-alueen myyminen ja uudelleen vuokraus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta kolmannelle vuokrauden kuluessa.

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

## 16. Sopimuksen irtisanominen

Molemmat sopijapuolet voivat irtisanoa tämän vuokrasopimuksen milloin tahansa yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisesta on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle kirjallisesti.

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

## 17. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrauden päättyttyä on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kahden kuukauden kuluessa vuokrauden päättymisestä siirrettävä kaikki omistamansa pois ja pantava vuokra-alue kuntoon. Jollei vuokramies kahden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä ole poistanut vuokra-alueelta omistamiaan kevytrakenteisiä rakennelmia, katoksia ja pienehköjä laitoksia ja laitteita, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramiehen kustannuksella.

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

## 18. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Turun kaupungin Kiinteistötoimialalle nimeään sekä kotipaikka- 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.

## 19. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa sen hetkisen vuotuisen vuokran viisinkertaisena sekä kaupungille asiasta aiheutuneet kustannukset.

## 20. 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

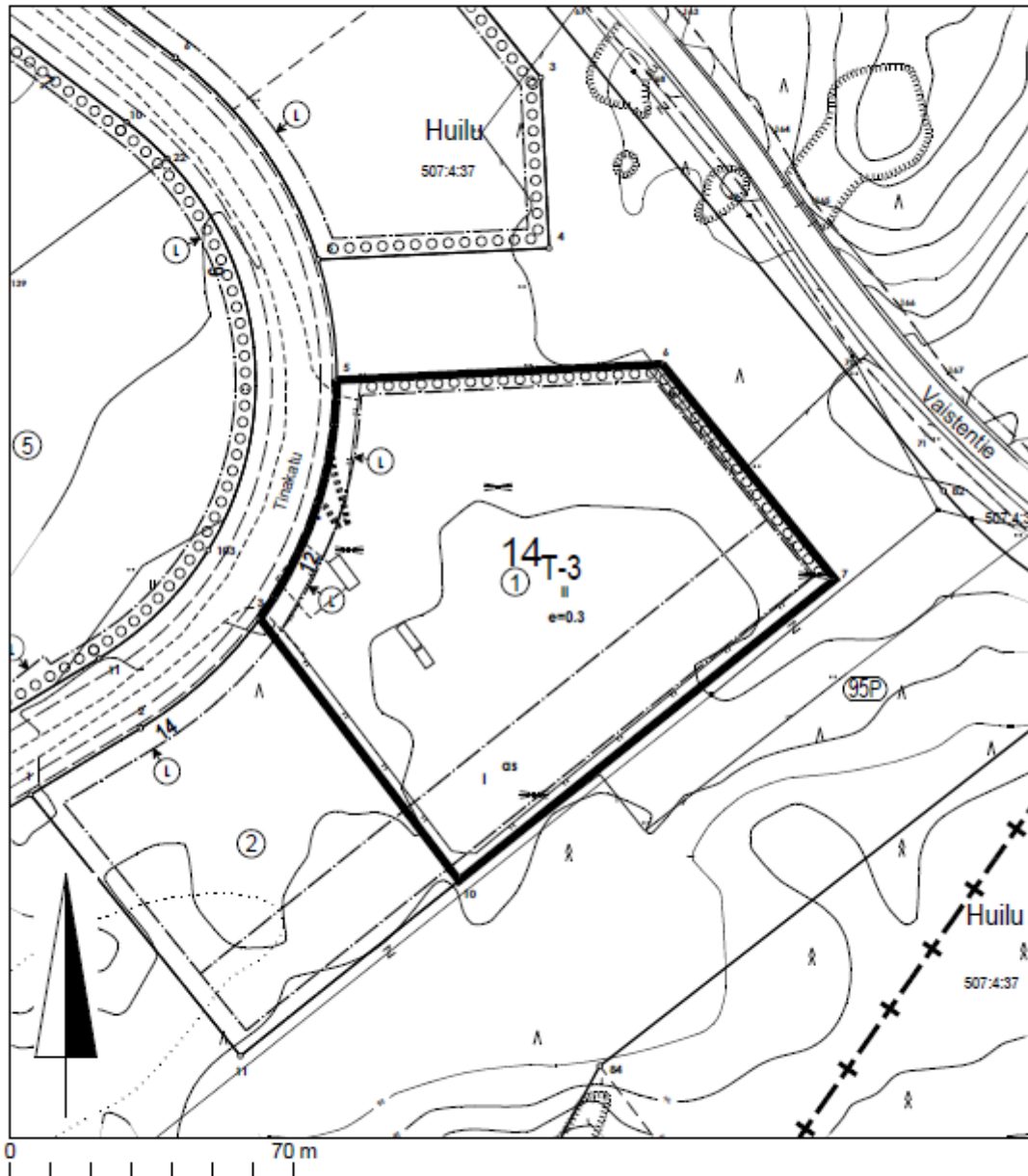
Todistavat:



Tontti 853-95-14-1 (Saramäki), pinta-ala 10913 m<sup>2</sup>



Maanalaisen johdon likimääräinen sijainti



**turku** KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 307

VALMISTELUA Juhani Lankinen

PVM 6.10.2016

PIRTÄJÄ Riina Graan