

# Maanvuokrasopimusluonnos

## Vuokranantaja

Turun kaupunki (0204819-8)  
(kaupunki)

## Vuokramies

Varsinais-Suomen Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä (0828255-9)  
(vuokramies)

Osoite: PL 52, 20521 Turku

## Kaupungin päätökset

Kaupunginhallituksen päätös §  
Päätös on tullut lainvoimaiseksi xx.xx.201x

## Vuokrasopimuksen kohde ja ympäristön maankäyttö

Turun kaupungin I kaupunginosan hyväksytyt tonttijaon mukaisen tontin 853-1-36-5, pinta-alaltaan 14031 m<sup>2</sup>, muodostusosana:

- noin 13054 m<sup>2</sup> osa kiinteistöstä 853-1-36-4 sekä
- noin 977 m<sup>2</sup> osa kiinteistöstä 853-1-9901-0.

Vuokra-alue on osoitettu oheisella kartalla M 14 / 16.1.2017. Tontin osoite on Sirkkalankatu 1a, 20520 Turku.

Tontti on 30.4.2011 voimaan tulleen asemakaavan (5/2009) mukaista yleisten rakennusten korttelialuetta. Alueelle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja. (Y-1)

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erikseen sopineet vuokra-alueella olevan, vuokranantajan omistaman rakennuksen ("Villa Medica", rakennustunnus 1034400261) luovuttamisesta vuokramiehelle.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Vuokra-alue rajoittuu naapurustoon liitekartan M 14 / 16.1.2017 mukaisesti. Tontti rajoittuu Lemminkäisenkadun, Sirkkalankadun, Joukahaisenkadun ja Kiinamylynkadun katualueisiin (K).

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

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa .....kuun ..... päivänä 20.. ja jatkuu joulukuun 31. päivään 2067 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

## Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisesti Varsinais-Suomen sairaanhoidopiirin sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön ensisijaisesti psykiatrisen sairaalan toteuttamiseen sekä olemassa olevan suojellun rakennuksen, "Villa Medican" rakennuspaikaksi (rakennustunnus 1034400261) edellytyksellä, että asemakaavallinen ratkaisu mahdollistaa ko. käyttötarkoituksen.

Vuokra-alue on asemakaavan mukaista yleisten rakennusten korttelialuetta. Alueelle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja (Y-1).

Selvyyden vuoksi todetaan, että psykiatrisen sairaalan toteuttaminen vuokra-alueelle vaatii muutoksen tai poikkeamisen asemakaavasta.

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 vastaavia kuluja.

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

## Vuokrasopimuksen muut ehdot

### 1. Vuokra

Perusvuokra on kaksisataakuusikymmentäneljätuhatta yhdeksänsataakymmenen (264.910,00) euroa vuodessa ( $22450 \text{ k-m}^2 \times 236 \text{ €/k-m}^2 \times 5 \%$ ). Vuokra määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1913 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2018 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.

Vuokramiehen oikeutta rasittaa vuokrakauden alussa se, että Suomen valtio on pidättänyt hallinta- ja käyttöoikeuden maanvuokrasopimuksen liitekartalla x merkittyyn alueeseen maanvuokrasopimuksen kohdassa 31 tarkemmin määritellysti. Tämän johdosta osapuolet ovat sopineet, että edellä määritelty indeksikorjattu vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.1.2019. Tätä ennen maanvuokraa ei peritä.

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

Turun Vesihuolto Oy:llä on oikeus periä vesihuollon liittymismaksu sen jälkeen, kun liittymissopimus on allekirjoitettu.

### 4. Vastuu maksamattomista vuokrista

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkeineen, 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 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 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 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.

## 8. Sitoumus kiinnityksen hakemiseen

Vuokramies sitoutuu hakemaan kustannuksellaan Turun kaupungille osoitetun parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin, joka sopimuksen allekirjoitushetkellä on rahamäärältään 170.000,00 euroa.

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

## 9. 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.

## 10. 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.

## 11. 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.

## 12. Rakentamiskelpoisuus

Vuokramies on vastuullinen kiinteistön perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten ja muiden tutkimusten suorittamisesta, maaperän edellyttämien hankkeiden rakenteellisten ratkaisujen sekä maanalaisten johtojen ja putkien sijainnin selvittämisestä.

Vuokramies on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee kartassa M 14 / 16.1.2017 esitettyjä maanalaisia johtoja. Mikäli tontin uudisrakentamisen johdosta joudutaan tontilla ja/tai sen läheisillä alueilla (katu, puisto, virkistysalue) olevia putkia, johtoja ja vastaavia laitteita siirtämään, poistamaan ja/tai tulppaamaan, vastaa vuokramies näiden toimien kustannuksista. Suunnitelmat on hyväksyttävä ao. johtolaitoksella.

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

### 13. Rakentamisvelvollisuus

Vuokra-alueelle on rakennettava hyväksytyjen piirustusten, rakennusjärjestyksen sekä vuokrasopimuksen liitteenä mahdollisesti annettujen rakentamishojien mukaisesti vähintään 60 % sallitusta enimmäisrakennusoikeudesta 22450 k-m<sup>2</sup> seitsemän vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien siten, että rakennuslupaviranomainen voi suorittaa käyttöönotto- ja selmuksen mainittuun määräaikaan mennessä uhalla, että vuotuinen vuokra kahdeksannen vuokravuoden alusta lukien korotetaan kaksinkertaiseksi, kunnes mainittu rakentamisvelvoite on täytetty.

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.

Edellä tämän kohdan 1. ja 2. kappaleissa mainittujen seuraamusten lisäksi kaupungilla on oikeus sanoa tämä sopimus irti kohdassa "Sopimuksen irtisanomien" mainituin edellytyksin.

### 14. 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 määrättyt 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.

#### 15. 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".

#### 16. 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.

#### 17. Ympäristösuojelulain mukainen ilmoitus sekä pilaantuneen maa-aineksen ja pohjaveden käsittely

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on käytetty yliopiston tarkoituksiin. Suomen Valtion teettämien maaperätutkimusten perusteella kaupan kohteen maaperässä ei ole nykyisellä käytöllä kunnostustarvetta, siten kuin FCG Oy:n laatimista ympäristöarvioista (27.1.2016) ilmenee.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, laatii vuokramies vuokra-alueen maaperän kunnostussuunnitelman alueen maankäytön edellyttämään tasoon. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Vuokramiehen on esitettävä kunnostussuunnitelma kaupungin hyväksyttäväksi ennen kunnostussuunnitelman esittämistä viranomaisille. Kaupungin tulee hyväksyä tai hylätä kunnostussuunnitelma kuukauden kuluessa. Hyväksytyään kunnostussuunnitelman kaupunki vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista vuokra-alueen kohteen kaikista puhdistuskustannuksista, joihin kuuluvat esim. pilaantuneisuusselvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvon-

nan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun-, maansiirron-, kuljetuksen sekä maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset.

Kaupunki ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen. Kaupunki ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun vuokramies säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu- ja kuljetuskustannukset siltä osin, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista).

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi kaupunki vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun vuokrakohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelman mukaan jäädä koskemattomiksi. Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät, kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivu-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiiviysominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvin osin edellisessä kappaleessa sovittua menettelytapaa.

Vuokramies toteuttaa puhdistuksen ja täytön taloudellisesti edullisimmalla tavalla siten, että toimenpiteet eivät aiheuta viivästyksiä vuokramiehen tontilla toteutettavalla rakennushankkeelle.

Puhdistus- ja täyttökustannusten maksu tapahtuu vuokramiehen lähettämää laskua tai laskuja vastaan.

Mikäli kaupunki ei hyväksy vuokramiehen laatimaa edellä tässä sopimuskohdassa tarkoitettua kunnostussuunnitelmaa kuukauden kuluessa siitä, kun se on esitetty kaupungille hyväksyttäväksi, on kaupungin puhdistettava kustannuksellaan alueen maaperä ja pohjavesi ympäristösäädösten tai ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon sekä vastattava täyttökustannuksista tässä sopimuskohdassa sovittujen periaatteiden mukaisesti siten, että toimenpiteistä ei aiheudu todellista ja osoitettavissa olevaa haittaa vuokramiehen rakentamiselle.

Jos vuokramies ei esitä kunnostussuunnitelmaa kaupungille viiden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä tai esittää kunnostussuunnitelman viranomaiselle ennen kuin kaupunki on sen hyväksynyt vastaa puhdistuskustannuksista vuokramies.

## 18. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

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 toimenpiteistä 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.

#### 19. 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.

#### 20. 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.

#### 21. Pintavedet

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

#### 22. 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.

#### 23. 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



jalla on puolestaan oikeus ulottaa vuokra-alueen rajaan kiinni rakennettaessa räystäs ja routalevy enintään 500 mm tämän vuokrasopimuksen mukaiselle vuokra-alueelle.

#### 24. 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.

#### 25. Sopimuksen irtisanominen

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

Sopimuksen irtisanominen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt ja kaupunki on antanut vuokramiehelle ilmoituksen rakentamisvelvollisuusajan päättymisestä.

Vuokra-alueen toiminta on rajattu Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön ensisijaisesti psykiatrisen sairaalan toteuttamiseen. Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus, mikäli vuokra-alue tai sen osia muutetaan asuntorakentamiskäyttöön. Sopimuksen irtisanominen on toimitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun käyttötarkoituksen muutos on saanut lainvoiman ja kaupunki on antanut asiasta vuokramiehelle ilmoituksen.

Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten kohdassa "Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä" on määrätty.

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

#### 26. 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.

## 27. 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.

## 28. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokramies muulla kuin edellä kohdassa "Rakentamisvelvollisuus" mainituin tavoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan 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.

## 30. Rasitukset ja rasitteet

Vuokramies on tietoinen, että tontin 853-1-36-4 ja tontin 853-1-35-13 omistajien välillä ei ole tehty kirjallista rasite- tms. sopimusta vuokra-alueella sijaitsevan Mikron laitosrakennuksen ja tontilla 853-1-35-13 sijaitsevan rakennuksen yhdistävästä maanalaisesta yhdyskäytävästä. Vuokramies sitoutuu laatimaan maanalaisen yhdyskäytävän osalta tarvittavat sopimukset tontin 853-1-35-13 omistajan kanssa. Elleivät tonttien omistajat tai haltijat toisin sovi, oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta, mutta oikeuden-saaja maksaa osuutensa oikeuksiin liittyvästä ylläpidosta ja uusimisesta.

Vuokramies on tietoinen ja hyväksyy kohdassa 31 todettavien Mikron laitosrakennuksen, johtojen, putkien, maanalaisen yhdyskäytävän ja säiliön sijoittumisen vuokra-alueelle.

Turun kaupungin tiedossa ei ole vuokra-alueella sijaitsevaa helikopterikenttää koskevia kiinteistön omistajaa sitovia kirjallisia käyttö- /vuokrasopimuksia. Turun yliopistolle on mahdollisesti kuitenkin aikanaan annettu suullisesti

käyttöoikeus helikopterikenttään, koska yliopiston on vuokrannut helikopterikentän edelleen vuokramiehelle (Turun yliopiston ja vuokramiehen välinen vuokrasopimus 18.6.1982). Turun kaupungilla ei ole tarkempaa tietoa Turun yliopistolle annetun käyttöoikeuden sisällöstä. Ostaja selvittää helikopterikentän käyttöön liittyvät asiat, oikeudet ja sisällöt Turun yliopiston kanssa.

### 31. Vuokra-alueella sijaitseva purettava rakennus ja siihen liittyvät hallinta- ja käyttöoikeudet

Vuokramies on tietoinen ja hyväksyy, että vuokra-alueen osaan kohdistuu seuraavat vastikkeettomat hallinta- ja käyttöoikeudet, jotka Suomen valtio on pidättänyt alueeseen myydessään tontin 853-1-36-4 (kauppakirja 14.11.2016):

- Suomen valtiolla on oikeus pitää vuokra-alueella tontilla tällä hetkellä sijaitseva ja tämän vuokrasopimuksen liitteeseen 1 merkitty Mikron laitosrakennus nykyisellä paikallaan.
- Suomen valtiolla ja sen vuokralaisilla on oikeus käyttää liitteeseen 1 merkittyä aluetta (Myyjän hallintaan jäävä alue) sekä liitteeseen 1 merkittyjä kulkuyhteyksiä ja maanalaista yhdyskäytävää.
- Suomen valtiolla on oikeus pitää Mikron laitosrakennuksen tarvitsemat lämpö-, vesi-, sähkö- yms. putket ja johdot nykyisillä paikoillaan sekä käyttää niitä.
- Suomen valtiolla on oikeus pitää Mikron laitosrakennuksen käyttämä ns. höyryputki ja varavoimakoneen polttoainesäiliö nykyisillä paikoillaan sekä käyttää niitä.
- Suomen valtiolla on oikeus käyttää Mikron laitosrakennuksen ympäristöä siten kuin rakennuksen hoito- ja ylläpitokorjaukset ym. edellyttävät.

Mikron tonttia koskevassa kauppakirjassa 14.11.2016 on sovittu, että Suomen valtio vastaa liitteeseen 1 merkittyjen käytössään olevien em. alueen ja kulkuyhteyksien ylläpito- ja hoitokustannuksista. Lisäksi Suomen valtio vastaa kustannuksista, jotka kohdistuvat em. mukaan Suomen valtion hallintaan ja käyttöön jääviin putkiin, johtoihin, maanalaiseen yhdyskäytävään ja polttoainesäiliöön. Kun Suomen valtion hallinta- ja käyttöoikeudet päättyvät, myös Suomen valtion em. mukaiset kustannusvastuut päättyvät. Suomen valtio vastaa myös omistamansa Mikron laitosrakennuksen kaikista ylläpito- ja hoitokustannuksista.

Kaikki Suomen valtion, tämän sopimuskohdan mukaiset, hallinta- ja käyttöoikeudet sekä niihin liittyvät kustannusvastuut päättyvät, kun Mikron laitosrakennuksen purkutyöt on tehty loppuun. Mikron laitosrakennuksen nykyisten vuokralaisten on tarkoitus muuttaa pois ko. rakennuksesta ja Suomen valtio on sitoutunut purkamaan Mikron laitosrakennuksen kustannuksellaan viimeistään 12 kuukauden kuluessa siitä kun Mikron laitosrakennuksen vuokralaiset ovat muuttaneet pois ko. rakennuksesta.

Vuokramies hyväksyy, että Suomen valtio voi korvauksetta hakea em. Suomen valtiolle annettujen hallinta- ja käyttöoikeuksien kirjaamista.

Mikron laitosrakennusta palvelevat Suomen valtion omistamat tekniset liittymät siirtyvät kauppakirjan 14.11.2016 mukaisesti ostajalle ilman eri korvausta, kun Mikron laitosrakennus on purettu. Vuokranantaja siirtää tämän jälkeen ko. tekniset liittymät niiden kirjanpitoarvosta vuokralaiselle kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen erillisellä luovutuskirjalla, joka laaditaan kolmen kuukauden kuluessa teknisten liittymien siirtymisestä vuokranantajalle.

Mikäli Mikron laitosrakennuksen purkaminen ei jostain syystä ole mahdollista, siirtyy Mikron laitosrakennus kauppakirjan 14.11.2016 mukaisesti ostajan omistukseen ja edellä mainitut Suomen valtion hallinta- ja käyttöoikeudet päättyvät. Osapuolet sitoutuvat tekemään rakennuksesta ja siihen liittyvistä teknisistä liittymistä erillisen luovutuskirjan, jolla vuokramies saa vastikkeetta vuokra-alueella sijaitsevan, kauppakirjan 14.11.2016 mukaisesti ostajan omistukseen siirtyneen, Mikron laitosrakennuksen omistukseensa kaikine siihen liittyvine oikeuksineen ja velvoitteineen. Luovutuskirja on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakennus on siirtynyt em. kauppakirjan mukaisesti ostajan omistukseen.

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 853-1-36-5 (I), pinta-ala 14031 m<sup>2</sup>

muodostus:

Osa tontista 853-1-36-4,

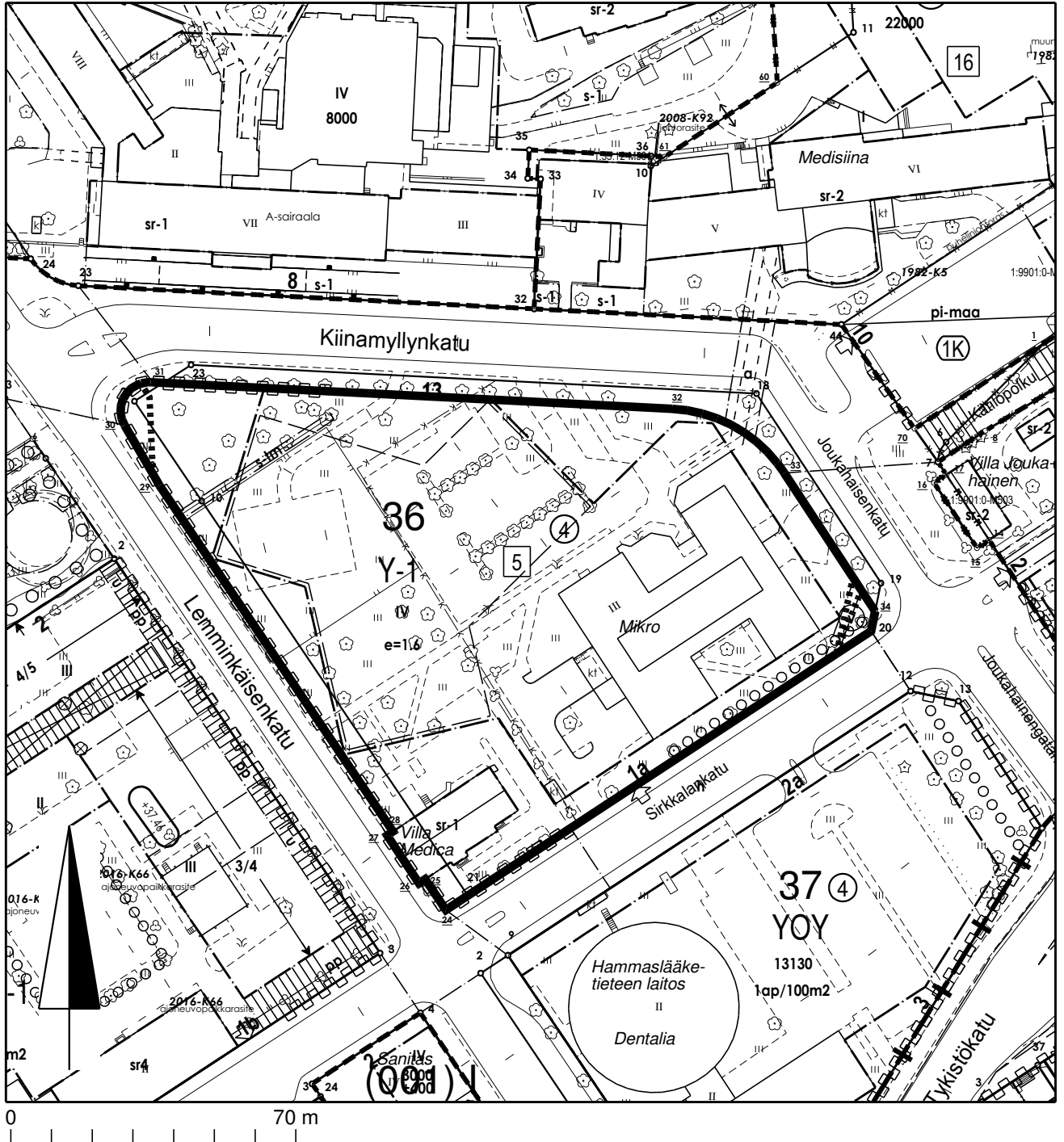
pinta-ala 13054 m<sup>2</sup>

Osa yleistä aluetta 853-1-9901-0,

pinta-ala 977 m<sup>2</sup>



Maanalaisten johtojen likimääräinen sijainti



turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 14

VALMISTELIJA Suvi Panschin

PVM 16.1.2017

PIIRTÄJÄ Riina Graan

