



VUOKRASOPIMUS TURUN LINNASTA

1. Osapuolet

Suomen valtio / Museovirasto
0292559-2
PL 913
00101 HELSINKI
kirjaamo@museovirasto.fi
("Vuokranantaja")

Turun kaupunki / Tilapalvelukeskus
0204819-8
Puutarhakatu 1
PL 355
20101 TURKU
turun.kaupunki@turku.fi
("Vuokralainen")

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**", kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

Osapuolten yhteyshenkilöluettelo liitteenä 1. Luettelo päivitetään vuosittain.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Turun kaupunki on toiminut päävastuullisena toimijana Turun linnassa (jäljempänä "Kohde", tarkemmin määritelty kohdassa 3) koko 1900-luvun ja 2000-luvun ajan. Suomen valtio on omistanut Kohteen ja sen hallinnointi on ollut Museovirastolla vuoteen 2014 asti, jolloin Kohteen hallinnointi on siirretty Senaatti-kiinteistöille, joka vastaa Suomen valtion omistaman kansallisen kulttuurihistoriallisen kansallisomaisuuden hoidosta. Senaatti-kiinteistöt vuokraa Kohdetta Museovirastolle kahdella eri sopimuksilla. Museovirasto on kulttuuriperinnön ja -ympäristön suojelusta vastaava asiantuntijaviranomainen ja Kohde toimii Museoviraston rakennusrestaurointi- ja konservointimenetelmien kehittämiskiinteistönä kokonaisuutena. Museovirasto vuokraa Kohdetta Turun kaupungille jäljempänä kuvattua toimintaa varten.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on vuokrata Kohde Vuokralaiselle määräajaksi 1.1.2019 – 31.12.2029. Sopimuksen jatkosta aloitetaan osapuolten kesken neuvottelut vähintään 2 vuotta ennen tämän sopimuksen päättymistä. Kohde toimii museo- ja nähtävyyshäkeena, näyttelytilana, museoalueena, ravintola-, tapahtuma- ja juhlatilana sekä toimistona.

Kohteeseen kuuluu sopimuksen solmimishetkellä asunto, joka poistetaan asumiskäytöstä ennen sopimuskauden alkua 1.1.2019. Käyttötarkoituksen muutos

edellyttää viranomaispäätöksiä (mm. rakennuslupa) ja mahdollisesti muutostöitä ennen tilan käyttöönottoa. Osapuolet neuvottelevat mahdollisista muutostöistä ja viranomaisten edellyttämistä toimista erikseen.

3. Sopimuksen kohteena olevat tilat (Kohde) ja käyttö

Vuokrattavat tilat ja niiden käyttötarkoitukset on määritelty liitteessä 2. Liite päivitetään tarvittaessa, esimerkiksi silloin, kun jonkin tilan käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa. Sopimuksen kohteena olevat tilat ja niihin välittömästi liittyvät muut alueet sijaitsevat Suomen valtion omistuksessa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus 853-514-3-2). Kohde sijaitsee Turun kaupungissa. Osapuolet toteavat selvyuden vuoksi, että tämä sopimus ei koske osoitteessa Linnankatu 85 sijaitsevia ns. Turun linnan makasiineja. Makasiinien käsittelystä sovitaan Osapuolten välillä erikseen.

Kohde on kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokas.

Kohde sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella Turun linna (RKY 2009). Kohde on hallinto-, yhteiskunta- ja kulttuurihistoriallinen avainkohde ja vanhin Suomessa sijaitsevista Ruotsin kruunun linnoista. Kohde on Aurajokisuun huomattava maamerkki, jota ympäröi satama siihen liittyvine pienteollisuus- ja varastoalueineen. Turun linna kuvastaa Aurajoen suun ja Turun merkitystä Varsinais-Suomen keskuksena.

Kohde on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla (ympäristöministeriön päätös nr. 2/562/94, annettu 31.8.1994). Kohteen suojeluluokka on S1, mikä tarkoittaa sitä, että Kohde on suojeltu kokonaan.

Kohde ympäristöineen on määritelty valtion kiinteistöstrategian toimeenpanon yhteydessä valtion strategiseksi kiinteistövarallisuudeksi kulttuuriarvojensa johdosta (Museoviraston kiinteistöt ja rakennukset; työryhmän esitys kiinteistövarallisuuden hallinnan uudelleen järjestämisestä; Opetus- ja kulttuuriministeriön työryhmämuistioita ja selvityksiä (2013:3).

Kohteessa on myös muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (Turun linna; mj.rek.nro 1000019681).

Kohde vuokrataan Vuokralaiselle Museo- ja nähtävyyshohteeksi, näyttelytilaksi, ravintola-, tapahtuma- ja juhlatilaksi. Kohteessa on lisäksi kohteen museotoiminnan tarpeisiin olevan määrä toimistotiloja. Koko vuokrattava alue on museoaluetta.

Kohteen käytössä on huomioitava edellä mainittujen suojelumääräysten kohteen käytölle asettamat reunaehdot ja jäljempänä kohdassa 10 (yhteydenpito) määritelty muutostoimenpiteiden käsittely Osapuolten kesken.

4. Vuokran määrä

Museovirasto perii kohteesta Turun kaupungilta vuokraa koko kohteen osalta. Vuokra on alhaisempi, kuin kohteen markkinaehtoinen vuokra. Museovirastosta annetun lain (282/2004) 5 § 3 momentin mukaan: ”Poiketen siitä, mitä valtion maksuperustelaissa säädetään, liikeloudellisin perustein hinnoiteltavien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja niissä sijaitsevien tilojen vuokria voidaan kulttuuripoliittisista syistä alentaa siten, että tiloista peritään kulloinkin käyvän hintatason mukainen vuokra tai, kun sitä on pidettävä valtion edun mukaisena, vuokra saa olla käypää alempi tai sen perimisestä voidaan luopua.”

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100

Kokonaisvuokra: 77 000 €/kk.

Tarkistuskuukausi: 10

Perusindeksi: 2018:10

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Tarkistus suoritetaan vuosittain. Vuokraa korotetaan ensimmäisen kerran 1.1.2020. Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Mikäli indeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta. Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokralainen vastaa lisäksi eräistä kiinteistön käytön ja toiminnan aiheuttamista välittömistä kustannuksista vastuurajataulukon mukaisesti (Liite 3).

5. Kohteen arvonlisäverollinen käyttö

Vuokranantaja on Senaatti-kiinteistöjen ja Vuokranantajan välisessä vuokrasopimuksessa sitoutunut käyttämään kohteessa sijaitsevia tiloja arvonlisäverolain 4. luvun 30 §:ssä ja 10. luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään kohteessa sijaitsevia tiloja arvonlisäverolain 4. luvun 30 §:ssä ja 10. luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli Kohteella sijaitsevia tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja Senaatti-kiinteistöille siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

Vuokranantaja on saanut kohteen arvonlisäverollisesta käytöstä verohallinnon ennakkoratkaisun, jonka ehtoja ja määräyksiä Vuokralainen sitoutuu omassa

toiminnassaan noudattamaan (Liite 4 Verohallinnon ennakkoratkaisu 13.06.2014). Vuokralainen on liiketoiminnastaan arvonlisäverovelvollinen.

6. Kohteen luovutus kolmansille

Vuokranantajalla ei ole oikeutta ilman Senaatti-kiinteistöjen kirjallista lupaa luovuttaa vuokraoikeuttaan, vuokrauskohdetta tai sen osaa toiselle, mistä johtuen myöskään Vuokralaisella ei ole edellä mainittua oikeutta. Vuokranantajan ja Senaatti-kiinteistöjen välissä sopimuksessa on kuitenkin todettu, että Vuokranantajalla on oikeus luovuttaa tilan käyttöoikeus tilapäisluonteisesti erilaisia tapahtumia varten.

Tällä sopimuksella Museovirasto antaa Vuokralaiselle oikeuden luovuttaa sopimuksen kohteena olevia tiloja lyhytaikaisesti erilaisia tapahtumia varten kolmansille. Tila käsitteenä pitää sisällään myös kohdassa 3. määriteltyjen rakennusten lähialueet. Ulkopuoliset toimijat eivät kuitenkaan saa tiloihin vuokralaisen oikeuteen rinnastettavaa oikeutta. Käyttöoikeuksien luovutuksessa on huomioitava vastuurajataulukon ehdot, muu Vuokranantajan ohjeistus sekä kohteen suojeluarvot.

Poiketen edellä esitetystä, Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajan luvalla laatia Kohteen kahvila/ravintolapalveluja koskeva vuokrasopimus arvonlisäverollisen ulkopuolisen toimijan kanssa. Vuokralainen vastaa ulkopuolisen toimijan toiminnasta, riskeistä, kuluista ja velvoitteista Vuokranantajalle kuin omistaan.

7. Kohteen kunto

Vuokranantaja luovuttaa Kohteen ja kohteeseen kuuluvat kiintokalusteet ja laitteet Vuokralaiselle siinä kunnossa kuin ne ovat luovutushetkellä tai mikäli katselmuksen kohteena oleviin tiloihin, rakennelmiin, kalusteisiin tai laitteistoon tehdään korjauksia tai muutoksia sopimuskauden kestäessä, siinä kunnossa, kun ne ovat korjauksen tai muutoksen jälkeen yhteisesti pidettävässä vastaanottotarkastuksissa. Sopijaosapuolet suorittavat kohteessa katselmuksen rakennustöiden päätyttyä, jossa todetaan rakennusten ja irtaimen omaisuuden kunto.

Kohteessa pidetään tämän sopimuksen päättymisen yhteydessä loppukatselmus. Kohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta. Sopimuskauden päättyessä Vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki avaimet kohteeseen. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne Vuokralaisen kustannuksella.

8. Kohteen hoitaminen

Kohteen ylläpidosta ja korjauksesta vastaa Vuokranantaja liitteen 3 mukaisen vastuurajataulukon mukaisesti.

Lämmitys kuuluu perusvuokraan ja käyttösähkö ja -vesi vuokralaiselle kulutuksen mukaan. Kiinteistösähkö kuuluu vuokranantajan kustannusvastuulle, siten että 30 % kulutuksesta on kiinteistösähkön osuus.

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrakohteen kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen mukaisesti noudattaen hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokralaisen tulee huolehtia, että sen toiminnasta johtuvan jätteen, kemikaalien tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen kohteen maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti. Vuokralainen ei vastaa maaperässä ilmenevästä, sinne ennen tämän sopimuksen voimaantuloa joutuneesta tällaisesta aineesta tai sen poistamisesta. Mikäli Vuokralaisen tai tältä Kohteen vuokra- tai käyttöoikeuden saaneen toiminnasta on aiheutunut kohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta ottaen huomioon Kohteen suojeleuarvot. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut kohde Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta.

9. Korjaus- ja muutostyöt

Vuokranantajan on ilmoitettava Vuokralaiselle etukäteen kaikista kohteessa tehtävistä korjauksista vähintään kaksi viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa kohteen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajan edustajat ja Senaatti-kiinteistöjen edustajat ovat oikeutettuja pitämään kohteella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttymisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn kohteelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

Vuokralainen ei saa suorittaa kohteessa muutos- ja korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaisen on Vuokranantajan vaatimuksesta palautettava kustannuksellaan Kohde muutostöitä edeltäneeseen tilaan. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus tehdä tämä ennallistaminen Vuokralaisen kustannuksella. Mikäli Vuokranantaja ei vaadi Kohteen ennallistamista, jäävät muutos- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

10. Yhteydenpito

Osapuolet ja Senaatti-kiinteistöt muodostavat Turun linnan hoitokunnan, joka kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa. Hoitokunnan kokouksissa käsitellään

yleiset kohteen käyttöä ja hoitoa koskevat asiat, joilla on vähäistä suurempia vaikutuksia Kohteen hoitoon ja käyttöön.

Osapuolet ja Senaatti-kiinteistöt järjestävät, Turun kaupungin kutsumana, vähintään kerran vuodessa kehittämiskokouksen. Kehittämiskokouksessa käydään läpi Kohteen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman ja mahdolliset vuokravaikutteiset investoinnit sekä yhteistyö- ja kehittämishankkeet.

11. Viranomaisluvut ja -määräykset

Tapahtumajärjestäjänä Kohteessa toimii Vuokralainen. Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Vuokralainen vastaa siitä, että kohteessa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot. Vuokralainen sitoutuu toimimaan siten, ettei toiminta ja siinä käytetyt materiaalit ja aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa Kohteelle tai kohteen käyttäjille tai kolmansille osapuolille. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen voimassaolon aikana toimintaa koskevien säädösten, viranomaismääräysten tai lupien muuttumisesta johtuvien muutostöiden kustannuksista.

12. Turvallisuus

Vuokralainen laatii kohteelle pelastussuunnitelman ja pitää sen ajan tasalla. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan pelastussuunnitelman määräyksiä sekä tiedottamaan ja perehdyttämään oman henkilökuntansa sekä sopimuskumppaninsa pelastussuunnitelmaan sekä valvomaan, että pelastussuunnitelmaa noudatetaan kaikessa Kohteen toiminnassa. Vuokralainen laatii tarvittaessa tapahtumatuotannon edellyttämät pelastussuunnitelmat yhdessä yhteistyökumppaneidensa kanssa. Vuokralaisen on toimitettava laatimansa pelastussuunnitelmat Vuokranantajalle tiedoksi.

Vuokralainen vastaa henkilöturvallisuudesta sen käyttöön annetuissa tiloissa ja niihin välittömästi liittyvillä kulkureiteillä ja huolehtii omalla kustannuksellaan riittävän ja tehtäviinsä hyvin koulutetun opastus- ja vartiointihenkilökunnan palkkaamisesta. Vuokralainen vastaa omaa toimintaansa varten riittävien suojakaiteiden ja -esteiden sekä opasteiden asentamisesta. Vuokralainen vastaa siitä, että kohteen toimintaan liittyvissä tehtävissä noudatetaan turvallisuusmääräyksiä ja terveellisiä ja turvallisia työtapoja ja -välineitä.

Kohteen turvallisuudesta on tarkemmin sovittu vastuurajataulukossa (Liite 3).

13. Vahingot

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vahingon, jonka Vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa tämän sopimuksen kohteena olevalle omaisuudelle. Vuokralainen vastaa

tilojen ja rakenteiden kaikista vahingoista, jotka rakennuksissa ja alueella luovuttamansa pääsylipun tai myöntämänsä kulkuoikeuden perusteella oleskelevat henkilöt aiheuttavat tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan kohteelle tai Vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa vahingoista kuin omistaan.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä taikka kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vahingonkorvaukseen tai muihin korvauksiin tai niiden alennuksiin. Mikäli katko tai rajoitus on johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta, vastaa vahingosta Vuokranantaja. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle tai muiden tapahtumanjärjestäjien tai henkilöiden omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet em. syistä.

14. Vakuutukset

Vuokralaiselta ei vaadita Kohteeseen vakuutusta.

15. Sopimuksen siirtäminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa tätä sopimusta tai tähän sopimukseen perustuvia oikeuksia kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

16. Sopimuskausi ja sopimuksen muuttaminen

Kohde vuokrataan määräaikaisena aikavälillä 1.1.2019- 31.12.2029. Sopijapuolet käynnistävät sopimuksen jatkamiseen tähtäävät neuvottelut vähintään kahta (2) vuotta ennen sopimuksen päättymistä.

Muutokset tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen ja suhde lainsäädäntöön

Sopijaosapuolilla on velvollisuus neuvotteluteitse pyrkiä ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat erimielisyydet. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä kohtuullisessa ajassa ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensisijaisesti riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamista yleisissä tuomioistuimissa annetun lain tarkoittamassa tuomioistuinsovittelussa ja viime kädessä Helsingin käräjäoikeudessa.

Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995).

18. Päiväys ja allekirjoitukset

Tämä sopimus tulee voimaan kummankin sopijapuolen allekirjoitettua sopimuksen.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä ____/____/2018

Turussa ____/____/2018

**SUOMEN VALTIO
MUSEOVIRASTO**

TURUN KAUPUNKI

Juhani Kostet
pääjohtaja

Minna Arve
kaupunginjohtaja

Erno Nolvi
kiinteistöpäällikkö

Laura Klami
johtava kaupunginlakimies

Liitteet

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Yhteystietoluettelo |
| Liite 2 | Vuokrattavat tilat ja niiden käyttötarkoitukset |
| Liite 3 | Vuokrasopimuksen vastuurajaliite |
| Liite 4 | Verohallinnon ennakkoratkaisu 13.6.2014 |