

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Porin kaupunki
Y-tunnus: 0137323-9

Vuokralainen: Satakunnan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
Y-tunnus 0825915-6
Sairaalantie 3
28500 PORI

Suhde aikaisempiin sopimuksiin

Tämä sopimus korvaa sopijapuolten välillä samaa vuokra-aluetta koskevat 3.6.2002 allekirjoitetun ja 20.4.2009 muutetun sekä 10.5.2021 allekirjoitetun sopimuksen.

1.2 Vuokra-alue

Oheiseen karttaan merkitty alue Porin kaupungissa sijaitsevasta tontista

kaupunginosa	kortteli	tontti
Tiilimäki 11.	27	1

Kiinteistötunnus: 609-11-27-1
Alueen pinta-ala: n. 22.322 m²

2 VUOKRASUHTEEN KESTO

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2049.

Kaupunki on antanut alueelle alueyksikkötunnuksen 609-11-27-1-0-5.

3 MAKSUT

3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksikymmentätuhatta kaksisataayhdeksän (20.229) euroa (perusvuokra). Uutta vuokraa peritään 1.1.2023 alkaen, mihin saakka vuokra laskutetaan vanhojen sopimusten mukaisin ehdoin.

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2020 keski-indeksiluku, joka on 1974. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla pysäköintikäyttöön, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty. Vuokra-alueen eteläistä osaa saa käyttää myös sairaalan työmaan aikaiseen varastointikäyttöön, minkä jälkeen vuokralainen rakentaa alueelle pysäköinti-alueen.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Korttelia koskevan asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu myös tonttia koskeva asemapiirros päiväyksellä 14.4.2016. Asemapiirroksessa on esitetty mm. tontille esitettävät viherkaistat ja hulevesisuunnitelma, sekä suunnitelma tontilla sijaitsevien maamassojen hyödyntämiseksi LPA-tontin rakentamisessa. Suunnitelman esittäminen asemakaavan laadinnan yhteydessä on ollut edellytys sille, että kaupun-

kipuiston rajausta on voitu siirtää etelämmäksi, jolloin asemakaavaan on voitu esittää LPA-korttelin laajennus. Nämä lähtökohdat tulee huomioida alueen rakentamisessa.

Vuokralaisen tulee siten huomioida vuokra-alueen käyttöä koskevassa suunnittelussa ja rakentamisessa asemakaavassa asetetut tonttia koskevat erityismääräykset:

”Alueen hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. LPA-korttelissa 27 toteutetaan pintavesien käsittelyä varten hulevesien viivytysallas (kaavamerkintä hule-1). LPA-alueet tulee jäsenellä istutuksin siten, että pysäköintialueet liittyvät luontevasti Porin metsään. LPA-korttelin 27 eteläpuoliskon valaistuksen suunnittelussa tulee välttää tarpeetonta häikäisyä Tiilimäen asuntoalueen suuntaan. Käytettävien valaisinten korkeus saa olla enintään 6 metriä. Tiilimäenpuisto II alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa heikentää kansallisen kaupunkipuiston erityisiä arvoja.”

4.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

4.3 Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten vuokranantaja ilmoittaa, että luovutettava alue ei tiettävästi sisällä jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

4.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

4.5 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksista tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

4.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tontilla mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokralainen sallii olla paikoillaan.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa pois lukien parkkialueen rakennekerrokset, asfaltointi ja sitä palvelevat viheralueet. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli aluetta ei ole siistitty kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus tehdä tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Mikäli kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajan vaatiessa tämän kohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon vuokranantajan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka vuokranantaja päättää.

6.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Tämän estämättä, sopimus saadaan kuitenkin siirtää vuokranantajaa kuulematta sille hyvinvointialueelle, joka lainsäädännön nojalla ottaa vastatakseen erikoissairaanhoidon järjestämisen Satakunnan keskussairaalan alueella.

6.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.4 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

6.5 Vakuus

Vuokralainen antaa vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

6.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

7. PÄÄTÖS

7.1. Porin kaupungin päätös

Tämä vuokrausta koskeva Porin kaupunginhallituksen päätös xx.xx.2021 § xx on lainvoimainen.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Porissa

kuuta 2021

PORIN KAUPUNKI

Tonttipäällikkö

Elisa Laine

SATAKUNNAN SAIRAANHOITOPiIRIN KUNTAYHTYMÄ

Sopimuskartta alueyksikkö 609-11-27-1-0-5, pinta-ala noin 22.322 m²

