

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämän vuokrasopimuksen allekirjoittajat ovat sopineet vuokra-alueena olevan tontin vuokrauksesta sekä hyväksyvät tässä vuokrasopimuksessa sovitut ehdot.

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Lempäälän kunta (Y-tunnus 0150783-1)
PL 36
37501 LEMPÄÄLÄ

Vuokralainen

Cinema Shooting Oy
Y-tunnus 3391630-6
c/o Taitokaari Oy
Kaskimäenkatu 1, 33900 Tampere

1

Vuokra-alue

Kunta	Lempäälä
Kiinteistöt	418-406-2-318, 418-406-2-316 sekä määräala kiinteistöstä 418-15-9908-1
Pinta-ala	noin 3,794 ha
Rakennusoikeus	noin 13.800 k-m2
Kaava-alue	Marjamäki
Kortteli	1025
Asemakaavan mukaisen tontin käyttötarkoitus	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-16). Kaavakartta ja -määräykset ovat tämän sopimuksen liitteenä.
Osoite	Pajavasarakatu 2

Alueen sijainti ja rajat ilmenevät sopimuksen liitteenä olevasta kartasta.

Kunnan päätökset

Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt tonttien luovutusperusteet 24.1.2017 § 6. Lempäälän kunnanhallitus on hyväksynyt tehtäväksi tämän vuokrasopimuksen päätöksellään dd.mm.2024 § 00. Päätös on saanut lainvoiman dd.mm.2024.

2

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1

Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla teollisuusrakennustonttina siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

2.2 Vuokra-alueeseen tutustuminen

Vuokralainen on käynyt vuokra-alueella. Vuokralainen on tarkastanut alueen ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Vuokralainen on tietoinen, että tonttia ei ole esirakennettu eikä tonttia ole taksattu rakennushankkeen edellyttämään korkeusasemaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta, perustamistavasta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Vuokralainen on tietoinen tontin maaperän kantavuudesta ja alueen korkeuseroista sekä näiden vaikutuksista tontin maanrakennusolosuhteisiin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tontin maanrakennustöistä ja tontin tasmaamisesta. Tontille vuokralaisen toimesta tehtäväksi tulevat maanrakennustyöt on huomioitu tontin vuokrahinnassa.

2.3 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kunnan hyväksymien piirustusten mukaisen, vähintään 4140 k-m²:n suuruisen uudisrakennuksen 24 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

2.4 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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 suorittamistöistä 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.

2.5 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään.

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

2.6 Alivuokraus

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

2.7 Katselmukset

Vuokranantajalla/kunnalla 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. Katselmuksesta tulee, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

2.8 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

2.9 Verkostoihin liittyminen

Vuokrattava tontti on kunnan niin vaatiessa liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpö- tai maakaasuverkostoon kunnassa voimassa olevien yleisten liittymis- ja toimitusehtojen mukaisesti.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.12.2024 ja päättyy 1.12.2074.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrankauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa kunnalle vuotuista vuokraa, joka on viisikymmentäkuusituhatta yhdeksänsataakymmenen euroa (**56.910,00 €**) vuodessa. Vuotuinen vuokra on 6 % tontin perushinnasta (25 €/m²). Vuotuinen vuokra maksetaan viimeistään toukokuun 31. päivänä kunnan osoittamalle tilille. Kunta lähettää vuokrasta erillisen laskun.

Edellä mainitusta poiketen sen vuoden vuokra, jona sopimus allekirjoitetaan, on neljätuhatta seitsemänsataaneljäkymmentäkaksi euroa viisikymmentä senttiä (4.742,50 €) ja tämä vuokra maksetaan etukäteen viimeistään sopimuksen allekirjoitusta edeltävänä päivänä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 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 2024 syyskuun elinkustannusindeksi, joka on 2330. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vesi- ja viemäriverkoston sekä kaukolämpö- tai maakaasuverkoston liittymisestä ja niiden käytöstä vuokralainen on velvollinen maksamaan kunnassa yleisesti voimassa olevien ehtojen mukaiset korvaukset.

Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun jätevesimaksulain mukaisesti.

Vuokralainen maksaa kiinteistön muodostuksesta ja rekisteröinnistä perittävät maksut siinä tapauksessa, että hän lunastaa vuokra-alueen itselleen.

5 LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.3 tarkoitetut rakennukset ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia, keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä puita ja pensaita.

5.2 Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa lunastusoikeutensa käyttämisestä kirjallisesti vuokralaiselle ennen vuokra-ajan päättymistä.

5.3 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja ja vuokralainen neuvottelevat vuokra-alueella sijaitsevan vuokralaisen omistaman palvelurakennuksen ja muiden mahdollisten rakennusten lunastushinnan. Vuokranantaja on velvollinen maksamaan sovitun lunastushinnan vuokralaiselle viimeistään kuuden kuukauden kuluttua neuvotteluratkaisun jälkeen.

Mikäli lunastushinnasta ei päästä neuvotteluratkaisuun, vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4 Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas

vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.5 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.6 Vuokramiehen lunastusoikeus ja vuokra-alueen hinnanmääritys

Vuokramiehellä on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen. Vuokra-alueen myyntihinta määräytyy lunastushetkellä voimassa olevan kunnan hintatason mukaisesti.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtumat

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava vuoden sisällä ja loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 Katujen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus on pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuvat kadut sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset rakennuspaikan omistajasta määräävät.

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

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrostä vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarella (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

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

6.5 Sopimuksen purkaminen

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

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.3 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

6.6 Lisäehdot

6.6.1 Selvitys maaperän kunnosta

Ympäristönsuojelulain (512/2014) 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten vuokranantaja toteaa, että vuokrattava määräala on ollut aiemmin maa- ja metsätalouskäytössä, eikä vuokranantajalla ole sellaista välitöntä tietoa, että vuokra-alueen maaperä olisi ympäristönsuojelulain 5 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut ja että maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän pilaantumista. Vuokralainen on tietoinen alueen kunnosta sekä ympäristönsuojelulain 133 §:n määräyksestä, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamisvelvollisuutta.

Vuokranantaja vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedot ja niissä mahdollisesti ennen vuokrausta tapahtuneet muutokset, jotka ovat vuokrauksen päättämisessä saattaneet vaikuttaa vuokralaisen ratkaisuihin. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 12 luvussa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

6.6.2 Sopimusrikkomus

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen vuokranantajalle maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kahdenkertaisen määrän.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun Lempäälän kunnan tämän vuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Liitteet

Sijaintikartta
Asemakaavakartta ja -määräykset

Allekirjoitukset

Lempäälä dd.mm.2024

Vuokranantaja

Lempäälän kunnanhallitus

Jukka Suhonen
Tonttipäällikkö

Vuokralainen

Cinema Shooting Oy

xxx yyy