

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS (jäljempänä "**Vuokrasopimus**") on tehty [●].[●].2025 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **LEMPÄÄLÄN KUNTA** (Y-tunnus 0150783-1), PL 36, 37501 Lempäälä ("**Vuokranantaja**"); ja
- (2) **EMBALLATOR METALPAK OY** (Y-tunnus 2771970-1), Tampereentie 463, 33880 Lempäälä ("**Vuokralainen**").

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

1 VUOKRASOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 1.1 Osapuolet ovat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoittaneet osoitteessa Tampereentie 463, Lempäälä sijaitsevia kiinteistöjä 418-425-11-27, 418-425-11-54, 418-425-11-157, 418-444-14-4 ja 418-444-27-3 ja niillä sijaitsevia rakennuksia ja rakennelmia ("**Kiinteistöt**") koskevan kauppakirjan ("**Kauppakirja**"), jolla Vuokranantaja on ostanut Kiinteistöt Vuokralaiselta.
- 1.2 Osapuolet ovat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä lisäksi allekirjoittaneet osoitteessa Peräsalonkaari, Lempäälä sijaitsevia määräaloja ("**Määräalat**") koskeva kauppakirjan, jolla Vuokralainen on ostanut Määräalat Vuokranantajalta.
- 1.3 Vuokralaisen tarkoituksena on rakennuttaa Määräaloille uusi tehdaskokonaisuus ("**Rakennushanke**").
- 1.4 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vuokraa tällä Vuokrasopimuksella Vuokranantajalta Vuokrakohteen Rakennushankkeen ajaksi kaikki Kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat maa-alueineen ("**Vuokrakohde**").
- 1.5 Tällä Vuokrasopimuksella Osapuolet sopivat keskinäisistä oikeuksista ja velvoitteista liittyen Vuokrakohteen vuokraukseen Vuokranantajalta Vuokralaiselle.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Tällä Vuokrasopimuksella Vuokranantaja vuokraa **liitteenä 2.1** olevaan karttaliitteeseen merkityn Vuokrakohteen Vuokralaiselle.
- 2.2 Vuokralainen on toiminut Vuokrakohteessa jo ennen Vuokrasopimusta ja tuntee Vuokrakohteen kunnan. Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen siinä kunnossa, kuin se tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on. Vuokralaisella ei ole Vuokrakohteen kuntoon liittyviä vaatimuksia.
- 2.3 Vuokralainen on ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista harjoittanut Vuokrakohteessa metallipakkausten ja -astioiden suunnitteluun, valmistukseen, markkinointiin ja maahantuontiin liittyvää liiketoimintaansa ja Vuokralainen jatkaa saman liiketoiminnan harjoittamista Vuokrakohteella.

3 VUOKRA-AIKA

- 3.1 Vuokra-aika alkaa tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta [●].[●].2025 ja päättyy 31.8.2027 (jäljempänä "**Vuokra-aika**").
- 3.2 Vuokranantaja sitoutuu Vuokrakauden aikana olemaan purkamatta Vuokrakohdetta tai muutoin harjoittamatta mitään toimintaa Vuokrakohteella, joka voisi häiritä Vuokralaisen toimintaa Vuokrakohteessa.
- 3.3 Tämä Vuokrasopimus purkautuu, mikäli Kiinteistöjä koskeva Kauppakirja puretaan.
- 3.4 Vuokralainen sitoutuu kohdan 3.1 mukaisen Vuokra-ajan päätyttyä poistamaan omistuksessaan olevat laitteet ja muun irtaimen omaisuuden Vuokrakohteesta.

4 VUOKRAN MÄÄRÄ

- 4.1 Vuokran (jäljempänä "**Vuokra**") määrä on 16.895 euroa vuodessa. Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero.
- 4.2 Vuokran lisäksi Vuokralainen sitoutuu maksamaan Vuokranantajalle kertasuorituksena vuoden 2024 kiinteistöveroä vastaavan summan eli 7.437,96 euroa vuosien 2026 ja 2027 osalta. Maksu suoritetaan kyseisen vuoden tammikuun loppuun mennessä.
- 4.3 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen tarpeellisiksi katsomistaan kaikista hoito-, huolto- ja ylläpitotoimenpiteistä kustannuksineen harkintansa mukaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantaja ei voi velvoittaa Vuokralaista ko. toimenpiteisiin tai tiettyyn kunnossapidon tasoon, eikä Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen kunnosta vuokra-ajan päättyessä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sähkönkulutuksesta Vuokrakohteessa sekä Vuokrakohteen vesihuolto- ja lämmityskuluista.

5 VUOKRAKOHTEEN VAKUUTUKSET

- 5.1 Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen maa-alueiden vakuuttamisesta haluamassaan laajuudessa.
- 5.2 Vuokralainen vastaa Vuokrakohteella sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien vakuuttamisesta vähintään niiden teknisestä arvosta.
- 5.3 Vuokralainen vakuuttaa Vuokrakohteessa sijaitsevat Vuokralaisen omat laitteet ja irtaimen omaisuuden. Vuokralainen vastaa myös liiketoimintansa keskeyttämistä vakuutuksesta.

6 VUOKRAKOHTEEN ARVONLISÄVEROSTATUS

Vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen ja vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu välittömästi ilmoittamaan Vuokranantajalle, jos Vuokralaisen Vuokrakohteen käyttö muuttuu ei-arvonlisäverolliseksi.

7 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä Vuokrasopimusta Vuokranantajaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokranantajalla ei ole oikeutta siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle ilman Vuokralaisen etukäteistä kirjallista hyväksyntää.

8 MUUT EHDOT

- 8.1 Tämä Vuokrasopimus yhdessä samaan aikaan allekirjoitettavan Kauppakirjan kanssa käsittää Osapuolten välisen tämän Vuokrasopimuksen ja Kauppakirjan aihetta koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan, ja ne syrjäyttävät siihen liittyvät Osapuolten väliset aiemmat sopimukset sekä muut kirjalliset tai suulliset välipuheet.
- 8.2 Kaikki muutokset tai lisäykset tähän Vuokrasopimukseen tai sen liitteisiin on tehtävä kirjallisesti.
- 8.3 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja kulloinkin voimassa olevaa liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia (482/1995).
- 8.4 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat, joita Osapuolet eivät kykene sopimaan, ratkaistaan ensi vaiheessa siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä Vuokrakohde sijaitsee.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

ALLEKIRJOITUKSET

Tästä Vuokrasopimuksesta on tehty kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi (1) Vuokranantajalle ja yksi (1) Vuokralaiselle.

[Paikka ja aika]

LEMPÄÄLÄN KUNTA

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

EMBALLATOR METALPAK OY

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

LIITELUETTELO

Liite 2.1 Vuokratohde