

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos)

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

VUOKRANANTAJA: Lempäälän kunta (Y-tunnus 0150783-1)
PL 36, 37501 Lempäälä

VUOKRALAINEN: Lempee Sauna Oy (3540734-5)
Raukontie 5,
37500 Lempäälä

VUOKRAUKSEN KOHDE

Karttaliitteen (Liite 1) mukainen määräala (n.4,5 ha) Lempäälän kunnassa sijaitsevasta tilasta Mäyriä 418-421-2-2.

Koko tilan pinta-ala: 10,554 ha

Kaavoitustilanne: Rantaosayleiskaavassa kiinteistön alue on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).

Rakennukset: Kiinteistöllä sijaitsevat 1950-luvulla rakennetut heikkokuntoiset asuinrakennus, kaksi rantasaunaa, keittokatos ja muita retkeilyä palvelevia rakennelmia

Osoite: Vanha rantatie 105, 37500 Lempäälä

KUNNAN PÄÄTÖKSET

Kunnanhallitus on hyväksynyt tehtäväksi tämän vuokrasopimuksen päätöksellään 30.05.2025 § 186. Päätös on saanut lainvoiman 23.06.2025.

VUOKRA-AIKA Vuokra-aika on kolmekymmentä (30) vuotta alkaen x.xx.2025 ja päättyen xx.xx.2055.

VUOKRAN MÄÄRÄ Vuokra on viisituhattaviisisataa (5 500,00) euroa vuodessa.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

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 2025 huhtikuun elinkustannusindeksi.

Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Vuokran maksuvelvoite alkaa seuraavan kalenterikuukauden alusta, kun on kulunut yksi vuosi sopimuksen voimaantulosta. Vuokran määrä ensimmäisenä toimintavuotena on 2 750 euroa/vuosi. Vuokran määrä toisena toimintavuotena on 4 125 euroa/vuosi. Tämän jälkeen vuokran määrä on 5 500 euroa/vuosi.

VUOKRAN MAKSU

Vuokra maksetaan vuosittain 30.06 mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille. Mikäli vuokran maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville lasketaan korkolain (633/73) 4 § mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

Vuokranantaja lähettää vuokrasta erillisen laskun.

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla virkistys- ja matkailukäyttöä varten, joka palvelee yleisesti kaikkia kuntalaisia sekä matkailijoita. Alueelle on tarkoitus rakentaa yleinen sauna, elämysmajoitusta sekä matkailua ja virkistäytymistä tukevia rakennuksia ja rakennelmia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrattavan alueen täytyy säilyä luonteeltaan alueen yleiskaavan mukaisena retkeily- ja ulkoilualueena, eikä vuokrattavaa määrääalaa saa eristää aidalla tai muulla vastaavalla muusta alueesta, jolloin vapaa kulku alueella on ulkoilijoille mahdollista. Todetaan myös, että sopimuksen tavoitteena on alueen elävöittäminen, paikallisen matkailun edistäminen ja yleisten virkistyspalvelujen tuottaminen mm. yleisen saunan sekä luontomajoituksen avulla, joita vuokralainen omalla riskillään tuottaa. Häiriöttömän ja asiallisen toiminnan turvaamiseksi vuokralaisella on täten oikeus rajoittaa yleistä kulkua majoitusten välittömässä läheisyydessä etenkin yöaikaan.

Osapuolet voivat lisäksi erikseen sopia alueista, joille vapaata kulkua rajoitetaan elinkeinotoiminnan turvaamiseksi. Erillissopimuksista päättää Lempäälän kunnanhallitus ja ne liitetään lisäsopimuksina tähän sopimukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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

VUOKRA-ALUEEN SÄILYTTÄMINEN

Vuokralainen sitoutuu säilyttämään alueen vähintään nykyisen kuntoisena. Aluetta ei saa käyttää varastona.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralainen vastaa kaikista vuokra-alueen hoito- ja kunnossapitokuluista lukuun ottamatta teiden ja yleisen saunan parkkialueen talvikunnossapitoa, joiden kulut jaetaan puoliksi osapuolten kesken. Selvyydeksi todetaan, että Vuokranantaja tilaa talvikunnossapidon ja laskuttaa Vuokralaiselle kuuluvan osuuden Vuokralaiselta erillisellä laskulla. Jos osapuoli on

laiminlyönyt hänelle kuuluvan kunnossapitovelvollisuuden, on hän velvollinen korvaamaan menettelystään aiheutuneen vahingon toiselle osapuolelle.

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

Sopimuskauden päättyessä vuokra-alueelta tulee olla poistettuna kaikki vuokralaisen omistama irtaimisto, mahdolliset jätteet, roskat sekä muut alueelle kuulumattomat laitteet, rakennelmat ja muu mahdollinen vuokralaisen omaisuus.

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

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Puiden kaatamisesta tulee aina sopia etukäteen maanomistajan kanssa.

VUOKRA-ALUEEN UDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrauden 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 käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle kuutta (6) kuukautta ennen vuokrauden 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.

MUUT VUOKRAEHDOT

1. Vuokralainen on tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin.
2. Vuokra-alueen hallinta siirtyy vuokralaiselle vuokra-ajan alkamispäivänä.
3. Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.
4. Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta. Mikäli vuokraoikeus siirretään, sitoo tässä sopimuksessa mainitut vuokraehdot myös uutta vuokralaista. Vuokralaisella ei ole oikeutta myöskään muutoin luovuttaa vuokra-aluetta

kolmannelle osapuolelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

5. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan kustannuksellaan vanhan naisten saunan paikalle uuden yleisen saunan, joka on kooltaan vähintään vanhan saunan kokoinen ja on avoinna ympäri vuoden. Lisäksi saunassa tulee olla erilliset pukuhuone-, suihku-, ja wc-tilat miehille ja naisille. Tilojen tulee olla mitoitettu vähintään yhteensä 20 samanaikaiselle käyttäjälle. Vuokralaisella on oikeus rakentaa yleisen saunan lisäksi alueelle erillisiä tilausaunoja sekä majoitusta palvelevia huoltorakennuksia liitteenä olevan aluesuunnitelman (Liite 2) mukaisesti. Yleisen saunan tulee olla käyttöönottotarkastettu rakentamisluvan ehtojen mukaisesti kahden vuoden kuluttua sopimuksen voimaantulosta. Vuokralainen vastaa tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta kustannuksellaan.

6. Mikäli vuokralainen ei täytä rakennusehtoa määräaikaan mennessä tai rakentaminen jää kesken vuokralaisesta johtuvista syistä, on vuokralaisella ensisijaisesti oikeus ja velvollisuus saattaa alue alkuperäiseen kuntoon ja viedä keskeneräiset rakennukset ja rakennelmat pois alueelta kustannuksellaan. Alue tulee saattaa alkuperäiseen kuntoon viimeistään 6 kuukauden kuluttua siitä, kun määräaika käyttöönotolle on umpeutunut. Mikäli vuokralainen laiminlyö ennallistamisvelvoitteen, on vuokranantajalla oikeus lunastaa keskeneräiset rakennukset ja rakennelmat ilman eri korvausta. Rakennusehto katsotaan tulleen täytetyksi, kun uuden yleisen saunan käyttöönottotarkastus on hyväksytty.

7. Osana alueen suunnitelmallista kehittämistä Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa seuraavista toimenpiteistä:
 - a. Purkaa vanhan naisten saunan.
 - b. Uusii uimalaiturin.
 - c. Kevyen parkkialueen rakentamisen yleisen saunan tarpeisiin.
 - d. Majoitusalueelle vievän hiekkatien kunnostaminen tarpeellisilta osin.

Alueella sijaitsee yleinen frisbeegolfrata (Mäyriä Discgolf park). Mahdollisesta ratojen siirrosta sovitaan osapuolten kesken yhteisesti erikseen. Tulevaisuudessa aluetta kehitetään yhteistyössä kuntalaisia kuulemalla ja määrärahojen puitteissa. Lisäksi Lempäälän Kehitys Oy tulee ottaa mukaan suunnittelutyöhön koko Mäyriän alueen kehittämiseksi ja toimintojen yhteensovittamiseksi.

8. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista muista alueelle tehtävistä töistä, jotka eivät sisälly kohdassa 7 mainittuihin vuokranantajan velvoitteisiin. Sähkö-, vesi ja viemäriliittymät ovat vuokranantajan omistuksessa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista sähkö-, vesi- ja viemäriliittymien liittymis- sekä käyttökustannuksista ja muista mahdollisista muutoksista niihin (mm. liittymätyypin korotukset jne.) ja tekee sopimukset suoraan palveluntarjoajien kanssa.

9. Vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaisen alueelle rakentaman yleisen saunarakennuksen. Kyseisen

rakennuksen arvo määritellään osapuolten yhteisesti hyväksymän kolmannen osapuolen toimesta vuokrakauden päättymishetkellä.

10. Vuokranantaja ei vastaa vuokra-alueelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.
11. Muilta osin sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.
12. Vuokralaisella ei ole lunastusoikeutta maa-alueeseen.
13. Vuokralaisella on oikeus rekisteröidä vuokraoikeus kiinteistötietojärjestelmään ja käyttää sitä rahoituksen vakuutena.
14. Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.
15. Tämä sopimus on ehdollinen ja tulee voimaan, kun yleisen saunan ja liitteenä olevan alueluonnoksen (Liite 2) mukaisen ensimmäisen vaiheen majoitusrakennusten poikkeamislupa on saanut lainvoiman. Mikäli poikkeamislupa ei ole voimassa 31.12.2026 mennessä, sopimus raukeaa automaattisesti.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

ALLEKIRJOITUKSET

Lempäälässä dd.mm.2025

Lempäälän kunta

Tonttipäälikkö
Jukka Suhonen

Lempee Sauna Oy

Markus Katainen

Liitteet:

Karttaliite (Liite 1)
Alueluonnos (Liite 2)

Liite 1
Karttaliite



Liite 2
Alueluonnos

