

MAANVUOKRASOPIMUS (Luonnos)

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

Sopijapuolet

Vuokranantaja

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

jäljempänä vuokranantaja

Vuokralainen

Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy (Y-tunnus 3583019-4)
PL 36, 37501 Lempäälä

jäljempänä vuokralainen

1 Vuokra-alue

Kunta	Lempäälä
määräalat tiloista	Loukas, Väinölä ja Kolmio
Kiinteistötunnus	418-425-17-179, 418-425-6-112 ja 418-425-9-70
Pinta-ala	n. 5950 m ²
Rakennusoikeus	2600 k-m ²
Kaava-alue	2030 asemakaava
Kortteli/tontti	37
Asemakaavan mukaisen tontin käyttötarkoitus	Yleisten rakennusten alue
Osoite	Keskuskatu 25, 37550 Lempäälä

Alueen sijainti ja rajat ilmenevät sopimuksen liitteenä olevasta kartasta.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

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

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

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

2.2 Rakentamisvelvoite

Kiinteistöjen alueella sijaitsee vuokralaisen omistuksessa olevat rakennukset, jotka ovat jo valmistuneet.

2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja 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.

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

2.4 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 toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Alivuokraus

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

2.6 Katselmukset

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

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii Lempäälän 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.

2.8 Verkostoihin liittyminen

Vuokra-alue on Lempäälän kunnan niin vaatiessa liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Vuokranantaja suosittelee vuokra-alueen liittämistä maakaasuverkostoon voimassa olevien yleisten liittymis- ja toimitusehtojen mukaisesti.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta ja alkaa 01.01.2026 ja päättyy 31.12.2075.

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 vuokrakauden 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 25 272 euroa vuodessa. Vuokranantaja lähettää vuokrasta erillisen laskun vuosittain.

Vuosivuokra perustuu Lempäälän kunnanvaltuuston kokouksessaan 22.01.2025 § 5 hyväksymään palvelurakentamisen tonttien luovuttamisessa

noudatettaviin yleisiin hinnanmäärittäysperusteisiin, joista on ulkopuolisen arvioitsijan toimesta teetetty arviolausunto. Arviolausunnon mukaan tonttivuokra vastaa käypää markkinatasoa.

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 2025 joulukuun elinkustannusindeksi, joka on 2338. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vuokranantaja pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitettu liittymismaksu. Mikäli vuokralainen rakentaa vuokra-alueelle lisää, vuokralainen on velvollinen suorittamaan lisämaksun jätevesimaksulain mukaisesti.

5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kunnalla 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, kunnalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

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 kuluessa ja loppuunsaattettava kolmen vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi erityisen painavista syistä hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

6.2 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.

6.3 Vuokraoikeuden siirto ja kirjaaminen

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

Sekä vuokralainen että siirronsaaja ovat velvollisia kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

6.6 Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 mainitun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkona vuosivuokran suuruisen euromäärän jokaiselta alkavalta vuodelta siltä osin kuin rakennuksen valmistuminen viivästyy.

Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon.

6.7 Selvitys maaperän kunnosta

Ympäristönsuojelulain (512/2014) 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten vuokranantaja toteaa, että vuokrattava alue on ollut aiemmin muussa kuin rakentamiskäytössä, eikä vuokranantajalla ole sellaista välitöntä tietoa, että alueen maaperä olisi ympäristönsuojelulain 7 §: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.

6.8 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.

6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.10 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun vuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Liitteet Karttaliite

ALLEKIRJOITUKSET

Lempäälässä __. päivänä _____ kuuta 20__

Vuokranantaja
Lempäälän kunta

Tonttipäällikkö
Jukka Suhonen

Tähän tyydyn ja sitoudun täyttämään edellä mainitut ehdot.

Vuokralainen
Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy
