

MAANVUOKRASOPIMUS (luonnos)

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

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Lempäälän kunta
Y-tunnus 0150783-1
PL 36, 37501 Lempäälä

,jäljempänä vuokranantaja

Vuokralainen

Wega Group Oy
Y-tunnus 2497816-9
Miestentie 7, 02150 Espoo

,jäljempänä vuokralainen

1 Vuokra-alue

Kunta: Lempäälä
Määräala tilasta: Peräsalo
Kiinteistötunnus: 418-439-2-389
Pinta-ala: 6797 m²
Kaava-alue: Marjamäen pohjoisosan osayleiskaava 12023 ja Marjamäen asemakaava ja – muutos 15008
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:
Yleiskaava: Energihuollon alue (EN)
Asemakaava: Teollisuus- ja varastoalue (T-10)
Osoite: Rajamäentie, 37570 Lempäälä

Alueen sijainti ja rajat ilmenevät sopimuksen liitteenä olevasta kartasta.

Kunnan päätökset

Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt tonttien luovutusperusteet 22.01.2025 § 5. Lempäälän kunnanhallitus on hyväksynyt tehtäväksi tämän vuokrasopimuksen päätöksellään 19.10.2026 § **nn**. Päätös on saanut lainvoiman **dd.mm**.2026.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamaan käyttöön energihuollon alueena biokaasun syöttöpistettä varten.

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

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan rakennusjärjestyksen ja kunnan hyväksymien piirustusten mukaiset tarpeelliset rakennukset biokaasun syöttöpisteen toimintaa varten.

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan kohteen 18 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

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.

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 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 §:ssä 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.

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

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 sekä kaukolämpö- tai maakaasuverkostoon kunnassa voimassa olevien yleisten liittymis- ja toimitusehtojen mukaisesti.

3 VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on neljäkymmentä (40) vuotta. Vuokra-aika alkaa dd.mm.2026 ja päättyy dd.mm.2066.

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 kymmenentuhatta kuusisataakolme euroa (10 603,00 €) vuodessa. Vuotuinen vuokra maksetaan viimeistään marraskuun 30.päivänä kunnan osoittamalle tilille. Vuokranantaja lähettää vuokrasta erillisen laskun vuosittain.

Edellä mainitusta poiketen kuluvan vajaan vuoden vuokra on **nnnn** euroa 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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2026 huhtikuun elinkustannusindeksi, joka on 2376. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Muut maksut

Vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpö- tai maakaasuverkostoon 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 2.2 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

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 rauetessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

5.4 UUELLEENVUOKRAUKSEN 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. Vuokralaisen lunastusoikeus ja vuokra-alueen hinnanmääritys

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

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 loppuunsaatettava kolmen vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien.

Kunta 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 Tieoikeus

Vuokralainen on tietoinen siitä, että Gasgrid Finland Oy:n omistamalle määräalalle tai kiinteistölle on perustettu tai voidaan perustaa seitsemän (7) metriä leveä tieoikeus ja hyväksyy kyseisen tieoikeuden perustamisen ja olemassaolon. Tieoikeusalueen likimääräinen sijainti on esitetty tämän sopimuksen liitteenä olevassa vuokra-alueen kartassa.

6.4 Vuokraoikeuden siirto ja kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohien on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

6.5 Viivästyskorko

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

6.6 Sopimuksen purkaminen

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

Kunnalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä

kohdissa 2.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5. on määrätty.

6.7 Sopimusrikkomus

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

6.8 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 §:ssä tarkoitetulla 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.

6.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.10 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun kunnan vuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja vuokrasopimus on allekirjoitettu. Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallakin sopijapuolelle.

Liitteet Karttaliite

ALLEKIRJOITUKSET

Lempäälässä dd. päivänä kuuta 2026

Vuokranantaja

Lempäälän kunta

Tonttipäällikkö
Jukka Suhonen

Tähän tyydyn ja sitoudun täyttämään edellä mainitut ehdot.

Vuokralainen

Wega Group Oy

Name Name

Liite Karttaliite

