

## MAANVUOKRALAIN (258/66) 5 LUVUN MUKAINEN VUOKRASOPIMUS

### 1. PÄÄEHDOT

#### 1.1. Sopijaosapuolet

Vuokranantaja  
Kempeleen kunta (0186002-9)  
Vihikari 10, 90440 Kempele

Vuokralainen  
VI Summit Oy (perusteilla, nimi voi muuttua) (3504540-1)  
Hiltusentie 32, 90620 Oulu

yhteystiedot

Laskutusosoite:

#### 1.2. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla teollisuus- ja toimitilakäyttöön.

#### 1.3. Vuokrauksen kohde

Oheiseen liitekarttaan rajattu Zittari (244-401-238-14) -niminen kiinteistö. Kiinteistön ala on 4928 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1750 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistö muodostaa Honkasen osa-alueella korttelin 14006 tontin 2. Vuokra-alueen osoite on Honkasentie 3, 90450 Kempele.

#### 1.4. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 30 vuotta ja se alkaa 1.2.2025 ja päättyy 31.1.2055. Vuokrakohteen hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle heti, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrasopimusta koskeva kunnanhallituksen päätös on saanut lainvoiman. Vuokralainen valtuutetaan hakemaan rakentamislupaa tontille tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

#### 1.5. Vuokranmaksu

Vuosivuokra on viisituhattakahdeksansataa kuusikymmentäneljä euroa ja kolmekymmentäkaksi senttiä (5864,32 €). Vuokra laskutetaan vuosittain kahdessa erässä, jotka eräänntyvät huhti- ja lokakuussa. Vuokrahinta on Kempeleen valtuuston kokouksessaan 6.4.2021 § 23 hyväksymä yritystontin hinta 17 €/m<sup>2</sup>, mistä lasketaan vuosivuokra 7%.

Jollei vuokranmaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan maksamattomalle vuokralle tai sen osalle viivästyskorkoa seitsemän (7) prosenttia yli asianomaisen ministeriön vuosittain vahvistaman viitekoron. Vuokranmaksun laiminlyönti on vuokrasopimuksen irtisanomisperuste.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100). Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen vuoden elinkustannusindeksin keskiarvo on perusindeksiä suurempi. Perusindeksi on

2332 (vuokra-ajan alkamisajankohtaa edeltävän vuoden indeksin keskiarvo). Vuokra ei kuitenkaan lasketa indeksin laskiessa. Lisäksi perusvuokraan tehdään 10% tasokorotus 10 vuoden välein.

#### **1.6. Lunastusoikeus**

Vuokralaisella on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla tontti omakseen viimeistään vuokraoikeuden päättyessä. Kauppahinta on Kempeleen valtuuston kokouksessaan 6.4.2021 § 23 hyväksymä yritystontin hinta 17 €/m<sup>2</sup> korotettuna elinkustannusindeksin vuosikeskiarvon muutoksella (1951 = 100). Lunastuksen edellytyksenä on rakentamisvelvollisuuden täyttyminen (kohta 2.2).

#### **1.7. Tontin rasitteet**

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-aluetta rasittaa tontin länsireunassa sijaitsevat ajoyhteys ja kevyen liikenteen yhteys, ja sitoutuu ottamaan nämä huomioon toiminnassaan.

Samoin tonttia rasittavat kaavan mukaisesti kunnallistekniset johdot.

### **2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

#### **2.1. Vuokra-alueen käyttö**

Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin toimitilakäyttöön sekä tähän läheisesti liittyviin tarkoituksiin eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Romuliikkeen tai siihen verrattavan toiminnan harjoittaminen tontilla on kiellettyä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen 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. Vuokralainen ei saa ilman kunnan lupaa ottaa käyttöön vuokra-alueen ulkopuolisia alueita, kuten katu- ja puistoalueita tai viereisiä tontteja.

#### **2.2. Rakentamisvelvollisuus**

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 1000 k-m<sup>2</sup>. Toimitilojen on pääpiirteissään vastattava hallitukselle tämän vuokrasopimuksen hyväksymiskäsittelyssä esitettyjä suunnitelmia. Rakentaminen on aloitettava vuoden sisällä tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja rakennusten tulee olla valmiita siten, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa tontilla hyväksyttävän lopputarkastuksen rakentamislupasäädösten mukaisesti. Kunta voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, kunnalla on oikeus rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päätyttyä irtisanoa vuokrasopimus.

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

#### **2.3. Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokra-alueella ei saa säilyttää muuta kuin välittömästi liiketoimintaan liittyvää kalustoa ja tavaraa. Näidenkin säilyttäminen on oltava väliaikaista. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman

vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokramiehen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuutettuina.

Vuokraoikeuteen kuuluvat tontilla kasvavat puut. Rakentamisluvassa osoitetaan säilytettävät puut. Poistettavat puut saa kaataa rakentamisluvan myöntämisen jälkeen. Vuokralainen vastaa tontilla olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta. Jokaisesta tontilta tai yleiseltä alueelta luvatta kaadetusta puusta vuokralaisen on suoritettava kunnalle vuosivuokran suuruinen korvaus. Tontilla tai yleisellä alueella vahingoitetusta puusta vuokralaisen on suoritettava korvausta korkeintaan mainittu määrä sen mukaan, kuinka suureksi kunta arvioi vahingon.

Tontinomistajan oikeudet ja velvollisuudet tehdä aita tontin rajalle siirretään vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia kuntaa osallistumaan tonttien välisen aidan rakentamiseen ja kunnossapitämiseen sellaisen tontin puolesta, joka vielä on rakentamattomana kunnan hallinnassa.

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

Vuokralainen vastaa tontille sen aikaisemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta.

#### **2.4. Maaperän pilaantuminen**

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) tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanottu lain 14 luvussa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralaisen on pyydettäessä esitettävä luotettava selvitys vuokra-alueen maaperän tilasta ja puhdistamistarpeesta.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella ja sitoutuu ottamaan asian huomioon toiminnassaan.

#### **2.5. Alivuokraus**

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

#### **2.6. Katselmuksot ja tutkimukset vuokra-alueella**

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 ilmoittaa ennakoon vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä ajassa.

Kunnalla on oikeus tehdä vuokra-alueella maaperätutkimuksia ja kairauksia sekä asentaa vuokra-alueelle tarvittaessa pohjavesiputkia. Maaperätutkimuksista ja kairauksista sekä pohjavesiputkien asentamisesta tulee vuokralaista kuulla ennen tutkimuksia tai muita toimenpiteitä. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle suoraan aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **2.7. Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, muuntamojen yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen, jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **2.8. Luovutusvelvollisuus**

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Vuokralaisen on luovutettava näiden vaatima ala vaatimatta vuokra-alueen pienentämisestä muuta korvausta kuin että vuokramaksua pienennetään pinta-alan vähennyksen suhteessa ja että kunta korvaa luovutetulla alueella olevat istutukset ja laitteet tai siirtää ne kunnan kustannuksella pienennetyille vuokra-alueelle. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokramiehen omistama rakennus sijaitsee.

## **3. UUELLEEN VUOKRAUS**

Vuokralaisella on etuoikeus 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 käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kunnalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Kunnan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen. Kunnalla on oikeus tarkastaa vuokraa uudelleen vuokrauksen yhteydessä.

## **4. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin rakennukset on rakennettu tämän sopimuksen 2.2 kohdan mukaisesti, vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kunnalle lisämaksuna kulloinkin perittävän vuotuisen vuokramaksun kolmekymmenkertaisena. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai milloin kysymyksessä on ollut perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kunnalle kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

## **5. MAKSUT**

### **5.1. Muut maksut**

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista. Mikäli vuokrattava alue poikkeaa olemassa olevasta tonttijaosta, vuokralainen vastaa tonttijaon muutuskustannuksista.

### **5.2. Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästysseuraamukseen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä kuin 3 vuodelta.

## **6. LUNASLUSVELVOLLISUUS JA ALUEEN SIISTIMINEN**

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokralaisen omistamia vuokra-alueella sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia taikka muuta omaisuutta. Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään vuokra-alueen.

Mikäli tässä kohdassa tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä lukien, kunnalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja käyttää myynnistä saadut varat kaikkien tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen sekä siistiä vuokra-alue. Mahdollinen ylijäävä osuus tilitetään vuokralaiselle.

Mikäli vuokrasopimus purkautuu vuokranmaksun laiminlyönnin tai tämän sopimuksen rikkomisen perusteella, vuokralaisen on poistettava omaisuutensa alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa purkuilmoituksen tiedoksisaannista lukien. Omaisuuden myynnistä on voimassa, mitä tässä kohdassa 6 on mainittu.

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

Tontin käyttöönottoon liittyvistä kunnostustoimista ei vuokranantaja ole velvollinen maksamaan vuokralaiselle korvauksia. Tontille ajetut hiekat, murskeet sekä asfalttipäällyste jäävät vuokranantajan omistukseen.

## **7. MUUT EHDOT**

### **7.1. Yhteystiedot**

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle, mikäli sen tämän sopimuksen kohdassa 1.1 ilmoitettu yhteyshenkilö tai yhteystiedot muuttuvat vuokraaikana.

Sopijaosapuolet ovat nimenomaisesti sopineet, että vuokrasopimukseen liittyvät ilmoitukset ja kehotukset (purku- ja irtisanomisilmoitusta lukuun ottamatta) voidaan toimittaa vuokralaisen ilmoittamaan sähköposti- tai postiosoitteeseen.

### **7.2. Vuokraoikeuden kirjaaminen**

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren (540/1995) mukaisesti maamittauslaitokselta.

Mikäli vuokraoikeus siirretään, siirron saaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti maamittaustoimistolta.

### **7.3. 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 yhden (1) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta ja loppuunsaattettava kolmen (3) vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta lukien. Kunta voi vuokralaisen kirjallisesta hakemuksesta pidentää tässä kohdassa tarkoitettuja määräaikoja. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus

### **7.4. Katualueen kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

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

### **7.5. Ylijäämälouhe ja rakennusaikainen jätteiden lajittelu**

Vuokralainen voi hyödyntää ylijäämälouheen ja muun maa-aineksen omiin tarpeisiinsa. Mahdollinen ylijäänyt maa-aineks on kunnan omaisuutta ja vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen kuljettamaan sen kunnan osoittamaan paikkaan tai muuhun luvalliseen paikkaan.

Vuokralaisen tulee huolehtia rakennusaikaisen jätteen lajittelusta. Jätteet toimitetaan lajiteltuina kunnan osoittamaan paikkaan. Jätteiden lajittelua koskeva säännös tulee siirtää rakentajaa velvoittavaksi.

### **7.6. Aitaaminen**

Vuokralaisen tulee kunnan vaatiessa aidata tontti siistillä, kunnan hyväksymällä aidalla sekä pitää se, tontti ja alueella olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja noudattaa siinä kohden annettuja määräyksiä. Aitaan ja rakennuksiin ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa kiinnittää mainoksia.

### **7.7. Sopimuksen purkaminen ja muuttaminen**

Sopijaosapuolilla on oikeus purkaa sopimus tässä sopimuksessa ja maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla.

### **7.8. Sopimussakko**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on kunta oikeutettu perimään, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun viisinkertaisen määrän.

### **7.9. Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti, ja kullekin sopijapuolelle on toimitettu allekirjoitetut kappaleet.

Kempeleessä, xxxkuussa 2025

KEMPELEEN KUNNANHALLITUS

---

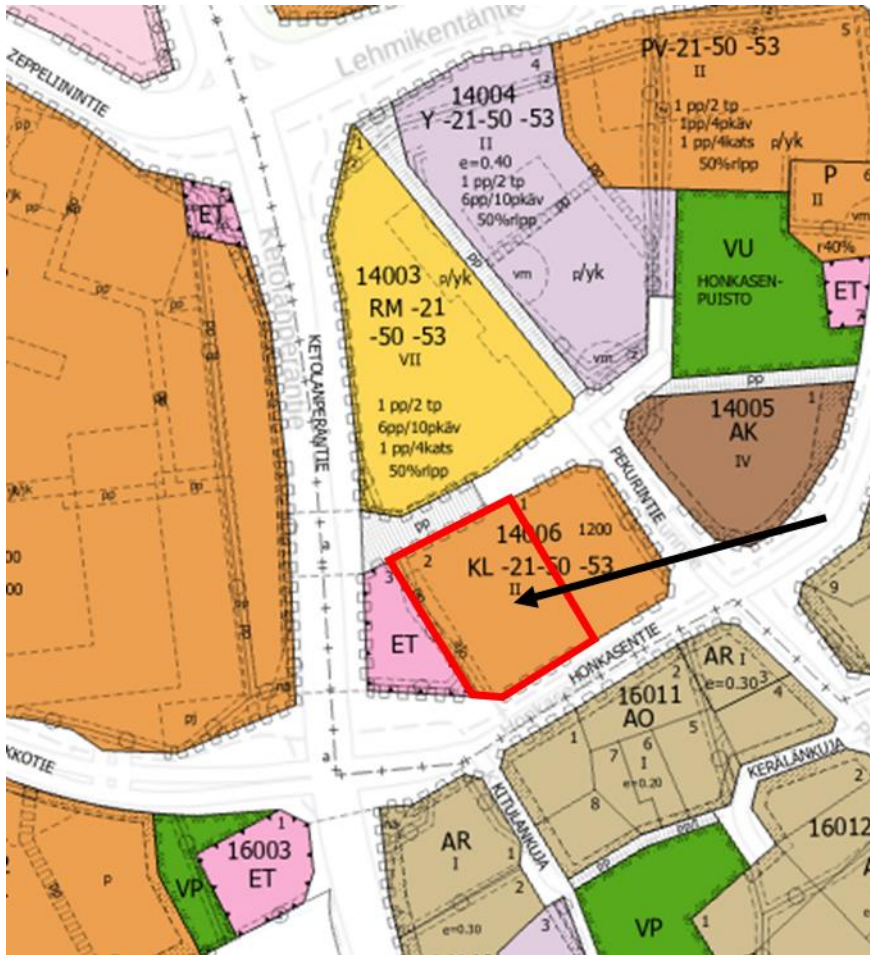
Tuomas Lohi

VI SUMMIT OY

---

XXXX

## Liite vuokrasopimukseen Kempeleen kunta – VI Summit Oy: vuokra-alueen sijainti ja kaavanmukaiset rasitteet



Ote asemakaavasta (ei mittakaavassa)