

Kiinteistötunnus:(837-102-7-8)

M A A N V U O K R A S O P I M U S

SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
Vuokralainen: M/K Tampere IV Oy, y-tunnus 3138634-8
Taninkatu 12, 33400 Tampere

VUOKRA-ALUE

Tampereen kaupungin 102 kaupunginosan korttelissa 7 sijaitseva tontti nro 8.

Kiinteistötunnus: 837-102-7-8. Kiinteistötunnus muuttuu uuden kaavan myötä.

Osoite: Frenckellinaukio 2 33100 Tampere

Tontin pinta-ala on 8213 m². Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 14 890 k-m²

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun kaupungin viranomaisen tätä sopimuksen hyväksymistä ja vuokra-alueella olevan Frenckellin rakennuksen kauppaa koskevat päätökset sekä asemakaavamuutos nro 8776 ovat saaneet lainvoiman.

Vuokra-aika on 40 vuotta ja se alkaa _____ ja päättyy _____.

Alkamis- ja päättymispäivämäärät lisätään, kun yllä mainitut ehdot ovat vuokra-ajan alkamisesta ovat toteutuneet.

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa.
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) 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.

2. VUOKRA

2.1 Vuokran määrä

Vuokran määrittämisen perusteena käytetään tontin pääoma-arvoa, jonka arvioimiseksi vuokranantaja tilaa arviokirjat (2 kpl) riippumattomalta arvioitsijalta asemakaavan saatua lainvoiman. Tontin vuosivuokra on 6 % tontin pääoma-arvosta.

2.2 Indeksiehto

Vuokra-ajan alkamisvuoden tammikuun 1. päivästä alkaen vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että perusindeksinä pidetään indeksilukua sata (100) ja tätä vastaavana perusvuokrana ___ (___) euroa vuodessa. Kunkin kalenterivuoden tarkistettu vuokra saadaan kertomalla perusvuokra luvulla, mikä saadaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä 100. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi.

2.3 Vuokran maksaminen

Kunkin kalenterivuoden vuokra maksetaan yhdessä erässä. Eräpäivä on 31.5.

Ensimmäinen vuokra laskutetaan kuitenkin sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka.

2.4 Vuokran tarkistaminen

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkeineen myös ne vuokrat, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

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

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

3.2 Kunnossapitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien peruseräparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Peruseräparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruseräparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista peruseräparannuksista tai muista töistä.

3.3 Maa- ja kiviaines

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämämaa- ja kiviaines on vuokranantajan omaisuutta, joka tulee vuokralaisen kustannuksella toimittaa vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Mikäli vuokranantajalla ei ole osoittaa kiviainekselle vastaanottopaikkaa eikä vuokranantaja muuta ilmoita, kiviaineksen omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan aineksesta kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

3.4 Rakennushankkeen toteuttaminen

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 vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

3.5. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on historiallisesti vanhaa tehdasaluetta, jossa on ollut monipuolista teollista toimintaa. Jos maaperässä havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle tai vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue- ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen pyydettäessä esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ja vuokra-alueella säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokranantajan pyynnöstä vuokralaisen tulee kustannuksellaan tutkituttaa vuokra-alueen maaperä ja/tai pohjavesi.

3.6 Alivuokraus

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

3.7 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 ilmoittaa etukäteen vuokralaiselle.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

3.8 Yhdyskuntatekniset laitteet ja maanalaiset hankkeet

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Vuokralainen on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan tarvittaessa varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoituksenmukaisen, enintään 30 m²:n suuruisen teknisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusalueelta tai sen ulkopuolelta sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

3.9 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

4. SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA IRTISANOMINEN

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

5. LUNASTUS

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus ja -velvollisuus

Kun vuokrasuhde päättyy, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakennuksen. Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Milloin vuokranantaja on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjoustaan, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

5.2 Lunastushinta

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

5.3 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 kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksen mukaisella tavalla ja 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.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaareissa (540/95) säädetään.

6.3 Kiinnitys ja panttaussitoumus

Vuokralainen valtuuttaa kaupungin hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen tontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin enintään vuotuisen vuokramaksun kolminkertaiseen määrään asti.

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavan panttikirjan kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

6.4 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta 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.

6.5 Tietojen antaminen

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

6.6 Muutosten ilmoittaminen

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistötoimelle nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

6.7 Lohkomiskustannukset

Vuokralainen vastaa vuokratontin lohkomiskustannuksista.

6.8 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

6.11. Lainvoimaisuus

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun kaupungin viranomaisen tätä sopimuksen hyväksymistä ja vuokra-alueella olevan Frenckellin rakennuksen kauppaa koskevat päätökset sekä asemakaavamuutos nro 8776 ovat saaneet lainvoiman. Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa 1.6.2025 mennessä, sovitaan, että sopimus raukeaa ja, ettei kummallakaan osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

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

Tampereella, toukokuun 4. päivänä 2021

TAMPEREEN KAUPUNKI, KIINTEISTÖTOIMI

M/K TAMPERE IV OY

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

Marko Kuusisto
hallituksen puheenjohtaja