

MAANVUOKRASOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Järvenpään kaupunki, 0126541-4
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

Vuokralainen: Telia Towers Finland Oy, **2933075-9**
PL 106
00051 TELIA
towers-laitetilat@teliacompany.com

1.2 Vuokra-alue

Liitekarttaan merkitty noin 1750 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 186-401-11-146 matkaviestintukiaseman ja laittilan sijoituspaikaksi. Vuokra-alue on merkitty tämän sopimuksen liitteenä 1 ja 2 oleviin karttoihin.

Vuokra-alue osoitettu tulevassa ja voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä EMT (mastoalue).

1.3 Maston korkeus

81 metriä.

1.4 Kaupungin päätökset

Kaupungingeodeetin päätös XX.XX.2024 § on lainvoimainen

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla tukiasemaa ja laittilaa varten.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän 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 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

2.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

2.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Kielto ei estä laite- tai mastotilan vuokraamista kolmansille.

2.5 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset/rakennelmat sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeisen sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattamien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin/rakennelmiin kuitenkin siten, etteivät toimenpiteet vaaranna puhelinlaitteita, viestintäjärjestelmien käyttövarmuutta tai turvallisuutta.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra aika alkaa 1.6.2024 ja päättyy 31.5.2034 (10 vuotta).

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksituhatta neljäsaatakyysikymmentäneljä (2464) euroa.

Vuoden 2024 vuokra on 1232 € ja se maksetaan vuokra-ajan alkuun 1.6.2024 mennessä laskua vastaan.

Laskutusviite: 231003367 Haarajoki

Vuokra perustuu 18.6.2012 § 159 Järvenpään kaupunginhallituksen päätökseen, jossa

mastojen vuosivuokra on porrastettu maston korkeuden mukaan.

Vuotuinen vuokra maksetaan vuosittain viimeistään helmikuun 10. päivänä laskua vastaan.

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

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 laskutusvuoden alusta lukien.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2023 keski-indeksiluku, joka on 2296. Tarkistusindeksi on laskutusvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Huoltotie ja huoltotiellä sijaitsevat kaapelit

Nykyinen kulkuyhteys vuokra-alueelle tulee poistumaan tulevan asemakaavamuutoksen toteuttamisen yhteydessä. Kaupunki tulee toteuttamaan uuden huoltoyhteyden vuokra-alueelle, kun kaava on lainvoimainen ja kulkuyhteys mahdollista toteuttaa. Kiinteistön omistaja, joka omistaa kiinteistön poistettavalla kulkuyhteysalueella on sitoutunut pitämään kulkuyhteyden kiinteistöllään mahdollisena siihen asti, kuin kaupungin tekemä uusi yhteys on saatu toteutettua.

Poistuvan kulkuyhteyden osalta vuokralainen on siirtänyt omistamansa kaapelit tulevan kaavan mukaisen tontin osalta kustannuksellaan.

5.2 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus vuokranantajaa kuulematta toiselle samassa konsernissa toimivalle, yleistä teletoittoa harjoittavalle yhtiölle. Muutoin sopimusta ei saa siirtää toiselle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

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

5.3 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa (258/66) on säädetty.

Lisäksi vuokrasopimus voidaan purkaa, mikäli vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia. Tällaisessa tapauksessa vuokranantaja ei ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria vuokralaiselle. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kesken sopimuskauden kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralaisella ei ole enää käyttöä vuokrakohteelle.

5.4 Vahingonkorvaus

Sopijapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle sopijapuolelle aiheuttamansa välittömät vahingot. Sopijapuoli ei kuitenkaan ole velvollinen korvaamaan mitään välillisiä tai epäsuoria vahinkoja. Vastuunrajoitus ei koske tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella aiheutettuja vahinkoja.

5.5 Velvollisuudet vuokrasuhteen päätyttyä

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen on velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen. Mikäli alueelle jää vuokralaisen omaisuutta eikä vuokralainen kehoituksesta huolimatta siisti aluetta, on vuokranantaja oikeutettu poistamaan vuokra-alueella olevan vuokralaisen omaisuuden, siistimään vuokra-alueen ja laskuttamaan näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

5.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.7 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Järvenpäässä _____. _____.2024

Vuokranantaja

Järvenpään kaupunki

Juhana Hiironen
maankäyttöjohtaja

Vuokralainen

TELIA TOWERS FINLAND OY

Heikki Myyryläinen

Liitekartat maanvuokrasopimukseen (Liite 1 ja 2)