

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

Tällä vuokrasopimuksella uudistetaan Raahen kaupungin ja Telia Finland Oyj:n 30.6.2023 päättyvä maanvuokrasopimus (alkup. vuokrasopimus allekirjoitettu 9.7.1973 Raahen kaupungin ja Suomen valtion välillä). Alueen hallinta ja vastuu vuokra-alueesta jatkuu keskeytyksettä vuokralaisella.

Maanvuokrasopimus perustuu Raahen kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen XX.XX.2023 § XXX.

1.1 Sopijapuolet Vuokranantaja: Raahen kaupunki, Y-tunnus 1791817-6
PL 62, 92101 Raahen

Vuokralainen: Telia Finland Oyj, Y-tunnus 1475607-9
Jämsänkatu 2, 00520 Helsinki

1.2 Vuokra-alue Raahen kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä Raahen kaupungin Lahjoitusmaa 678-402-1-50 noin 3 400 m² suuruinen liitekartan osoittama alue osoitteessa Kappe-
lintie, Raahen.

1.3 Sopimuksen viitenumero

Telia Finland Oyj:n sopimuskohtainen laskutuksen viitenumero 111006430.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla radio- ja televisio-ohjelmien sekä muiden telepalveluiden jakeluun tarvittavan maston ja laittilan pitämiseen ja käyttöön.

Vuokralaisella on halutessaan oikeus uusien masto ja/tai laittila vuokra-aikana.

Vuokra-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien käyttö muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen on kielletty.

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 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta vuokra-alueella.

Vuokralainen saa poistaa puuston tukiasemaa varten tarvittavalla alueella. Puusto jää vuokranantajan omaisuudeksi. Muutoin vuokra-alueella tai sen ulkopuolella puustoa 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.

2.3. Maaperän/ pohjaveden pilaantuminen

Vuokranantajan toimesta ei ole vuokrasopimuksen uudistamisen yhteydessä tutkittu, onko vuokra-alueella ympäristösuojelulaisissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokranantaja vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei tällä ole tietoa vuokrattavalla alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että vuokrattavan alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontti ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset.

2.4 Alivuokraus Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna kirjallista suostumustaan. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata kolmannelle antenni- ja laitetilapaikkoja vuokra-alueella sijaitsevasta mastosta ja laitetilasta ilman vuokranantajan suostumusta.

2.5 Katselemukset

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 ennalta vuokralaiselle.

2.6 Johtojen ym. sijoittaminen

Maanomistaja sallii sähköliittymän ja telekaapelin johtamisen vuokra-alueelle omistamansa alueen kautta.

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien tai vuokra-alueella olevien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen pitämisen tai sijoittamisen vuokra-alueelle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.7 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3. VUOKRASUHTTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 1.7.2023 ja päättyy 30.6.2033.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttöön.

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 käyttötarkoitukseen; ja

c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on tuhat yhdeksänsataaviisikymmentä (1950) euroa. Utta vuokraa noudatetaan 1.7.2023 lukien. Vuotuinen vuokra ajanjaksolla 1.7.2023 - 30.6.2033 maksetaan yhdessä erässä kesäkuun loppuun mennessä laskua vastaan.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (vuosi 1951 = 100) niin kuin laissa indeksin käytöstä säädetään. Perusindeksi on helmikuun 2023 elinkustannusindeksin pisteluku 2268 ja tarkistusindeksinä maksuvuoden huhtikuun pisteluku. Ensimmäinen tämän sopimuksen mukainen indeksitarkistus tehdään vuoden 2024 vuosivuokraan.

4.3. Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän sopimuksen voimaantulo hetkellä vuokra-alueeseen ei kohdistu maksamattomia vuokria.

5. LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta tai muuta laitetta tai laitosta.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa maanpäälliset 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, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella pakkohuutokaupalla 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 omaisuutensa suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle maanomistajaa kuulematta.

Jos vuokraoikeus on siirretty kolmannelle, on vuokralainen velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

6.2 Muu rakentaminen

Vuokra-alueen läheisyydessä ei saa tehdä mastoa tai laitetilaa vaarantavia töitä tai muutoinkaan vaarantaa vuokrakohteen toimintaa.

6.3 Viivästyskorko

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

6.4 Vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan ja korjaamaan tukiaseman pitämisestä aiheutuneet vahingot heti vahingon tapahduttua tai erikseen sovittavalla tavalla.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta, voidaan hänet velvoittaa maksamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa vuokranantajan harkinnan mukaan kulloinkin rikkomuskohtaisesti enintään 4.1 kohdassa mainitun vuotuisen vuokramaksun viisinkertaisen määrän.

6.5 Lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja määräyksiä. Vuokra-alueen tai sen osan aitaamisesta sovittava erikseen vuokranantajan kanssa.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

Siltä osin, kun jostakin asiasta ei tässä ole sovittu, sovelletaan maanvuokralakia.

6.5 Sopimuksen päättyminen

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) säädetyillä perusteilla.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kesken sopimuskauden kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralaisella ei ole enää käyttöä vuokrakohteelle. Jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen kesken vuokrakauden, ei maksettua vuokraa kuitenkaan palauteta vuokralaiselle.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.1 on määrätty.

6.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja toissijaisesti vuokranantajan kotipaikan alioikeudessa.

6.6.Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kun Raahen kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Osapuolet sitoutuvat toimittamaan toisilleen em. päätöksiä koskevat asiakirjat viipymättä päätösten tekemisen/lainvoimaisuuden jälkeen.

Mikäli vuokrauspäätös ei saa lainvoimaa, tämä maanvuokrasopimus purkautuu välittömin vaikutuksin.

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Raahessa ____ . päivänä _____kuuta 2023.

Vuokranantaja: Raahen kaupunki

Mikko Moilanen, kaupungingeodeetti

Helsingissä ____ . päivänä _____kuuta 2023.

Vuokralainen: Telia Finland Oyj

Kimmo Fransila
johtaja

