

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

Tämä vuokrasopimus perustuu Raahen kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 27.11.2023 §____.

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

Vuokralainen: Digita Oy, Y-tunnus 2488970-5
Jämsänkatu 2, 00520 Helsinki

1.2 Vuokra-alue Raahen kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä Kunnankesälä 678-415-155-3 noin 100 m² suuruinen liitekartan osoittama alue osoitteessa Kulmapolku, Raahe. Alue on asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP).

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla matkapuhelin- ja tietoliikennetukiasematoimintaan.

Vuokralainen on oikeutettu rakentamaan vuokra-alueelle pylväsmaston (ei haruksia) ja laittilan 9 m² sekä sijoittamaan tarvittavat sähkö-, maadoitus- ja telekaapelit vuokra-alueen ja sen läheiseen maaperään.

Vuokralainen on oikeutettu aitaaman vuokra-alueen tai osan siitä.

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 tutkittu, onko vuokra-alueella Ympäristösuojelulaissa 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 alue 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 Katselmuks

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. Katselmuksista tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.6 Tieoikeus ja johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen saa rakennusaikaisen kulkemisen ja huoltoliikenteen kulkuoikeuden vuokra-alueelle Kulmapolun kevyenliikenteen väylää pitkin.

Katu- ja puistoalueiden käyttö ja kaivaminen muun muassa rakentamisen yhteydessä vaatii teknisestä keskukselta haettavan erillisen sijoittamis- ja kaivuuluvan. Vuokralainen voi sijoittaa maadoituskaapeleita vuokra-alueen ulkopuolella maanomistajan alueelle luvat saatuaan. Maanomistaja sallii myös lupien varaisten sähköliittymän ja telekaapelien johtamisen vuokra-alueelle omistamansa alueen kautta. Vuokralainen on velvollinen siistimään kaivuujäljet omalla kustannuksellaan.

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

Tässä tarkoitetusta 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. VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika Vuokra-aika 30 vuotta. Vuokra-aika alkaa XX.XX.2023 ja päättyy XX.XX.2053.

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 tuhatviisikymmentä (1050) euroa. Vuotuinen vuokra 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 syyskuun 2023 elinkustannusindeksin pisteluku 2311 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.

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

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 päättymisen

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

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, mikäli se ei saa tarvittavaa rakennus- tai toimenpidelupaa. Vuokranantajan on palautettava maksettu vuokra takaisin vuokralaiselle sopimuksen purkamisen jälkeen. Jollei rakennus- tai toimenpide lupaa myönnetä, ei kumpikaan osapuoli ole toiselle korvausvelvollinen.

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

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

ALLEKIRJOITTAMINEN

Raahessa _____. päivänä joulukuuta 2023.

Vuokranantaja: Raahen kaupunki

Oulussa _____. päivänä joulukuuta 2023.

Vuokralainen: Digita Oy

