

Maanvuokrasopimus
Dnro 330/10.00.02/2023
Vilhontien pienkeskus

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Kirkkonummen kunta
PL 20
02401 Kirkkonummi
Y-tunnus: 0203107-0
jäljempänä myös ”*kunta*”

Sähköposti: tonttipalvelut@kirkkonummi.fi

Sopimus perustuu kunnangeodeetin viranhaltijapäätökseen pp.kk.vvvv § xx.

Vuokralainen

Elisa Oyj
Tuotanto
PL 499
00061 Elisa
Y-tunnus: 0116510-6

1 Vuokra

1.1 Vuokran määrä

Vuokran määrä on 1 420 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 1.2 mukaisesti.

1.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksinä on viimeisin tiedossa oleva indeksiin pisteluku XXXX (xxkuuta 2024).

Vuokraa tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1. lukien tarkistusajankohtaa edeltävän joulukuun indeksin pisteluvun (tarkistusindeksi) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2025.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralalla. Indeksillä tarkistettu vuokra erääntyy maksettavaksi tarkistusajankohtaa lähinnä seuraavana vuokranmaksun eräpäivänä.

2 Vuokra-aika ja vuokran maksu

2.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 14.10.2023 ja päättyy 31.12.2028. Vuokralainen on toiminut alueella aiemmin 28.10.2003 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irtisanoa sopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Jos vuokralainen irtisanoa sopimuksen kesken vuokrakauden, ei maksettua vuokraa kuitenkaan palauteta vuokralaiselle.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa hyvissä ajoin vähintään yhtä (1) vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä halukkuudestaan jatkaa sopimusta.

2.2 Vuokran maksu

Vuokralainen maksaa vuokran vuosittain yhdessä erässä vuokranantajan osoittamalle tilille vuokranantajan erikseen lähettämää laskua vastaan tai muulla vuokranantajan myöhemmin ilmoittamalla tavalla. Eräpäivä on 15.3., ellei vuokranantaja toisin myöhemmin ilmoita.

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

3 Vuokra-alue

Tällä sopimuksella vuokrataan liitekartalla osoitettu noin 110 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 257-416-8-41 VILHELMSBERG II osoitteessa Vilhontie 34. Vuokra-alue on asemakaavassa suojaviheraluetta (kaavamerkintä EV).

4 Vuokrauksen tarkoitus ja kustannukset

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisesti teleliikenteen pienkeskuksen (laitetila) pitämistä varten. Vuokralainen saa pysyttää alueelle rakennetun 21 m²:n kokoisen teleliikenteen pienkeskuksen. Viereinen ekopiste on suunniteltu siten, että rakennus on mahdollista pysyttää alueella.

Vuokra-alueen käyttö muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen on kielletty.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki tämän sopimuksen toiminnassa tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toiminnassaan liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakentamisen mahdollisesti edellyttämien kunnallisteknisten töiden suorittamisesta vuokrakohteessa ja sen ulkopuolella. Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsomiensa vuokrakohteeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Yllä mainituista toimenpiteistä johtuvista kustannuksista, johtuivatpa ne sitten kunnossapito- yms. velvoitteiden täyttämisestä, perusparannustöistä tai muista töistä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta vuokrasuhteen aikana tai sen päättyessä, eikä myöskään hyvitystä vuokranmaksusta.

Vuokralainen vastaa myös muista vuokrakohteen osalta lain mukaan tai muuten välittömästi suoritettavista käyttö- ja pääomaluonteisista kustannuksista, kuten sähköliittymästä, jätemaksuista jne.

5 Vuokra-alueeseen tutustuminen

Vuokra-alue on ollut välittömästi ennen tämän vuokrasopimuksen tekemistä saman vuokralaisen hallinnassa. Vuokralainen hyväksyy, että vuokra-alue kaikkineen, mitä siihen tämän vuokrasopimuksen mukaan kuuluu, on vuokrasuhteen alkaessa sopimuksen mukaisen käytön edellyttämässä kunnossa.

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskevaan voimassa olevaan asemakaavakarttaan määräykseen.

Vuokrakohde vuokrataan nykyisessä kunnossaan. Vuokralainen on tarkastanut vuokrakohteen kunnon, alueen ja sen rajat sekä verrannut niitä vuokrakohteessa esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

6 Vuokra-alueen käyttö

6.1 Vuokralaisen käyttövalta

Vuokra-aluetta, sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa ilman kunnan ennakolta antamaa lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle yleisiin verkkoihin liittyviä johtoreittejä sekä asentaa tarvittaessa vuokra-alueen ulkopuolelle ulottuvat maadoitusjohtimet.

6.2 Vuokralaisen hoitovelvollisuus ja kulku vuokra-alueelle

Vuokralainen on velvollinen pitämään siistinä ja hyvässä kunnossa koko vuokra-alueen sekä kaikki sillä olevat rakennukset, laitokset ja laitteet ja rakenteet. Tämä velvollisuus tarkoittaa omaisuuden tavanomaista kunnossa- ja puhtaanapitoa.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle johtavan kulkureitin talvikunnossapidosta ja liukkauden torjunnasta tarpeensa mukaan.

Vuokra-aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin eikä vuokrakohteessa saa muutoinkaan harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee naapureita tai ympäristöä muuten.

6.3 Vuokra-alueen maaperä ja roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut tai roskaantunut, vuokralainen huolehtii alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvussa ja jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

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

6.4 Katselmukset vuokrakauden aikana

Vuokranantajalla on oikeus järjestää vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokranantaja ilmoittaa katselmuksesta ennalta vuokralaiselle.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kunnan määräämässä ajassa.

6.5 Kunnan rakenteet

Vuokralainen on velvollinen sallimaan korvauksetta yhdyskuntaa palvelevien johtojen ja näihin liittyvien laitteiden, kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle sekä näiden tarpeellisen huollon.

Kunnalla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia.

Kunnalla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta merkitä edellä mainitut oikeudet rasiitteena kiinteistörekisteriin.

6.6 Vuokrakohteessa tehdyt työt ja niiden korvaaminen

Vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan vuokralaiselle mitään korvauksia vuokralaisen vuokrakohteessa tekemistä parannus- tai muistakaan töistä, jollei erikseen toisin sovita.

6.7 Viranomais-, suunnittelu ja toteuttamiskulut

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

7 Vuokraoikeuden siirto ja edelleen vuokraaminen

7.1 Vuokra-oikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

7.2 Vuokra-alueen edelleen vuokraaminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle.

8 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen sen ohella, mitä laissa ja tässä sopimuksessa muualla on mahdollisesti määrätty sopimusrikkomuksen varalta, suorittamaan kunnalle sopimussakkona ilman erityisen vahingon osoittamista viimeksi perityn vuosivuokran kaksinkertaisen määrän sekä sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon määrän em. sopimussakon lisäksi.

9 Sopimusehdot

9.1 Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Mikäli vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia, on vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus.

Muutoin tämän vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

9.2 Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikkaa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

9.3 Vahingonvastuu ja vuokrakohteen vakuuttaminen

Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingosta, mikä tulipalon, varkauden tai muun syyn takia aiheutuu vuokra-alueella oleville rakennuksille, rakennelmille, koneille tai laitteille tai vuokra-alueella olevalle muulle omaisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen rakennusten, laitteiden ja laitosten vakuuttamisesta.

9.4 Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä ja loppukatselmus

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen tyhjentämään vuokra-alueen ja viemään sieltä pois kaiken omistamansa omaisuuden sekä siistimään ja tasaamaan alueen.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokra-alueella pidetään kunnan ja vuokralaisen toimesta yhteisesti loppukatselmus sekä suoritetaan taloudellinen ja tarvittava muu loppuselvytys. Tällöin sovitaan ja järjestetään mahdollisesti vielä keskeneräiset vuokra-alueen kuntoonpanoon liittyvät kysymykset sekä mahdollisiin korvauksiin ynnä muihin seikkoihin liittyvät asiat.

Jollei vuokralaisen omaisuutta ole poistettu, aluetta siistitty tai jollei vuokralainen ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus teettää em. työt vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kulut vuokralaiselta. Vuokranantajalla on poistettavan omaisuuden osalta oikeus valintansa mukaan joko hävittää omaisuus tai myydä se vuokralaisen lukuun sopivaksi katsomallaan tavalla vuokralaisen kustannuksella. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalle on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kunnan vapaaseen hallintaan.

9.5 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Länsi-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

Maanvuokrasopimus
Dnro 330/10.00.02/2023
Vilhontien pienkeskus

9.6 Sovellettava laki

Ellei edellä olevasta muuta johdu, noudatetaan tässä vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 1, 5, 6 ja 7 luvun säännöksiä.

Liitteet

- Kartta vuokra-alueesta

Allekirjoitukset

Maanvuokrasopimuksen dnro 330/10.00.02/2023 liitekartta.

Vuokra-alue on noin 110 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 257-416-8-41 VILHELMSBERG II osoitteessa Vilhontie 34. Vuokra-alue on asemakaavassa suoja-viheraluetta (kaavamerkintä EV).

Kulkureitti katualueelta vuokra-alueelle on osoitettu kartassa vihreällä katkoviivalla.

