

Maanvuokrasopimus
Dnro 330/10.00.02/2023
Teleliikenteen pienkeskus ja masto

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Kirkkonummen kunta
PL 20
02401 Kirkkonummi
Y-tunnus: 0203107-0
tonttipalvelut@kirkkonummi.fi
jäljempänä myös ”*kunta*”

Päätös: Kunnangeodeetin viranhaltijapäätös pp.kk.2026 § xx

Vuokralainen

Elisa Oyj
Tukiasemat
PL 499
00061 ELISA
Y-tunnus: 0116510-6

Laskuosoite:
Elisa Oyj
Y-tunnus 0116510-6
PL 499
00061 ELISA
Verkkolaskuosoite OVT:
Välittäjä Basware Oyj:
Laskutusviite:

1. Vuokran määrä

Perusvuokran määrä on 1 462 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kohdan 2 mukaisesti.

2. Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksinä on indeksin pisteluku 2390 (toukokuu 2026).

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 1.1.2027.

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

3. Vuokra-aika ja irtisanominen

Vuokra-aika on voimassa määräaikaisena alkaen 1.8.2026 ja päättyen 31.12.2040.

Tällä sopimuksella päätetään Elisa Oyj:n kanssa sähköisesti 5.3.2024 allekirjoitettu määräaikaisena voimassa oleva maanvuokrasopimus päättymään 31.7.2026.

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.

4. 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.

5. Vuokra-alue ja sille rakentaminen

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). Vuokralaisella on oikeus pysyttää alueella oleva noin 21 k-m² teleliikenteen pienkeskus.

Vuokralainen vastaa rakentamiseen tarvittavien lupien hakemisesta kustannuksellaan. Vuokra-alueen käyttö muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen on kielletty.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelta yleisiin verkkoihin liittyviä johtoreittejä sekä asentaa tarvittaessa vuokra-alueen ulkopuolelle ulottuvat maadoitusjohtimet.

6. Vuokrauksen tarkoitus ja kustannukset

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisesti teleliikenteen pienkeskuksen (laitetila) ja noin 15 metriä korkean harustamattoman putkimaston pitämistä varten. 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 mukaisessa 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.

7. Tietoja vuokrakohteesta vuokrauden alkaessa

Noin 110 m²:n alue on ollut vuokrattuna Elisa Oyj:lle 14.10.2023 lukien. Vuokra-alueella on kiinteä teleliikenteen pienkeskus.

8. Vuokra-alueesta aiheutuvat kustannukset ja velvoitteet

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen osalta kustannuksellaan jätelaissa (606/2011) kiinteistön haltijalle säädetyistä velvoitteista. Mikäli vuokra-alueelle kertyy ongelmajätteitä, vuokralainen huolehtii kustannuksellaan myös niistä noudattaen, mitä jätelaissa on säädetty ongelmajätteen tuottajasta.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta 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/tai jätelain (646/2011) 8 luvussa säädetään.

9. Muita vuokra-aluetta koskevia määräyksiä

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.

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 torjun-

nasta 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.

Katselmukset vuokrakauden aikana

Kunnalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia vuokrakauden aikana. Näistä katselmuksista on, mikäli se voi tapahtua hankaluudesta, ilmoitettava hyvissä ajoin etukäteen vuokralaiselle. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista, oltava läsnä katselmuksissa. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen, rakenteineen ja laitteineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä kohtuullisessa, enintään kolmen (3) kuukauden pituisessa ajassa, ellei muusta ajasta erikseen sovita.

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen ja laitteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

10. Vuokrakohteessa tehdyt työt ja niiden korvaaminen

Kunta ei suorita vuokralaiselle mitään korvauksia vuokralaisen vuokrakohteessa tekemistä parannus- tai muistakaan töistä, jollei erikseen toisin sovita.

11. 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.

12. Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus

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

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen käytettäväksi on kielletty.

13. 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.

14. Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

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 loppuselvitys. 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.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään sopimaan neuvottelemalla. Ne mahdolliset riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät ole keskenään voineet päästä sovintoon, käsitellään Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

16. Sovellettava laki

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

Maanvuokrasopimus
Dnro 330/10.00.02/2023
Teleliikenteen pienkeskus ja masto

Liitteet

- Kartta vuokra-alueesta 1:200

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.

