

MAANVUOKRASOPIMUS

(Hirvihaaran masto / P00299)

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päätös: kuntakehitysjohtaja xx.xx.2023 § xx
lainvoimainen xx.xx.2023

VUOKRALAINEN

Elisa Oyj
y-tunnus: 0116510-6
Osoite: PL 40, 00061 Helsinki
Laskutusosoite: Elisa Oyj / Tukiasemat, PL 499 00061 ELISA
Verkkolaskuosoite OVT: 003701165106
Välittäjä Basware Oyj: BAWCFI22
Puhelin: 010 262 5660
Sähköposti: laskuntarkastus@elisa.fi

Alue on ollut alun perin vuokrattu Ecosite Oy:lle (y-tunnus 1643998-2) 24.2.1992 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella, jonka vuokra-alue on Mäntsälän kunnan ympäristölautakunnan päätöksellä 24.10.2002 § 293 osoitettu samaksi mitä tämän sopimuksen vuokra-alueena on. Ecosite Oy sulautui 31.12.2014 yritykseen Elisa Oyj, y-tunnus 0116510-6. Maanvuokrasopimusta on jatkettu 15.8.2012, 30.12.2013 ja 31.12.2018 päivätyillä jatkosopimuksilla, viimeksi ajalle 1.1.2019 – 31.12.2023. Tämä sopimus on jatkosopimus aiemmille maanvuokrasopimuksille.

1. VUOKRA-ALUE

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on noin 5 000 m²:n suuruinen **määräala Lassila – nimisestä kiinteistöstä 505-403-8-63** Mäntsälän kunnan Hirvihaaran kylässä.

Vuokra-alueena on maston, siihen liittyvien harusten, laitesuojatilan ja muiden rakenteiden sekä niiden hoidon ja ylläpidon edellyttämä alue.

Vuokra-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu liitekartassa.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla matkapuhelintukiaseman ja –maston (haruksellinen, korkeus noin 91 m) sijoituspaikaksi sekä niihin liittyvien laittilojen sijoittamista varten. Vuokra-aluetta ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata mastosta antennipaikkoja ja rakennuksesta laittiloja kolmannelle.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen vastaa rakenteiden perustamistavasta ja niihin liittyvistä selvityksistä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Vuokra-alueen saa aidata tarpeellisin osin, mutta alueen läpi kulkevaa huoltotietä ei saa sulkea.

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueensa, rakennusten ja rakenteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella olevia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Vuokralainen hankkii kustannuksellaan em. töiden tarvitsemat suunnitelmat ja luvat. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokran maksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä taikka investoinneista.

2.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokranantajan tiedossa ei ole, että alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

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

2.4 Roskaantuminen

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelaissa (646/2011) säädetään.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.6 Katselmukset

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.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

2.8 Luovutusvelvollisuus

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

2.9 Kulkuyhteys vuokra-alueelle

Vuokralainen saa kulkuoikeuden vuokra-alueelle ja vastaa kulkuyhteyden kunnossapidosta. Tieyhteys on rakennettu aiemmin.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy 31.12.2043 ilman erillistä irtisanomista.

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 velvollisuutensa;
- 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.

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

4. MAKSUT

4.1 Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on **kolmetuhatta sata (3 100,00 €) euroa**.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava kunkin vuoden kesäkuun 30. päivään mennessä vuokranantajan laskussa osoittamalle tilille ja kuluvan vuoden vuokra laskun eräpäivään mennessä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) 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 lasketaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on **vuoden 2023 elokuun pisteluku**, joka on **2295**. Tarkistusindeksinä on kunkin kalenterivuoden viimeisen kuukauden pisteluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

4.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta. Tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tässä tarkoitettuja maksamattomia vuokria ei ole.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Vuokralainen vastaa omaisuuteensa kohdistuvasta vahingosta ja omien rakenteiden mahdollisesti ulkopuolisille aiheuttamista vahingoista.

5.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan vuokraoikeutensa siten kuin maakaaren (540/1995) 14 luvussa säädetään.

5.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus kolmannelle tässä sopimuksella olevin ehdoin. Vuokra-alueella olevien rakennusten ja rakenteiden omistusoikeutta ei saa siirtää vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralainen ja se, jolle vuokraoikeus on siirretty, ovat velvollisia ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarissa (540/1995) on säädetty.

5.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n (633/1982) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20 ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Alueen siistimisestä on voimassa mitä on määrätty tämän vuokrasopimuksen kohdassa 5.6. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osoittaa vuokralaiselle korvaavaa aluetta.

5.6 Alueen siistiminen vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokranantajalla ei ole oikeutta lunastaa mastoa, rakennusta eikä laitteita. Vuokra-ajan tai vuokrasopimuksen päättyttyä vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siihen liittyvät rakenteet vuokra-alueelta sekä siistittävä alue 6 kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta osoittaa vuokralaiselle korvaavaa aluetta.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla 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 omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

5.7 Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.9 Sopimuksen voimaantulo ja purkava ehto

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kun kunnan vuokrauspäätös on saavuttanut lainvoiman. Mikäli vuokrauspäätös ei saa lainvoimaa, tämä maanvuokrasopimus purkautuu välittömin vaikutuksin. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.6 on määrätty.

LIITTEET Kartta

PÄIVÄYS Mäntsälässä ____ . _____kuuta 2023

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on tehty kahtena (2) kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

VUOKRANANTAJA

Mäntsälän kunta

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

VUOKRALAINEN

Elisa Oyj

XXXX

