

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Jämsän kaupunki, 175622-1  
Keskuskatu 17  
42100 Jämsä

Vuokralainen: Telia Towers Finland Oy, 2933075-9  
Pasilan asema-aukio 1  
00520 HELSINKI

### 1.2 Vuokra-alue

Vuokrauksen kohteena on oheiseen karttaliitteeseen merkitty noin 265 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 182-420-12-23 Kukkula. Määräala sijaitsee asemaakaavan mukaisella puistoalueella (P).

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla matkaviestintukiaseman sijoittamista sekä huoltotietä varten.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki hankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vahinkoa tai haittaa kenellekään.

### 2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan toteuttamiensa rakennelmien ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Alueella kasvavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

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

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

## **2.3 Maaperän pilaantuminen**

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) 7-8 § tai ja 16-17 § tai jätelain (646/2011) § 72:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin jätelain luvussa 8 tai ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## **2.4 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toiselle ilman vuokranantajan kirjallista 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. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## **2.6 Johtojen ym. sijoittaminen**

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

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

## **2.7 Luovutusvelvollisuus**

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

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

# **3 VUOKRASUHTEEN KESTO**

## **3.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2052.

### 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.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on vuokranantajan niin kysyessä, ilmoitettava kirjallisesti tarpeestaan jatkaa vuokra-aikaa tämän vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

## 4 MAKSUT

### 4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 539,75 euroa (perusvuokra). Vuokra maksetaan kuluvan vuoden syyskuun loppuun mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

### 4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin 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, perusvuokra korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2021 joulukuun indeksiluku, joka on 2049. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien. Ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään joulukuun 2023 mukaan.

## 5. LUNASTAMINEN

Vuokranantajalla ei ole vuokrasopimuksen päättyessä lunastusvelvollisuutta tai korvausvelvollisuutta vuokra-alueella sijaitseviin rakennelmiin tai rakenteisiin.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa ja siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu ja aluetta siistitty kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla tai varojen puuttuessa peria toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## MUUT SOPIMUSEHDOT

### 6.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeutta ei saa siirtää toiselle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

### 6.2 Viivästyskorko

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

### 6.3 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 ja 21 §:issä mainituilla perusteilla.

### 6.4 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

### 6.5 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopija-puolelle.

## ALLEKIRJOITTAMINEN

Jämsässä \_\_\_\_ . päivänä joulukuuta 2022

**Jämsän kaupunki**

\_\_\_\_\_  
**Anna-Liisa Juurinen**  
elinvoimajohtaja

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

**Telia Towers Finland Oy**

\_\_\_\_\_  
toimitusjohtaja

# Vuokrasopimuksen liitekartta

**Vuokra-alue:**  
n. 265 m<sup>2</sup>:n (huoltotie 200 m<sup>2</sup> + tukiaseman vaatima tila n. 65 m<sup>2</sup>)  
suuruinen määräala kinteistöstä  
182-420-12-23 (Kukkula)

182-420-12-23

Huoltotie

Huoltotie

Huoltotie

46800

Vuokra-ala  
8 m x 8 m  
A = n. 65 m<sup>2</sup>

56900

1700

Piha-alue

Laitesuojakoppi, mitat:  
2.5 m x 3.4 m, A = 8.5 m<sup>2</sup>  
koppi rajan suuntaan  
väri: kts. laitesuojapiirros

Uusi pylvä  
korkeus h = 42 m

- 23