

12.11.2024

Maanvuokrasopimus

1 Johdanto

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja

Porvoo kaupunki, jäljempänä vuokranantaja
Y-tunnus 1061512-1
Kaupunki-infra
PL 23, 06101 Porvoo
Yhdyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:
Christoffer Lilja 0405953567
christoffer.lilja@porvoo.fi

Vuokralainen

Digita Oy, jäljempänä vuokralainen
Jämsänkatu 2,
00520 Helsinki
y-tunnus: 2488970-5

Yhdyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:

Esa Piirainen 0405553640
esa.piiirainen@digita.fi

Laskutusosoite:

Digita Oy
Y-tunnus 2488970-5
PL 99
00521 Helsinki

Verkkolaskutusosoite:

003724889705
Operaattori: Basware Oyj
Operaattorin välittäjä-tunnus: BAWCFI22

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

12.11.2024

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

Kaupungilla on oikeus pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

1.2 Vuokra-alue

Vuokra-alue yhteensä noin 150 m² suuruinen alue, sijaitsee Porvoo Hinthaaran alueella. Kiinteistötunnus (638-423-4-57) asemakaavan mukaisella urheilu- ja liikuntapalvelujen alueella.

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on merkitty liitteenä olevaan asemapiirrokseen.

2 Vuokra-alueen käyttö

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla tietoliikennemastoa ja laitetilaa varten.

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 Rakentamisvelvoite

Urheilu- ja liikuntapalvelujen alueelle rakennetaan tietoliikennemasto ja laitetila. Jos laitteisto syystä tai toisesta tuhoutuu, on ne tarvittaessa uudelleen rakennettava kuuden (6) kuukauden sisällä. Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus yhden (1) kuukauden kuluessa rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus.

Vuokralainen on kaupungin vaatiessa velvollinen aitaamaan vuokra-alue viranomaisten hyväksymällä tavalla. Tällöin aidan materiaalista ja ulkoasusta päättää kaupungin rakennustarkastaja.

12.11.2024

2.3 Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan jätehuollosta, vuokra-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta, sekä alueen välittömässä läheisyydessä olevan käytäväalueen puhtaanapidosta.

Toiminta on hoidettava niin, ettei esim. huoltokuljetuksen yhteydessä eikä puhtaanapitotoimien aikana vaaranneta yleistä liikenneturvallisuutta.

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.

Vuokramies vastaa vuokra-alueen kohdalla olevan kadun, yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty ja myös kadulta tai tieltä vuokra-alueelle johtavan tien kunnossa- ja puhtaanapidosta. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus sekä vuokra-alueen katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra aikana ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) 16 § tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

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

12.11.2024

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ali vuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Vuokralainen saa vuokrata mastosta ja laitetilasta tilaa kolmannelle ilman vuokranantajan erillistä suostumusta.

2.6 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle. Vuokralainen tai hänen edustajansa velvoitetaan olemaan katselmuksessa mukana.

Katselmuksessa todetaan, onko vuokra-alue kunnossa ja onko muitakin sopimuksen ehtoja noudatettu. Jos katselmus aiheuttaa huomautuksen, on puutteellisuudet korjattava annetussa määräajassa. Mikäli näin ei tapahdu, annetaan vuokralaiselle kirjallinen varoitus, joka voi johtaa sopimuksen irtisanomiseen.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

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

Mikäli vuokralainen haluaa rakentaa vuokra-alueelleen tai sen ulkopuolelle maakaapeleita, on siihen pyydettävä erikseen kaupungilta sijoituslupa.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra ajan päättymistä tarvitsee osaa tai koko aluetta vuokra-alueesta katualueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella. Vuokralainen on velvollinen poistamaan em. tapauksessa vuokra-alueella olevat rakennelmat mahdollisimmat nopeasti.

12.11.2024

3 Vuokrasuhteen kesto

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2025 ja päättyy 31.12.2044.

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. Mikäli vuokra mies ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia, vuokramiehen vuokranmaksuvelvollisuus ei pääty, eikä vuokranantaja ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria vuokramiehelle. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen takia mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

1. Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
2. Alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.
3. 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 Vuokra

Alueen vuosivuokra on 1260 € vuodessa (alv 0 %). Vuokra ei ole sidottu neliöhintaan. Vuokra eräänny vuosittain laskutukseen 30.9.

4.2 Indeksiehto

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) osalta muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (1951:10=100)

12.11.2024

muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti: Perusindeksinä on vuoden 2024 elokuun indeksiluku, joka on 2323. Tarkistusindeksi on kuluvan vuoden toukokuun indeksiluku.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Vuokranantaja laskuttaa vuokran. Jollei vuokranmaksua suoriteta määräaikana, on vuokralainen velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaista viivästyskorkoa, sopimuksen allekirjoitushetkellä on voimassa oleva viivästyskorko kahdeksan (8 %) prosenttia vuodessa.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen vastaa liittymismaksusta ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista. Vuokralainen vastaa myös muista mahdollisista liittymistä kustannuksellaan.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös muut toiminnastaan aiheutuvat verot ja maksut. Maapohjan kiinteistöveron maksaa tontin omistaja.

5 Muut sopimusehdot

5.1 Toimintaa koskevat ehdot

Kaupunki ei ole velvollinen rakentamaan tai kunnostamaan vuokra-alueelle johtavaa tietä tai käytävää. Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin tämän sopimuksen edellyttämään tarkoitukseen. Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka häiritsee ympäristöä. Melun ja pölyn suhteen on noudatettava niitä määräyksiä, joita terveydensuojelulaissa ja ympäristönsuojelulaissa niistä on määritetty. Vuokralainen on Ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) 118 §:n mukaisesti myös tehtävä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle kirjallinen ilmoitus tilapäistä melua tai tärinää aiheuttavasta toimenpiteestä tai tapahtumasta. Jätehuoltotilat tulee asemakaavamääräyksen mukaan sijoittaa rakennusten sisään, ellei vuokranantajan kanssa muuta sovita.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ostaa vuokra-aluetta.

12.11.2024

5.2 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kesken vuokratukauden. Irtisanomisaika on tällöin kuusi (6) kuukautta. Kaupunki ei korvaa ko. järjestelyistä vuokralaiselle aiheutuneita kuluja.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos

- vuokralainen on laiminlyönyt vuokraerän suorittamisen, eräpäivämäärään mennessä
- vuokralainen on laiminlyönyt muutoin olennaisesti tästä sopimuksesta johtuvat velvoitteensa
- vuokralainen on siirtänyt vuokrasopimuksen tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan ilman vuokranantajan suostumusta

Vuokranantajan suorittaessa irtisanomisen on irtisanomisaika kaksi (2) kuukautta. Vuokranantajalla on oikeus irtisanomiseen vain, jos vuokralainen ei kahden viikon (14 vuorokauden) kuluttua maksumuistutuksen tai kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään.

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Vuokranantajan tai vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tehty.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen ennallistaman puistoalue.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai vuokranantajan antamia määräyksiä, voi vuokranantaja purkaa sopimuksen kahden viikon (14 vuorokauden) kuluttua kirjallisen varoituksen antamisesta.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa 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 huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat

12.11.2024

kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Sopimuksen purkaminen on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun velvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on päättynyt. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä on määrätty.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli se ei saa tarvittavaa rakennus- tai toimenpidelupaa. Tällöin vuokranantaja ei palauta vuokrakaudelta maksettua vuokraa. Sopimuksen purkamisen aiheuttamista kustannuksista vastaa tällöin vuokralainen.

5.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen on oikeutettu siirtämään tämän vuokrasopimuksen kolmannelle vuokranantajan suostumuksella. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 3 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

5.4 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vähintään vuosivuokran verran sopimussakkoa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan sopimuksen rikkomisesta vuokranantajalle aiheutuneen vahingon, jos vahinko ylittää suuruudeltaan 5000 euroa.

5.5 Kulkuyhteys vuokra-alueelle

Vuokramies vastaa omalla kustannuksellaan kulkuyhteyden rakentamis- huolto- ja kunnossapitokustannuksista. Huoltotie rakennetaan olemassa olevalta kevyenliikenteenväylältä.

5.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluilla sopijapuolten kesken. Jos erimielisyys ei ratkea neuvotteluilla, ratkaistaan riita Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LUONNOS

Maanvuokrasopimus
Digita Oy
Tietoliikennemasto, Laitetila,
Hinthaara

9 (9)

12.11.2024

6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksin.

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

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

7 Liite

Asemapiirros

8 Allekirjoittaminen

Porvoossa x. päivänä -kuu 2024

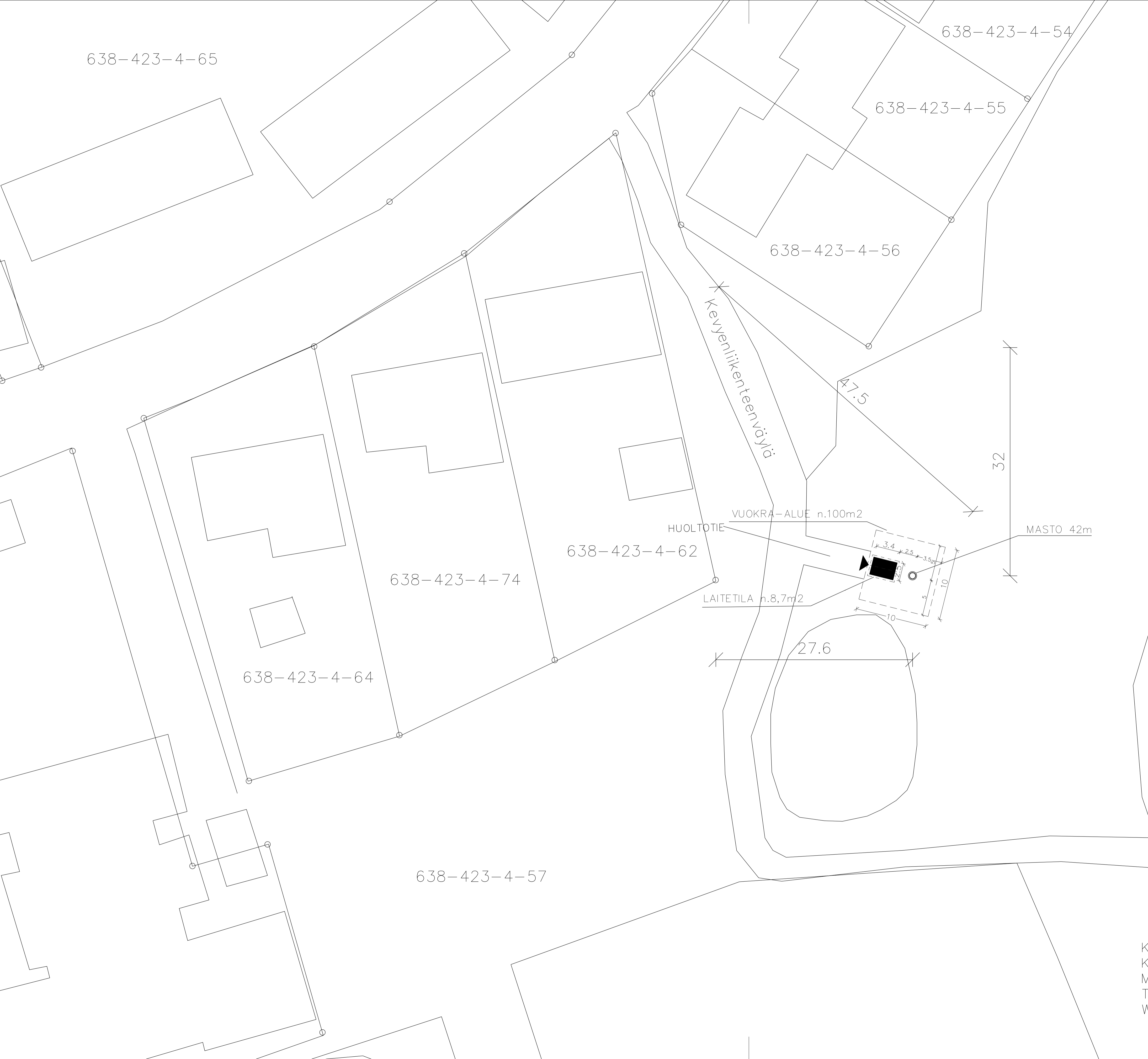
Vuokranantaja
Porvoon kaupunki

Kari Hällström
Kaupunki-infrajohtaja

Christoffer Lilja
Viheraluesuunnittelija

Vuokralainen

Digita Oy



KIINTEISTÖLLE 638-426-4-57
RAKENNETAAN 42 METRIÄ KORKEA
PYLVÄSMALLINEN TIETOLIIKENNEMASTO JA
n.8,7m² LAITETILARAKENNUS.

VUOKRA-ALUE/RAKENNUSPAIKKA,
MASTON KESKIPISTE JA LAITETILAN
PAIKKA VOIVAT KIINTEISTÖN ALUEELLA
TODELLISUUDESSA MUUTTUA MUUTAMIA
METREJÄ ASEMAPIIRROKSESTA JA/TAI
POHJAKARTASTA POIKETEN MAA- TAI
KALLIOPERÄN OMINAISUUKSIIEN NIIN
VAATIESSA.

MASTOLLE RAKENNETAAN HUOLTOTIE,
LEVEYDELTÄÄN n.4m, VIERESSÄ
OLEMASSA OLEVALTA
KEVYENLIIKENTEENVÄYLÄLTÄ,
LEVEYDELTÄÄN n. 4m. HUOLTOTIEN
LOPULLINEN LINJAUS TARKENTUU
KIINTEISTÖN ALUEELLA RAKENNUSAIKANA.
KOHTIEN RAKENTAMISESSA HUOMIOIDAAN
RAKENNUSLAIN MUKAISET VAATIMUKSET.

MASTO VARUSTETAAN NOUSUESTEELLÄ.

TUKIASEMAPAIKKA VARUSTETAAN
ASIANMUKAISIN VAROITUSKYLTEIN.

KUVASSA ESITETYT MITAT OVAT METREJÄ.
KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000
MASTON ALUSTAVAT KOORDINAATIT:
TM35FIN N: 6696899 E: 415706
WGS84 LAT: 60 23 58,793
LON: 25 28 12,611

TUNN.	LUKUM.	MUUTOS			NIMIM.	PVM.
Kaupunki	K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten		
638	423	4	57			
Rakennustoimenpide	Pääpiirustuslaji		Juoks.n:o			
UUDISRAKENNUS	PÄÄPIIRUSTUS		1			
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Pääpiirustuksen sisältö		Mittakaavat			
ANTENNIMASTO JA LAITETILA PORVOO, HINTHAARA	ASEMAPIIRROS					
Rakennuttaja	Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero		Muutos			
DIGITA OY JÄMSÄNKATU 2, 00520 HELSINKI	ARK					
Pääsuunnittelija	Päiväys					
	06.05.2024					