

Kaupunginhallitus xx.x.2025 § XX

Luonnos

14.5.2025

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Naantalin kaupunki
y-tunnus 0135457-2.
Käsityöläiskatu 2
21100 Naantali

1.2 Vuokralainen

DNA Tower Finland Oy
y-tunnus 3209137-3
PL 10, 01044 DNA

Yhteyshenkilö: Jaakko Lehtimäki (jaakko.lehtimaki@dna.fi)

2 VUOKRAN KOHDE

2.1 Vuokra-alue

Naantalin kaupungin Virpin kaupunginosan yleisestä alueesta 529-125-9908-1001 noin 50 m²:n suuruinen alue, joka on osoitettu oheen liitettyllä kartalla, osoitteessa Virventie 6, 21100 Naantali.

Vuokra-alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 26.4.2022 vahvistama Porhonkallion-Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-336), jossa vuokra-alue on osoitettu Energia-alueeksi (EN).

2.2 Käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena vuokrana tietoliikenneverkkoihin liittyvän laitetilän sijoitusalueeksi. Aluetta ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän 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.

2.3 Etuoikeus lisäalueen vuokraamiseen

Siinä tapauksessa, että vuokralainen esittää vuokranantajalle perustellun tarpeen saada vuokrata myös vuokra-alueeseen liittyvä liitekartalla osoitettu noin 85 m²:n lisäalue, sitoutuu vuokranantaja vuokraamaan myös lisäalueen vuokralaiselle.

Jos vuokranantaja on vuokraamassa lisäaluetta kolmannelle, on vuokranantajan ilmoitettava tästä vuokralaiselle kirjallisesti. Vuokralaisella on tämän ilmoituksen tiedoksisaannista neljä (4) kuukautta aikaa ilmoittaa vuokranantajalle käyttävänsä etuoikeuttaan. Mikäli etuoikeutta ei käytetä, raukeaa se määräajan jälkeen ilman erillistä ilmoitusta.

Etuoikeuden käyttämisen ehtona on lisäksi, että vuokra-aikaa on jäljellä yli 10

vuotta sinä päivänä, kun vuokralainen ilmoittaa tarpeestaan käyttää tai käyttävänsä etuoikeuttaan.

Jos lisäalue vuokrataan vuokralaiselle, voi vuokralainen kohdassa 2.2. määritellyn käyttötarkoituksen estämättä hakea lupaa sijoittaa myös muunlaisia tietoliikenneverkkoihin liittyviä laitteita ja rakennelmia vuokra-alueelle

3

VUOKRASUHEEN KESTO

3.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.7.2025 ja päättyy irtisanomista vaatimatta 30.6.2050 eli on kaksikymmentäviisi (25) vuotta.

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

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.

4

VUOKRANMAKSU

4.1

Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksisataaviisikymmentä (250) euroa (perusvuokra).

Mikäli vuokralaiselle vuokrataan kohdan 2.3. tarkoittama lisäalue, on vuotuinen perusvuokra tuhat viisikymmentä (1.050) euroa. Tätä perusvuokraa peritään takautuvasti sen vuoden alusta, jonka aikana vuokralainen esittää tarpeen lisäalueen vuokraamiselle.

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella vuokranantajan osoittamalle tilille yhdessä erässä eräpäivän ollessa lokakuun 31. päivänä.

4.2

Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 4.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokra samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

Kaupunginhallitus xx.x.2025 § XX

Luonnos

14.5.2025

4.3

Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta

Tämän sopimuksen voimaantulohetkellä vuokra-alueeseen ei kohdistu maksamattomia vuokria.

5

MUUT EHDOT

5.1

Laitetila

Vuokralaisella on oikeus pitää vuokra-alueella tietoliikenneverkkoihin liittyvää laitetilaa (esim. keskitinkoppi). Laitetila voidaan sijoittaa kiinni kiinteistörajaan.

5.2

Muut tietoliikenneverkkoon liittyvät laitteet ja rakennelmat

Mikäli vuokralaiselle vuokrataan kohdassa 2.3. tarkoitettu lisäalue, on vuokralaisella oikeus sijoittaa alueelle myös muita kuin edellä kohdassa 5.1. mainittuja tietoliikenneverkkoihin liittyviä laitteita ja rakennelmia edellyttäen, että vuokralaisella on niiden sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut.

5.3

Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Kielto ei koske tietoliikenneverkon laitteisiin liittyvien tilapaikkojen vuokraamista kolmansille.

5.4

Vuokraoikeuden siirtokielto

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.

5.5

Viivästyskorko

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

5.6

Puusto

Puiden kaataminen vuokra-alueella on suoritettava Naantalin kaupungin viheryksikön ohjeiden mukaan. Vuokra-alueelta kaadettava puusto on vuokranantajan omaisuutta.

5.7

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin vuokralaisen hallinnassa samanlaisessa käytössä kuin mihin sitä nyt ollaan vuokraamassa eikä alueella ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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 16 tai 17 §:n 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.

5.8

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat laitteet sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

5.9

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokranantaja sallii sähköliittymän ja tietoliikennekaapelin johtamisen vuokra-alueelle omistamansa alueen kautta.

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien tai vuokra-alueella olevien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen pitämisen tai sijoittamisen vuokra-alueelle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin kuitenkin siten, etteivät toimenpiteet vaaranna tietoliikennelaitteita, viestintäjärjestelmien käyttövarmuutta tai turvallisuutta. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

5.10

Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

5.11

Kunnossapito ja turvallisuus

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen turvallisuudesta ja siisteydestä. Vuokra-alueelle on rakennettava sijoitettujen laitteiden ja rakennelmien suojaksi aita, jos vuokranantaja sitä vaatii, tai se muutoin katsotaan tarpeelliseksi.

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.

Kaupunginhallitus xx.x.2025 § XX

Luonnos

14.5.2025

5.11

Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan ja korjaamaan vuokra-alueella olevien laitteiden ja rakennelmien pitämisestä aiheutuneet vahingot heti vahingon tapahduttua tai erikseen sovittavalla tavalla.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta, voidaan hänet velvoittaa maksamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa vuokranantajan harkinnan mukaan kulloinkin rikkomuskohtaisesti enintään 4.1 kohdassa mainitun vuotuisen vuokramaksun viisinkertaisen määrän.

5.12

Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Tämän vuokrasopimuksen purkamisesta ja irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa (258/1966) on säädetty.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kesken sopimuskauden kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralaisella ei ole enää käyttöä vuokrakohteelle. Jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen kesken vuokrauden, ei maksettua vuokraa kuitenkaan palauteta vuokralaiselle.

Mikäli sopimus irtisanotaan tai puretaan, menetellään vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen tällöin, kuten kohdassa 5.13 *Alueen siistiminen vuokra-ajan jälkeen* on määrätty.

5.13

Alueen siistiminen vuokra-ajan jälkeen

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen viemään vuokra-alueelta pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja muut maanpäälliset rakenteensa ja siistimään vuokra-alueen. Mikäli alueelle jää vuokralaisen omaisuutta eikä vuokralainen kehotuksesta huolimatta siisti aluetta, on vuokranantaja oikeutettu poistamaan vuokra-alueella olevan vuokralaisen omaisuuden, siistimään vuokra-alueen ja laskuttamaan näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

5.14

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja toissijaisesti ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

5.15

Muut mainitsemattomat ehdot

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1964 annetun maanvuokralain (258/1966) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

6

VOIMAANTULO

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan Naantalin kaupunginhallituksen hyväksyttyä sopimuksen lainvoimaisella päätöksellään.

Kaupunginhallitus xx.x.2025 § XX

Luonnos

14.5.2025

7

JAKELU

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa xx. xxkuuta 2025

NAANTALIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

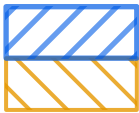
Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

DNA Tower Finland Oy:n valtuuttamana

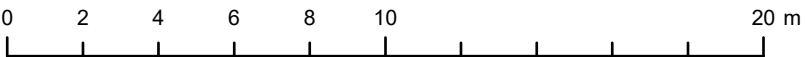
Tarja Alanko

Osoittaa:



vuokrattavan alueen yleisestä alueesta 529-125-9908-1001, pinta-ala n. 50 m²

alueen, jonka vuokraamiseen vuokralaisella on etuoikeus, pinta-ala n. 85 m²



Mittakaava: 1:200 (A4)

