

Kaupunginhallitus § XX

Luonnos

20.11.2025

1

OSAPUOLET

1.1

Vuokranantaja

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

1.2

Vuokralainen

DNA Oyj
y-tunnus 0592509-6
PL 10, 01044 DNA

Sopimusyhteyshenkilö: Heljä Pulkki: helja.pulkki@dna.fi
Tekninen yhteyshenkilö: Janne Hakuli: janne.hakuli@dna.fi

Laskutusosoite:
DNA Oyj
PL 5147, 70701 Kuopio
Laskun viite: "Laitetilat L-3042 Hämmärsalmi"

Verkkolaskun OVT-tunnus: 003705925096
Operaattori: Ropo Capital: 003714377140

2

VUOKRAN KOHDE

2.1

Vuokra-alue

Naantalin kaupungin Hämmärön kylän tilasta Kalaviitta Rnro 1:33 (Kiinteistö-tunnus 529-499-0001-0033) noin 1.975 m²:n suuruinen alue, joka on osoitettu oheen liitetyllä kartalla, osoitteessa Hämmärsalmentie 20, 21150 Röölä.

Vuokra-alueella on voimassa Rymättylän kunnanvaltuuston 5.5.1994 § 12 hyväksymä Hämmärö-Mylläniemen rantakaava ja rantakaavan muutos (Rk-R4a6), jossa vuokrattavalle alueelle osoitetaan käyttötarkoitukseksi Yleisten rakennusten korttelialue (Y).

2.2

Käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena vuokrana tietoliikenneverkon tarpeisiin. Aluetta ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus pitää vuokra-alueella tietoliikenneverkon konesalia siihen liittyvine tukitoimintoineen. Muuhun käyttöön tulee vuokralaisen hakea etukäteen suostumus vuokranantajalta.

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.

Kaupunginhallitus § XX

Luonnos

20.11.2025

Vuokralaisella on oikeus ja vuokranantajan niin vaatiessa velvollisuus tarvittavilta osin aidata vuokra-alue ympäristöön soveltuvalla, riittävän korkealla aidalla.

3

VUOKRASUHEEN KESTO

3.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2026 ja päättyy irtisanomista vaatimatta 31.12.2050 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 tuhat viisisataa (1.500) euroa (perusvuokra).

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. Kunakin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

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

Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Kielto ei koske tietoliikenneverkkoon liittyvien toimintojen, laitepaikkojen tai vastaavien vuokraamista kolmansille.

5.2

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirronsaaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

5.3

Viivästyskorko

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

5.4

Puusto

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

5.5

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin käytössä metsäalueena 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.

5.6

Katselmukset

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

5.7

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokranantaja sallii tarvittavien 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 rakennuksiin ja rakennelmiin sijoitettujen järjestelmien käyttövarmuutta tai turvallisuutta. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

5.8

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.

5.9

Kunnossapito ja turvallisuus

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueen turvallisuudesta ja siisteydestä sekä huoltotien kunnossapidosta.

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.

Koska vuokra-alueelle kulkuun käytetään Hämmärsalmentien (000-2012-K19143) yksityistietä, vastaa vuokralainen myös mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvistä tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvista yksityistielain (560/2018) mukaista maksuista.

5.10

Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan ja korjaamaan vuokra-alueelle sijoitettujen rakennusten ja rakennelmien pitämisestä, mukaan lukien toimintahäiriöistä, aiheutuneet vahingot heti vahingon tapahduttua tai erikseen sovitavalla 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.

5.11

Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

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

Lisäksi vuokrasopimus voidaan purkaa, mikäli vuokralainen ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia. Tällaisessa tapauksessa vuokranantaja ei ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria vuokralaiselle. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

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

Mikäli sopimus irtisanotaan tai puretaan, menetellään vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen tällöin, kuten kohdassa *5.12 Alueen siistiminen vuokra-ajan jälkeen* on määrätty.

5.12

Alueen siistiminen vuokra-ajan jälkeen

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen viemään 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.

5.13

Erimielisyydet

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

5.14

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.

7

JAKELU

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

Kaupunginhallitus § XX

Luonnos

20.11.2025

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa xx. xxkuuta 2025

NAANTALIN KAUPUNKI
KaupunginhallitusLaura Leppänen
kaupunginjohtajaRiitta Luotio
hallintojohtaja

DNA Oyj:n valtuuttamana

Heljä Pulkki

Liitteet:

1. Liitekartta
2. DNA Oyj:n valtakirja

Osoittaa:

vuokrattavan alueen kiinteistöstä 529-499-1-33, pinta-ala n. 1975 m²

0 10 20 30 40 50 100 m

Mittakaava: 1:1 000 (A4)

