

Kaupunginhallitus § XX

Luonnos

29.10.2025

1

OSAPUOLET

1.1

Vuokranantaja

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

1.2

Vuokralainen

Elisa Oyj
Y-tunnus 0116510-6
Tukiasemat, PL 499
00061 Elisa

Yhteyshenkilö: Minna Kolstela

ext-minna.kolstela@elisa.fi (premises@elisa.fi)

2

VUOKRAN KOHDE

2.1

Vuokra-alue

Naantalin kaupungin Pakinaisten kylän tilasta Myllymäki Rnro 1:194 (Kiinteistötunnus 529-528-0001-0194) noin 6.000 m²:n suuruinen alue, joka on osoitettu oheen liitetyllä kartalla.

Vuokra-alueella on voimassa Rymättylän kunnanvaltuuston 26.2.2004 § 4 hyväksymä Pakinaisten asemakaava (Ak-R13), jossa vuokra-alue on osoitettu Erityisiä ympäristöarvoja omaavaksi maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (MY/s). Alueella ei ole rakennusoikeutta lukuun ottamatta erillistä kaavassa osoitettua rakennusala, jolle saa sijoittaa teleliikennemaston (et).

2.2

Käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena vuokrana matkaviestinmaston 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.

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on 22.5.1995 ja 14.6.1995 allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jolla mm. vuokra-alue on vuokrattu vastaavanlaiseen käyttöön 1.1.1995 – 31.12.2025.

3

VUOKRASUHEEN KESTO

3.1

Kaupunginhallitus § XX

Luonnos

29.10.2025

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 (1.000) 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. Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokra 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

Kaupunginhallitus § XX

Luonnos

29.10.2025

5

MUUT EHDOT

5.1

Matkaviestinmasto, laitetila ja huoltotie

Vuokralaisella on oikeus pitää vuokra-alueella matkaviestinmastoa, sekä laitesuojaa. Lisäksi vuokralaisella on oikeus tarvittaessa käyttää matkaviestinmastolle ja laitetilalle johtavaa huoltotietä. Vuokralaisella on oikeus pitää puomia huoltotiellä soveliaassa paikassa.

Vuokralaisella on oikeus ja vuokranantajan niin vaatiessa velvollisuus aidata matkaviestinmastoa ja laitetilaa ympäröivä alue ympäristöön soveltuvalla, riittävän korkealla aidalla.

5.2

Alivuokraus

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

5.3

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 maakaareissa (540/1995) on säädetty.

5.4

Viivästyskorko

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

5.5

Monioperaattorimalli

Matkaviestinmaston tulee olla ns. monioperaattorimallia, joka tarvittaessa palvelee muita operaattoreita. (Laki sähköisen viestinnän palveluista (917/2014) 56 §).

5.6

Puusto

Puiden kaataminen vuokra-alueella on suoritettava Naantalin kaupungin viheryksikön ohjeiden mukaan erityistä huolellisuutta noudattaen ja huomioiden kaavamääräys ympäristöarvoista.

5.7.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin vuokralaisen hallinnassa ja vastaavassa käytössä aiemman maanvuokrasopimuksen perusteella 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, rakennukset ja rakennelmat 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 puhelinlaitteita, 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 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 Pakinaisten (000-2005-K21107) yksityistietä, vastaa vuokralainen myös mahdolliset vuokra-alueen kohdalta määräytyvistä tai vuokralaisen toiminnasta aiheutuvista yksityistielain (560/2018) mukaista maksuista

5.12

Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan ja korjaamaan matkaviestinmaston pitämisestä aiheutuneet vahingot heti vahingon tapahduttua tai erikseen sovittavalla tavalla. Vuokralaisen vahingonkorvausvastuu on kaikissa tapauksissa kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa. Vahingonkorvausvastuun rajoitukset eivät koske tilannetta, jossa vuokralainen on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

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.

5.13

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 vuokrauksen, ei maksettua vuokraa kuitenkaan palauteta vuokralaiselle.

Mikäli sopimus irtisanotaan tai puretaan, menetellään vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen tällöin, kuten kohdassa *5.14 Alueen siistiminen vuokra-ajan jälkeen* on määrätty.

5.14

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.

5.15

Erimielisyydet

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

Kaupunginhallitus § XX

Luonnos

29.10.2025

5.16

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 1.1.2026. Tällä vuokrasopimuksella jatketaan vuokralaisen hallintaoikeutta, joka on ollut voimassa 1.1.1995 – 31.12.2025 vuokranantajan ja vuokralaisen välillä 22.5.1995 ja 14.6.1995 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella.

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

Elisa Oyj:n valtuuttamana

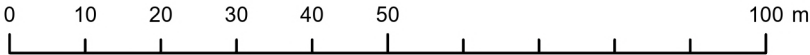
Minna Kolstela

Liitteet:

1. Liitekartta
2. Elisa Oyj:n valtakirja



vuokrattavan alueen kiinteistöstä 529-528-1-194, pinta-ala n. 6000 m²



Mittakaava: 1:1 000 (A4)

