

Kaupunginhallitus xx.x.2026 § XX

Luonnos

17.8.2026

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 Kukolan kaupunginosan yleinen alue 529-106-9908-1003 pinta-alaltaan 1.255 m², joka on osoitettu oheen liitettyllä kartalla, osoitteessa Navirenavarsi 6, 21100 Naantali.

Vuokra-alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 13.3.2017 vahvistama ja 24.4.2017 lainvoimaiseksi tullut Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos, osa 2 (Ak-341), jossa vuokra-alue on osoitettu Teleliikenteen mastoa varten varatuksi korttelialueeksi (EMT).

Vuokra-alue on ollut aikaisemmin vuokralaisen hallinnassa 7.11.1996 allekirjoitetun vuokrasopimuksen perusteella. Tämän vuokrasopimuksen vuokrauskausi on alkanut 1.11.1996 ja päättynyt 31.10.2026.

2.2

Käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena vuokrana tietoliikenneverkkoihin liittyvän maston sekä sen tarvitseminen teknisten laitteiden ja laittilojen 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.

3

VUOKRASUHEEN KESTO

3.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.11.2026 ja päättyy irtisanomista vaatimatta 31.10.2056 eli on kolmekymmentä (30) 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

Tämän sopimuksen voimaantulohetkellä vuokra-alueeseen ei kohdistu maksamattomia vuokria.

5

MUUT EHDOT

5.1

Masto ja laitetila

Vuokralaisella on oikeus pitää vuokra-alueella tietoliikenneverkkoihin liittyvää mastoa, joka käsittää enintään 55 metriä korkean putkiristikkopylvään sekä

Kaupunginhallitus xx.x.2026 § XX

Luonnos

17.8.2026

pinta-alaltaan enintään 50 m²:n suuruisen laitesuojan. Vuokralaisella on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle myös muita tietoliikenteen käyttöön ja turvaamiseen tarkoitettuja vähäisiä teknisiä laitteita ja rakennelmia.

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

5.2

Monioperaattorimalli

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

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 vuokra-oikeutta 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.

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

Kaupunginhallitus xx.x.2026 § XX

Luonnos

17.8.2026

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 päättyttyä vuokralainen on velvollinen viemään vuokra-alueelta pois omistamansa 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.

7

JAKELU

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

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa xx. xxkuuta 2026

NAANTALIN KAUPUNKI

Kaupunginhallitus xx.x.2026 § XX

Luonnos

17.8.2026

Kaupunginhallitus

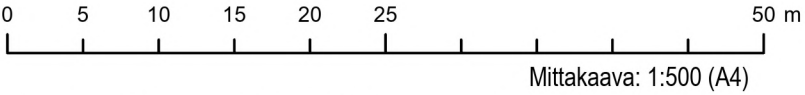
Laura Leppänen
kaupunginjohtajaRiitta Luotio
hallintojohtaja

DNA Tower Finland Oy:n valtuuttamana

Mikaela Friberg



vuokrattavan yleisen alueen 529-106-9908-1003, pinta-ala 1255 m²



Mittakaava: 1:500 (A4)

