



DIGITA

Digitan saitin nimi: Kokemäki Urheilukenttä

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:

Nimi: Kokemäen kaupunki

Y-tunnus: 0203925-9

Osoite: Tulkkilantie 2, 32800 Kokemäki

Vuokralainen:

Nimi: Digita Oy

Y-tunnus: 2488970-5

Osoite: Jämsänkatu 2, PL 99, 00521 Helsinki

1.2 Vuokra-alue

Kokemäen kunnassa sijaitseva noin 100 m² suuruinen maa-alue, kiinteistötunnus 271-455-1-164. Vuokra-alue on merkitty tämän sopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan. Vuokralainen voi niin halutessaan merkata vuokra-alueen maastoon paaluin.

Vuokralaisella on oikeus aidata vuokra-alueella sijaitsevan maston ja laittilan välitön ympäristö tai osa siitä, mikäli tämä on tarpeen turvallisuussyistä.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle noin 42 metrin korkuinen pylväsmasto ja noin 9 m²:n suuruinen laittila. Vuokralaisella on halutessaan oikeus uusaa masto ja/tai laittila vuokra-aikana.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla teletoimintaan, tv- ja radiolähetystoimintaan sekä muuhun vuokralaisen liiketoimintaan.

Alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa.

Vuokranantajan tiedossa ei ole muita kiinteistöä koskevia rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia, kuin 11.3.2024 päivätystä rasitus- ja kiinteistörekisteriotteessa ilmenevät.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa ja pitää vuokra-alueelle(a) tukiaseman edellyttämät sähkö- ja teleliikennelinjat vuokranantajan maa-alueen kautta tielinjaa tai muuta soveliaista reittiä noudattaen.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille kohtuutonta vahinkoa tai haittaa.

2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan maston ja laittilan sekä vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralaisella on oikeus kaataa vuokra-alueelta puita ja pensaita maston ja mahdollisen laittilarakennuksen ympäristöltä ja turva-alueelta.

Vuokralainen antaa vuokra-alueelta poistettavan puuaineksen vuokranantajalle korvauksetta. Lähtökohtaisesti puuaines on vuokranantajan noudettavissa vuokra-alueen reunalta yhteisesti sovittuna aikana. Mikäli vuokranantaja ei halua puuainesta, vastaa vuokralainen kaadettujen puiden ja pensaiden poistamisesta vuokra-alueelta.

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-alueella muita sen liiketoiminnan kannalta tarpeellisia toimenpiteitä ja maadoituksia siinä laajuudessa kuin vuokra-alueen käyttö vuokratarkoitukseen sitä edellyttää.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä, elleivät osapuolet toisin sovi.

2.3 Tie- ja kulkuoikeudet

Vuokralaisella on oikeus rakentaa omalla kustannuksellaan vuokra-alueelle johtava tie Vuokranantajan omistaman maa-alueen kautta. Kyseinen tie on merkattu tulotienä liitteenä olevaan karttaan. Vuokralainen vastaa tulotien kunnossapidosta. Vuokralaisella ja sen sopijakumppaneilla on oikeus käyttää tulotietä korvauksetta vuokra-aikana.

Tulotien lumenauraukset tehdään vain erikseen pyydettyäessä ja niistä aiheutuvat kustannukset kohdistuvat pyynnön tekijälle.

Vuokralaisella on oikeus sopia vuokra-alueelle johtavan yksityistien käytöstä tarvittaessa.

2.4 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu vuokra-aikana, jos se olisi ollut hänen es-tettävissään. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (27.6.2014/527) 16 ja/tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään. Mikäli vuokra-alueen pilaantuminen on tapahtunut ennen vuokra-aikaa, vastaa puhdistamisesta vuokranantaja.

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

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokrata tilaa mastosta ja laitetilasta kolmansien osapuolten laitteille.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.8.2024 ja päättyy 31.7.2049.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kesken sopimuskauden kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralaisella ei ole enää käyttöä vuokrakohteelle.

Vuokralaisen on haettava 31.12.2024 mennessä tarvittavia viranomaislupia maston ja laittilan rakentamista varten. Mikäli lupia ei ole haettu em. päivämäärään mennessä on molemmilla osapuolilla oikeus irtisanoa tämä vuokrasopimus välittömästi, ellei muuta sovita. Selvennyksen vuoksi todetaan, että mikäli lupa viivästyy esim. valitusprosessin johdosta, se ei oikeuta irtisanomaan sopimusta välittömästi.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei saa lainvoimaista poikkeamis-, rakennus- tai toimenpidelupaa alueelle maston ja laittilan rakentamista varten kuuden (6) kuukauden sisällä hakuprosessin käynnistämisestä.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 sovitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on olennaisesti täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle vähintään 6 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä kohdassa 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

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokraa, joka on kuusisataa (600) euroa vuodessa. Vuokra eräännyy maksettavaksi vuosittain maaliskuussa. Eräpäivä on maaliskuun viimeinen päivä. Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille (laskua vastaan). Maksun viivästyessä vuokranantajalla on oikeus periä maksamattomalle erälle korkolain mukainen laillinen viivästyskorko.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokralaisen mastoa ja laitetilaa koskeva rakennus- tai toimenpidelupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen maksaa vuokran siitä päivästä lukien, kun rakennuslupapäätös/toimenpidelupapäätös sai lainvoiman.

Jos vuokran maksuvelvollisuus alkaa kesken kalenterivuoden, vuokralainen maksaa sovitusta vuosivuokrasta vuokrasuhteen kestoja vastaavan suhteellisen osuuden.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuussa elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti ja tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdan vuoden alusta lukien. Vuokrankorotuksen suuruus selviää, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin.

Perusindeksinä on vuoden 2024 elinkustannusindeksin keskiarvoluku. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtaa edeltävän vuoden indeksiluvun keskiarvoluku. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään tammikuussa 2026.

4.3 Muut maksut

Vuokralainen vastaa itse vuokra-alueella harjoittamaansa toimintaan liittyvistä käyttökustannuksista kuten sähkönsyötöstä ja -kulutuksesta.

Vuokranantaja vastaa vuokra-alueen kiinteistöverosta.

Vuokralainen maksaa kohdan 6.1 mukaisen vuokraoikeuden kirjaamisen.

Vuokra-alueella olevat puut ovat vuokranantajan omaisuutta.

5 TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ TAI SOPIMUKSEN PURKAUTU- ESSA

Vuokranantajalla ei ole oikeutta eikä velvollisuutta lunastaa tontilla olevia rakennuksia ja rakennelmia vuokra-ajan päättyessä, mutta vuokralainen voi halutesaan tarjota rakennuksia ja rakennelmia vuokranantajan lunastettavaksi viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Ellei vuokranantaja lunasta rakennuksia ja rakennelmia osapuolten sopimalla hinnalla, on vuokralaisen kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä tai sopimuksen purkautuessa kustannuksellaan siirrettävä omistamansa rakennukset ja rakennelmat sekä muu omaisuus vuokra-alueelta, siistitettävä vuokra-alue ja luovutettava alue vuokranantajan hallintaan.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 6 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Vuokralaisella on oikeus kirjata tähän vuokrasopimukseen perustuva vuokraoikeutensa.

6.2 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

6.3 Vahingonkorvaus ja vastuunrajaus

Sopijapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle sopijapuolelle aiheuttamansa välittömät vahingot. Vuokralaisen tähän sopimukseen perustuva vahingonkorvausvelvollisuus voi kuitenkin olla yhteensä enintään 10.000 euroa. Vastuunrajoitus ei koske tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella aiheutettuja vahinkoja.

6.4 Sopimuksen muuttaminen

Kaikki muutokset tähän sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti.

6.5 Erimielisyyksien selvittely

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin ja toissijaisesti kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kumpikin sopijapuoli on sen allekirjoittanut.

7. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi Digitalle ja yksi (1) maanomistajalle.

Kokemäellä _____.____.2024

Helsingissä _____.____.2024

Vuokranantaja
Nimi

Vuokralainen

Teemu Nieminen
Kaupunginjohtaja

Vesa Tykkyläinen
Toimitusjohtaja

LIITE 1: Vuokra-alue merkittynä karttaan  (vuokra-alue n. 10 m x 10 m).

