

MAA-ALUEEN VUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet ovat tänään tehneet seuraavan maa-alueen vuokrasopimuksen:

| | |
|--------------------------|--|
| VUOKRANANTAJA | Kokemäen kaupunki Y-tunnus 0203925-9 PL 27 32801 KOKEMÄKI |
| VUOKRALAINEN | Lounea Palvelut Oy Y-tunnus 2678132-7 Tehdaskatu 6 24100 SALO |
| YHTEYSHENKILÖT | Kokemäen kaupunki: Kari Ylikoski kari.ylikoski@kokemaki.fi 044 7475 885 Lounea Palvelut Oy: Esa Heikkilä esa.heikkila@lounea.fi 029 7070 503 |
| VUOKRAUKSEN KOHDE | Liitekartassa esitetty noin 150 m ² :n suuruinen maa-alue Kokemäen kaupungin Tulkkilan kylässä sijaitsevasta Kaatolisä-nimisestä tilasta, jonka kiinteistötunnus on 271-455-2-159 sekä Linjatieltä kohteeseen vievän huoltotien vaatima alue. Lounean kohdenimi Rajansivu. |
| KÄYTTÖTARKOITUS | Antennimaston ja siihen liittyvän laitetilan/-tilojen sijoitus- ja käyttöpaikka. |
| VUOKRA-AIKA | Vuokra-aika alkaa 1.9.2026 ja päättyy 31.8.2056. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kesken sopimuskauden kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralaisella ei ole enää käyttöä vuokrakohteelle. |

Vuokralaisen on haettava 31.12.2026 mennessä tarvittavia viranomaislupia maston ja laitetilän/-tilojen 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 vuoksi, se ei oikeuta irtisanoamaan sopimusta välittömästi.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei saa lainvoimaista poikkeamis-, rakentamis- tai toimenpidelupaa alueelle maston ja laitetilä/-tilojen rakentamista varten kuuden (6) kuukauden sisällä hakuprosessin käynnistämisestä. Sopimuksen purkautuessa tämän ehdon perusteella vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokraa, eivätkä osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen mitään vuokrasopimuksen purkautumisesta aiheutuvia korvauksia.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokran suuruus on seitsemäsataa (700) euroa vuodessa. Vuokra erääntyy maksettavaksi vuosittain xxxkuussa. Eräpäivä on xxxkuun 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 laitetilää/-tiloja koskeva rakentamis- tai toimenpidelupa on saanut lainvoiman. Vuokralainen maksaa vuokran siitä päivästä lukien, kun rakentamis-/toimenpidelupapäätös sai lainvoiman.

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

INDEKSIEHTO

Vuokra on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti ja tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdan vuoden alusta lukien. Vuokrankorotuksen suuruus selviää, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Perusindeksinä on vuoden 2026 elinkustannusindeksin keskiarvoluku. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtaa edeltävän vuoden indeksiluvun keskiarvoluku.

Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään vuodelle 2028. Vuokraa ei kuitenkaan lasketa.

VUOKRALAISEN OIKEUDET VUOKRA-ALUEELLA

Vuokralaisella on oikeus hallita ja käyttää vuokrakohdetta antennimaston ja siihen liittyvän laitetilän tai -tilojen sijoituspaikkana. Vuokralaisella on oikeus vuokrakauden aikana suorittaa tarvittaessa antennin tai laitetilojen huolto-, laajennus- tai vaihtotöitä.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelta yleisiin sähkö-, tele- ym. verkkoihin liittyviä johtoreittejä sekä asentaa tarvittaessa vuokra-alueen ulkopuolelle ulottuvat maadoitusjohtimet.

Vuokralaisella on oikeus käyttää mahdollista vuokra-alueelle johtavaa tietä/kulkuväylää, johon vuokranantajan tulee taata vuokralaiselle esteetön kulkuoikeus. Mikäli käyttötarkoitukseen soveltuvaa tietä tai kulkureittiä vuokrakohteeseen ei ole, vuokralaisella on tarvittaessa oikeus rakentaa vuokranantajan omistamalle kiinteistölle omalla kustannuksellaan vuokra-alueelle johtava n. 4 metriä leveä tie/kulkuväylä tarpeellisine liittymineen. Vuokralainen vastaa rakentamansa tien/kulkuväylän kunnossapidosta.

Vuokralaisella on oikeus poistaa tarpeellisilta osin puusto ja muu kasvillisuus vuokra-alueelta sekä johtoreittien ja teiden/kulkuväylien kohdalta. Vuokralaisen poistama puusto ja muu kasvillisuus, samoin kuin vuokra-alueelle pystyyn jäävä puusto jäävät vuokranantajan omaisuudeksi. Vuokralainen järjestää rakentamisen aikana poistetun puuston lähelle tietä, josta ne on helppo noutaa.

Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa aidata maston ja laitetilän välitön lähialue parhaaksi katsomallaan tavalla.

VAHINGONKORVAUS

Sopijapuolen tulee korvata tahallisella tai tuottamuksellisella menettelyllä toiselle sopijapuolelle aiheuttamansa vahinko. Vuokralainen korvaa lisäksi mahdolliset asennus- ja rakennustöistä vuokranantajalle aiheutuneet välittömät vahingot rakennustöiden valmistumisen jälkeen. Korvattavaa vahinkoa eivät ole tavanomaiset puuston ja maaston raivaustoimenpiteet tai niiden jäljet taikka antennista tai rakennuksista mahdollisesti aiheutuva esteettinen tai muu haitta. Vuokranantajan tulee osoittaa mahdollisesti aiheutunut vahinko ja sen määrä tosittein tai muutoin luotettavalla tavalla.

Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan kaiken vahingon, jonka hän tai hänen kanssaan sopimussuhteessa oleva taho (esim. metsäkoneurakoitsija) tahallaan tai tuottamuksellisesti aiheuttaa vuokralaisen kohdekiinteistölle sijoittamille johdoille, kaapeleille, antennille, rakennuksille tai laitteille.

Vuokralainen ei vastaa vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista välillisistä tai epäsuorista vahingoista, kuten saamatta jääneestä voitosta tai kiinteistön arvon alentumisesta. Vuokralaisen vahingonkorvausvastuu on kaikissa tapauksissa määrältään enintään varsinaisen vuokrakauden viiden (5) vuoden vuosivuokraa vastaava määrä.

Vahingonkorvausvastuun rajoitukset eivät koske tilannetta, jossa vuokralainen on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

Vuokralainen on vuokra-aikana velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohde ei vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli pilaantumista tapahtuu, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta lainsäädännön ja ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa on vuokranantajalla oikeus puhdistaa alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokrasopimus kolmannelle. Uuden vuokralaisen tulee kolmen kuukauden sisällä ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti vuokralaisen vaihtumisesta. Vuokralainen vastaa hallinnan luovutuksesta huolimatta vuokranantajalle vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta niin kauan, kunnes toimivaltainen kirjaamisviranomaisen on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

VUOKRAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Mikäli vuokrasopimuksen kohteena oleva kiinteistö siirtyy vuokrakauden kuluessa uudelle omistajalle, vuokraoikeus pysyy voimassa ja sitoo tämän sopimuksen ehtojen mukaisena kiinteistön uutta omistajaa.

Vuokranantajan tulee ennen kiinteistön luovutusta ilmoittaa vuokrasopimuksesta luovutuksensaajalle. Kiinteistön uuden omistajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle kirjallisesti vuokranantajan vaihtumisesta.

VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYTTYÄ

Tämän sopimuksen päättyessä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan vuokra-alueelta kaikki rakennukset, laitteet ja rakennelmat sekä muun omaisuutensa ja ennallistamaan vuokra-alueen sekä puhdistamaan mahdollisesti toiminnastaan tai sen käytöstä johtuneen saastuneen maa-aineksen. Vuokralainen luovuttaa vuokra-alueen hyväksytysti ennallistettuna viimeistään vuokra-ajan päättymisen ajankohtana osapuolten välisen sopimuksen ja soveltuvien viranomaisvaatimusten mukaisesti. Vuokranantajalla ei ole oikeutta laitteiden, rakennusten tai rakennelmien lunastukseen.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus jatkuu, kunnes kaikki ennallistamistoimet on suoritettu. Alueen ennallistaminen todetaan ja hyväksytään vuokranantajan, vuokralaisen ja tarvittaessa toimivaltaisen viranomaisen yhteisellä katselmuksella. Vuokralainen järjestää katselmuksen, johon kutsuu vuokranantajan ja toimivaltaisen viranomaisen.

Sopimuksen päättyttyä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sopimuksen perusteella tehdyt merkinnät.

Tässä kohdassa mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään vuoden kuluessa sopimuksen päättymisestä.

VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kirjata vuokraoikeus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, mihin kirjaukseen vuokranantaja antaa suostumuksensa tämän sopimuksen allekirjoituksin.

MUUT EHDOT

Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja ottaa sen vastaa siinä kunnossa kuin se on sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, vuokrasuhteessa noudatetaan maanvuokralain (258/66) 1 ja 5 luvun säännöksiä. Maanvuokralainsäädännön mahdollisesti muuttuessa noudatetaan soveltuvien osin uuden lain säännöksiä.

Mahdolliset muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti, jotta ne olisivat osapuolia sitovia.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuvasta kiinteistöverosta, kuten vuokrattuun maa-alueeseen, vuokralaisen rakentamiin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin tai muuhun omaisuuteen kohdistuvasta kiinteistöverosta. Vuokranantaja vastaa muilta osin kiinteistöverosta sekä vuokranantajalle maksettavaan vuokraan kohdistuvasta verosta. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutuu kiinteistölle korotettu maapohjan kiinteistövero, tai jos lainsäädännön muutoksen vuoksi tai muista syistä vuokranantajan maksettavaksi tulee vuokralaisen toimintaan liittyviä muita veroja tai maksuja, vuokralainen hyvittää vuokranantajalle kyseiset nousut ja uudet verot ja maksut täysimääräisesti ja vastaa korotuksen aiheuttamasta kiinteistöveron erotuksesta, muista veroista ja maksuista. Muilta osin lähtökohtana on, että tämän sopimuksen allekirjoittamisen myötä ei synny uusia vuokranantajan maksettavaksi osoitettuja veroluonteisia maksuja ja vuokralainen vastaa kaikissa tilanteissa ja olosuhteissa toimintaansa kohdistuvista veroista ja maksuista.

Vuokralaisella on velvollisuus huolehtia vuokra-alueen siisteydestä sopimuksen voimassaoloaikana. Vuokralainen sitoutuu hankkimaan ja pitämään voimassa kaikkia toiminnan kannalta välttämättömiä vakuutuksia sekä viranomaisten edellyttämiä pakollisia ja lakisääteisiä vakuutuksia. Vuokralainen vastaa kaikista tällaisista vakuutuksista ja niiden kustannuksista. Vuokralaisen on pyynnöstä esitettävä vakuutustodistus vuokranantajalle. Vuokralainen sitoutuu tarvittaessa muuttuneiden viranomaismääräysten takia täydentämään ja hankkimaan toiminnalleen tarpeelliset ja pakolliset uudet vakuutukset vuokra-aikana.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli asioista ei päästä yhteisymmärrykseen, sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

SOPIMUSKAPPALEET

Tätä maa-alueen vuokrasopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Kokemäki xx.xx.2026

Salo xx.x.2026

Kokemäen kaupunki

Lounea Palvelut Oy

Teemu Nieminen
Kaupunginjohtaja

xxxxxx xxxxxx
Toimitusjohtaja

LIITTEET

Kartta vuokra-alueesta.