

MATKAVIESTINTUKIASEMAPAIKAN VUOKRAAMINEN LUUKIN ULKOILUALUEELTA ELISA OYJ: LLE

VUOKRANANTAJA HELSINGIN KAUPUNKI
Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala
Liikuntapalvelukokonaisuus / Ulkoilupalvelut
PL 25401
00099 Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6

Yhteyshenkilöt:
Petri Angelvuo, puh 09 310 87906
petri.angelvuo@hel.fi

VUOKRALAINEN Elisa Oyj
PL 40
00061 Elisa
Y-tunnus 0116510-6

Yhteyshenkilö:
Are Oy / Mikko Sinikallio, puh +35840 300 5373
mikko.sinikallio@are.fi
Are Oy vaihde +35820 530 5500

Elisa Oyj paikkatunnus: Luukki P01171

VUOKRAKOHDE Liikuntapalvelukokonaisuuden ulkoilupalvelut vuokraa Elisa Oyj:lle Espoon kaupungin Luukin kylästä (kiinteistötunnus 049-430-1-130) suuntaa-antavaan karttaliitteeseen 1 merkityn Klockarsintien varrella sijaitsevan 200 m²:n maa-alueen matkaviestinverkon tukiasemapaikaksi. Vuokrakohteessa on aiemman vuokrasopimuksen mukaisesti sijoitettu 18 k- m² laitekoppi sekä 40 m korkea masto.

Klockarsintieltä kulkee vuokralaisen rakentama ja ylläpitämä tie laiteasemarakennukselle. Tie on pidettävä suljettuna lukittavalla puomilla.

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. VUOKRAKOHTEN KUNTO, LUOVUTUS JA KÄYTTÖ

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle sopimushetken mukaisessa nykykunnossa.

Vuokralainen vastaa kaikista toimintansa aiheuttamista kustannuksista ja huolehtii itse kustannuksellaan vuokrakohteen ja sen lähiympäristön käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon

Vuokrakohdetta ja sen yhteyteen rakennettuja rakennelmia saa käyttää matkaviestintukiasemana ja sitä välittömästi palvelevan toiminnan harjoittamiseen. Vuokralaisella on oikeus sijoittaa kohteeseen tässä sopimuksessa mainittuja tukiasemalaitteistoja ja antennoja, mastoja sekä muita teletoimintaan liittyviä laitteita.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-aluetta ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

2. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN

Vuokra-aika alkaa 01.12.2018 ja jatkuu toistaiseksi kuuden (6) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin.

Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti.

Sopimusosapuolilla on molemminpuolinen oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

3. VUOKRA (01.12.2018-, KORVAUS SOPIMUKSETTOMALTA AJALTA 01.01.2013-30.11.2018) JA SEN MAKSAMINEN

Vuokranantaja soveltaa vuokranmäärittelyyn kaupunkiympäristölautakunnan määrittämää matkaviestintukiasemien vuokrauskäytäntöä ja laskentaperusteet määräytyvät vuoden 2017 tietojen mukaisesti (noudatettava indeksi: vuosi 2017 keski-indeksi 1927).

Masto: $30 \text{ €/m (ind. 100)} \times \text{korkeus (m)} \times 5 \text{ \%/v} \times \text{indeksi (elinkustannusindeksi ka. 2017)} \frac{1927}{100} = 30 \text{ €} \times 40 \text{ m} \times 0,05 \times 19,27 = 1156,20 \text{ € /vuosi.}$

Laitetilakoppi: $50 \text{ €/k-m}^2 \text{ (ind. 100)} \times \text{kerrospinta-ala} \times 5 \text{ \%/v} \times \text{indeksi (elinkustannusindeksi ka. 2017)} \frac{1927}{100} = 50 \text{ €/k-m}^2 \times 18 \text{ k-m}^2 \times 0,05 \times 19,27 = 867,15 \text{ €/vuosi.}$

Vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 1927 on 2023,35 euroa/vuosi. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Tammikuun 1. päivästä 2019 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 105,00 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun 5. päivään mennessä.

Sopimuksettomalta ajalta 01.01.2013 – 30.11.2018 korvauksena alueen käytöstä peritään 11 815,04 euroa (alv. 0 %). Vuokra ajalta 01.12.2018 - 31.12.2018 on 168,61 euroa (alv. 0 %). Korvaukseen ja vuokraan lisätään kulloinkin voimassa ollut arvonlisävero. Sopimuksettoman ajan korvaus ja vuokra ajalta 1.12.2018 - 31.12.2018 on maksettava viimeistään 30.12.2018.

Vuokrat tulee maksaa Helsingin kaupungin lähettämää laskua vastaan määräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille viitenumeroa käyttäen.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta viimeistään eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään asti korkolain mukaista viivästyskorkoa sekä laskutuslisän ja mahdolliset perintäkulut.

4. SIIRTO-OIKEUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa luovuttaa vuokraoikeuttaan tai vuokrauskohdetta kokonaisuudessaan tai osaa siitä toiselle.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus alivuokrata laite- ja antennipaikkoja toiselle teleyritykselle viestintämarkkinalain (393/2003) mukaisesti siten, että tämän sopimuksen ehdot täyttyvät myös alivuokrauksessa. Vuokralainen vastaa kuitenkin kaikista tämän sopimuksien mukaisista velvoitteista vuokranantajalle. Vuokralaisella on oikeus periä muilta osapuolilta korvaus maston käytöstä.

5. VAKUUDET

Vakuutta ei edellytetä toimitettavaksi.

6. PIIRUSTUKSET JA RAKENTAMINEN

Vuokralaisen tulee hankkia kaikki tarpeelliset viranomaisluvut omalla kustannuksellaan ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokralainen vastaa ja huolehtii kustannuksellaan myös toimintansa edellyttämistä rakennus-, muutos- ja parannustöistä vuokra-kohteessa sekä siellä olevien ja sinne mahdollisesti hankkimiensa, toimintansa edellyttämien laitteiden ja koneiden huollosta ja kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niiden käytöstä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada näiltä osin korvausta tai hyvitystä vuokramaksussa. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

Ennen maastoon kohdistuvien töiden aloittamista vuokralaisen on oltava yhteydessä liikuntapalvelukokonaisuuden ulkoilupalveluihin.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa kunnallistekniikan ohjeiden mukaisesti johdot laiteaseman sähkö- ja teleliittymää varten. Vuokralaisella on myös oikeus maadoitusvaijerien vetämiseen vuokratun määräalan rajojen yli liikuntapalvelukokonaisuuden hyväksymällä tavalla.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella olevien ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- ja ylläpitokustannuksista ja mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Vuokralainen vastaa vuokrasuhteen aikana vuokralaisen toimintaa koskevien viranomaismääräysten muuttumisesta johtuvien muutostöiden kustannuksista. Vuokralaisella on oikeus tehdä kustannuksellaan sellaisia rakennus-, sähkö-, tietoliikenne- ja ilmastointitekniisiä muutostöitä, jotka ovat tarpeellisia käyttötarkoituksen edellyttämien laitteiden sijoittamiseksi sekä toiminnan suojaamiseksi ja turvaamiseksi. Vuokralainen vastaa kaikista rakennelmien ja laitteiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

Vuokralaisella on niin halutessaan oikeus aidata vuokra-alue saatuaan toimenpiteelle asianmukaiset muut viranomaisluvut.

7. KÄYTTÖMAKSUT

Vuokralaisella on oikeus sähköliittymään omalla kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista toimintansa aiheuttamista käyttömenoista sekä solmii sähkön toimittamista koskevan sopimuksen sähköntoimittajan kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa aiheuttamista jätehuoltokuluista.

8. VUOKRALAISEN TOIMINNAN LAINMUKAISUUS JA TOIMINNAN EDELLYTTÄMÄT LUVAT

Vuokralainen on velvollinen hakemaan toimintaansa ja laitteiden sijoittamiseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut ennen toiminnan aloittamista ja laitteiden sijoittamista ja on vastuussa laiminlyönnin aiheuttamista seuraamuksista.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot ja toimimaan siten, ettei toiminta tai vuokralaisen toiminnassaan käyttämät materiaalit ja aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa alueen muille käyttäjille tai ulkopuolisille.

Vuokralainen on vastuussa siitä, että sen laitetila-asiakkaat noudattavat kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja heidän toiminnalleen asetettuja muita vaatimuksia ja määräyksiä.

9. HOITOVELVOLLISUUS JA ALUEEN KÄYTTÖ

Vuokralaisen tulee toiminnassaan noudattaa asianomaisten viranomaisten antamia, toimintaan liittyviä säännöksiä ja määräyksiä. Vuokralaisen on hoidettava toimintaansa niin, ettei siitä aiheudu haittaa alueen varsinaiselle toiminnalle.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan aita, tontilla olevia rakennelmia ja rakennuksia sekä laitteita hyvin, pitämään ne ja niiden välittömässä läheisyydessä olevan alan jatkuvasti yleisilmeeltään hyvässä ja siistissä kunnossa.

Vuokralaisen on puhdistettava myös vuokrakohteen lähiympäristö, mikäli epäsiisteys aiheutuu vuokrakohteen käytöstä. Vuokratilan yhteyteen ei saa varastoida käytöstä poistettuja ja kaatopaikalle kuuluvia tai romuksi luokiteltavia tavaroita. Laitetila on pidettävä töhryistä vapaana ja se on pidettävä yleisilmeeltään jatkuvasti siistinä. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan yhteyshenkilön kohteen kunnossapidosta ja hoidosta mahdollisesti antamia erillisohjeita.

Alueella ei saa kaataa puita tai tehdä maankaivutöitä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa. Vuokralaisen on ennen alueen rakennustöiden aloittamista ja toiminnan käyttöönottoa suojattava siellä mahdollisesti olevat puut. Alueella mahdollisesti oleva puusto on kaupungin omaisuutta, puiden kaatamiseen tarvitaan kaupungin lupa, minkä lisäksi asiasta on oltava yhteydessä vuokranantajan yhteyshenkilöön. Vuokralainen on velvollinen lunastamaan kaadettavat puut käyvästä hinnasta.

10. MAINONTA JA TIEDOTUS

Vuokra-alueelle tai sitä ympäröiviin aitoihin ei ilman vuokranantajan lupaa saa kiinnittää tai pystyttää muita mainoksia, kilpiä, julisteita tms. kuin vuokralaisen liikkeen nimi ja tunnus.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus kiinnittää laitetilakaappiin asianmukaiset toimintaa ilmoittavat tiedoksiannot ja merkinnät yhteystietoineen.

11. KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVELVOLLISUUS

Vuokralainen huolehtii toimintansa kannalta tarpeellisesta kulkuyhteydestä vuokrakohteeseen. Kaupungilla ei ole kulkuyhteyden osalta kunnossapito- eikä hoitovastuuta.

12. KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus. Mikäli se on mahdollista, vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle katselmuksen suorittamisesta hyvissä ajoin etukäteen. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista, oltava läsnä katselmuksessa.

Katselmuksessa tarkastetaan, onko sopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, katselmuksen toimittajat määräävät, miten ja minkä ajan kuluessa vuokralaisen on korjattava puutteellisuudet.

Ellei vuokralainen ole noudattanut katselmuksessa annettuja määräyksiä, asian ratkaisee kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta.

13. YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

14. YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaa aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta tai muutoin saastu. Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana vuokralaisen toiminnasta aiheutuvan onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen liikuntaviraston ulkoliikuntapalveluille sekä puhdistamaan alueen. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa,

vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

15. TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä poistamaan kustannuksellaan vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omistama omaisuus, laitteet ja rakennelmat perustuksineen ja jättämään kohteen vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokra-alueen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä alkuperäistä vastaavassa kunnossa. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostavista peruseräparannus- tai muista töistä.

Vuokratilassa tulee järjestää edellä mainitun toteamiseksi sopimusosapuolten kesken tarkastuskatselmus ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen vuokranantajan yhteyshenkilön kanssa. Vuokralainen on samoin velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen vuokranantajan yhteyshenkilön hyväksymään kuntoon.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitettua velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tehdä ne vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokrakohteen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokrakohte on puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättyessä lisäksi esittää vuokranantajalle riittävä selvitys siitä, mitä toimintaa alueella on harjoitettu ja mitä jätteitä tai aineita alueella säilytetään tai on säilytetty sekä onko maaperän todettu saastuneen tai onko maaperässä jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän saastumista.

16. ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kirjaamoon nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan sekä yhteyshenkilöitään koskevat muutokset. Ilmoituksessa tulee viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä ja sopimusnumerosta.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi liikuntapalvelukokonaisuuden ulkoilupalveluille ilmoittamaan osoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle kaupungin noudattamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

17. MUUT OHJEET JA MÄÄRÄYKSET

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokratilassa sekä muualla kiinteistön alueella alueen käyttöä koskevia ohjeita ja niitä erityismääräyksiä, joita vuokranantajan yhteyshenkilö mahdollisesti erikseen antaa sekä muutoinkin noudattamaan, mitä vuokraohteessa terveellisyyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös muut hänen luvallaan vuokraohteessa oleskelevat noudattavat, mitä edellä on sanottu.

18. SOPIMUSSAKKO

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa.

19. VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkvallan tai muun siihen rinnastettavan seikan vuokratilalle aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan ja on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle toiminnan mahdollisesti aiheuttamista vahingoista tai haitasta. Kumpikaan osapuoli ei ole vastuussa toiselle osapuolelle aiheutuvista välillisistä vahingoista tai kuluista.

Vuokranantaja ei vastaa mahdollisen tulipalon, ukkosen, sähkökatkoksen, jään, kosteuden, vesivahingon tai muun näihin rinnastettavan syyn vuokralaisen laitteille aiheuttamasta vahingosta tai toiminnan keskeyttämisestä. sähkönjakelussa esiintyvistä häiriöistä eikä mittauslaitteisiin tai tavaroihin kohdistuvasta ilkvallanteoista, katoamisesta tai muusta vastaavasta.

20. MUUTA

Jos vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa maksettavaksi määrättyjen maksujen suorittamisen tai, ellei vuokralainen muutoin noudata vuokrasopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä tai ohjeita, vuokraoikeus on heti menetetty, jos vuokranantaja sitä vaatii. Sopimukseen tehtävät mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava.

Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokra-aika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot rekisteröidään liikuntapalvelukokonaisuuden vuokrasopimusrekistereihin ja laskutusta varten vastaavat tiedot luovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden laskutusosaston käyttöön.

Kaupunki ei vastaa käyttöoikeuden saajalle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, mikäli jompikumpi sopijapuolista niin vaatii. Sopimusehtojen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin lakia maanvuokrauksesta.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) yhtä pitävää kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Helsingissä ____ / ____ 2018

Helsingissä ____ / ____ 2018

HELSINGIN KAUPUNKI
Liikuntapalvelukokonaisuus

Elisa Oyj:n
psta

Stefan Fröberg
Ulkoilupalvelupäällikkö

Mikko Sinikallio Valtakirjalla