

Telemaston maanvuokrasopimus

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Maston pitäminen

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS

Helsingin kaupunki
0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS

Telia Towers Finland Oy
Y-2933075-9

VUOKRA-AIKA

1.1.2021 lukien toistaiseksi kolmen (3) kuukauden
irtisanomisajoin, kuitenkin kauintaan 31.12.2030 saakka

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) kort-
teli nro 41086, tontti nro 9 noin 1m²:n suuruinen alue mas-
toa (30 m) varten karttaliitteen mukaisesti

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 45,69 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen yhdessä erässä, laskua vastaan. Laskutuskausi 1.4.- 31.3. Eräpäivän ollessa ensimmäinen huhtikuuta (1.4.).

Perittävä vuosivuokra 903,75 euroa (1.1-31.12.).

Vuokra ajalta 1.1.2021 - 31.3.2022 on 1 129,68 euroa (15 kk)

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saatoille eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Vakuudet

Vuokralaisen on laskua vastaan maksettava 500 euron pantti tai annettava kaupungille vakuudeksi em. suuruinen pankin antama omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

Pantti tai omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ym. vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus palautetaan vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättämisen jälkeen siltä osin, kun kaupungilla ei ole vuokrauksesta johtuvia saatavia.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa.

3 §

Siirto-oikeus Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

4 §

Alivuokraus Vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa vuokra-aluetta eikä siitä erillistä osaa kolmannelle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu ei estä vuokralaista luovuttamasta käyttöoikeutta mastoon tai sen laitetilaan toiselle teleyritykselle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) mukaisesti. Vuokralainen vastaa kuitenkin kaikista tämän maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa vuokranantajaan.

5 §

Hoitovelvollisuus Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää vuokra-alueelle tai sille mahdollisesti rakennettavalle rakennukselle, rakennelmalle tai vastaavalle tavanomaisesta poikkeavaa kiinteistönpitoa, vuokralaisen on vuokrasopimuksen aikana pidettävä ne riittävän hyvässä kunnossa vuokra-alueella harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.

Lisäksi vuokra-alueella mahdollisesti olevista rakennuksista, pihasta ja niillä ja vuokra-alueella muutoin harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa lähiympäristöön.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

6 §

Puhtaanapito Vuokra-alue ja sillä sijaitseva masto on pidettävä jatkuvasti hyvässä kunnossa, ympäristön kannalta turvallisina ja yleisilmeeltään siistinä ja töhryistä (graffiitit) vapaana.

7 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

8 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle sekä puhdistamaan alueen.

9 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue mahdollisine rakennuksineen ja vastaavine tämän sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy vuokra-alueelle ja sillä oleviin kaikkiin tiloihin ja vastaaviin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

10 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

11 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maa-

perän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin-kään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokrainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne vuokra-ajan päättyessä.

Vuokralainen on velvollinen kutsumaan vuokranantajan loppukatselmuksen vuokrasopimuksen päättymispäivään mennessä.

Mikäli vuokralainen ei yhden (1) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

12 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle nimeään sekä koptipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

13 §

Sopimussakko Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kymmenentuhatta (10 000) euroa.

14 §

Vahingonkorvaus Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

15 §

Aiempi käyttö Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

16 §

Maanalaisia hankkeita Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Lisäehdot

17 §

Vuokralaisella on oikeus pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata, huoltaa ja uusia karttaliitteen 1 mukaisella noin 1 m²:n alueella telemastoa.

18 §

Vuokralaisella on oikeus kulkea alueelle ja alueella osapuolten (Telia Towers Finland Oy ja Puistolan VPK) keskenään sopimia reittejä pitkin.

19 §

Vuokralaisella on oikeus pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata, huoltaa ja uusia tarvittavat sähkökaapelit päävuokralaisen (Pulistolan VPK) kanssa sopimallaan alueella.

20 §

Telemasto ja sähkökaapelit, joista on sovittu Puistolan VPK:n kanssa, on pidettävä, käytettävä, ylläpidettävä, peruskorjattava, huollettava ja uusittava niin, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Puistola VPK:n vuokra-alueelle.

21 §

Telemaston omistaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen olennaista haittaa aiheuttavien töiden aloittamista tiedottamaan Puistola VPK:lle suoritettavista töistä ja sopimaan tämän kanssa tarkemmin mahdollisista käytännön työmaajärjestelyistä ja vastaavista.

22 §

Telemaston omistaja on velvollinen ennallistamaan työmaa-alueen mahdollisimman nopeasti töiden suorittamisen jälkeen ja korvaamaan Puistola VPK:lle mahdollisesti aiheuttamansa vahingot.

23 §

Telemaston omistaja on velvollinen pitämään vuokra- alueen ja sillä sijaitsevan telemaston ja muut laitteet hyvässä kunnossa, ympäristön kannalta turvallisina ja yleisilmeeltä siistinä.

24 §

Maston omistaja ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka kohdistuvat Puistol-
lan VPK:n vuokra-alueeseen, ilman Puistolalan VPK:n suostumusta.

25 §

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista va-
hingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-alueelle ei myön-
netä matkaviestitukiaseman huoltoa, ylläpitoa tai uusimista varten tar-
vittavaa rakennus-, toimenpide- ja/tai poikkeamislupaa tai muuta viran-
omaisen tarpeelliseksi katsomaa lupaa.

26 §

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kuluista, mikäli päätös
oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen pää-
töksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin
sopijapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 2021

Helsingin kaupunki

Yritystontit -tiimin päällikkö

Telia Towers Finland Oy
