

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:

Pyhjärven kaupunki  
Ollintie 26  
86800 Pyhäsalmi  
(jäljempänä Vuokranantaja)

Vuokralainen:

Digita Oy  
Y-tunnus: 2488970-5  
Jämsänkatu 2  
PL 99, 00521 Helsinki  
(jäljempänä Vuokralainen)

Tässä maanvuokrasopimuksessa (jäljempänä Sopimus) Vuokranantajasta ja Vuokralaisesta käytetään erikseen nimitystä osapuoli (jäljempänä Osapuolet) ja yhdessä nimitystä osapuolet (jäljempänä Osapuolet).

### 1.2 Vuokra-alue

Noin 170 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue Pyhjärven kunnassa sijaitsevista kahdesta tilasta, kiinteistötunnukset: 626-403-16-231 ja 626-403-16-234. Vuokra-alue on merkitty tämän sopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan. Vuokralainen voi niin halutessaan merkata vuokra-alueen maastoon paaluin.

Masto varustetaan noususteellä turvallisuussyistä. 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 48 metrin korkuinen masto ja noin 25 m<sup>2</sup>:n suuruinen laittilarakennus. Vuokralaisella on halutessaan oikeus uusida masto ja/tai laittila vuokra-aikana.

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

Alueella on asemakaava. Kaupunki käynnistää vuokra-alueesta / tontista korttelin sisäisen kaavamuutostyön EMT-alueeksi (eli mastolle ja laitetilalle varattu alue) 1.9.2024 mennessä.

Vuokranantajan tiedossa ei ole muita kiinteistöä koskevia rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin 20.3.2024 päiväystä 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 laitetilän sekä vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokra-alueella olevat puut ovat Vuokranantajan omaisuutta. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus kaataa vuokra-alueelta puita ja pensaita maston harusankkureille meneviltä linjoilta ja mahdollisen laitetilarakennuksen 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 kuten tehdä mahdollisia mastonharusten kiinnityksiä ja maadoituksia siinä laajuudessa kuin vuokra-alueen käyttö vuokratarkoitukseen sitä edellyttää.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien peruseräparannustöiden 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

Huoltotie tukiasemalle rakennetaan Korttelin 1038 ja Korttelin 1047 väliseltä takapiha-alueelta rakennuslupahakemuksen asemapiirroksen ja tämän Sopimuksen liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti. Myöhemmin asemakaavaan merkätyn kevyenliikenteenväylän rakentuessa, kaupunki siirtää ja rakentaa kustannuksellaan huoltotien vuokralaiselle ja kaupungille sopivaan paikkaan vuokra-alueen kohdalle. Vuokralaisella ja sen sopijakumppaneilla on oikeus käyttää tulotietä korvauksetta vuokra-aikana. Vuokralainen vastaa tulotien kunnossapidosta vuokra-alueella (tulevan kevyenliikenteenväylän ulkopuolella).

Tulotien lumenauraukset vuokra-alueen osalta tehdään vain erikseen pyydettyä ja niistä aiheutuvat kustannukset kohdistuvat pyynnön tekijälle.

### 2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu vuokra-aikana, jos se olisi ollut hänen estettävissään. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (27.6.2014/527) 133 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä 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 ilman Vuokranantajan suostumusta. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus sijoittaa kolmannen osapuolen omistama laitetilarakennus vuokra-alueelle.

Vuokralaisella on lisäksi oikeus vuokrata tilaa mastosta ja laitetilasta kolmansien osapuolten laitteille.

### 3 VUOKRASUHTEEN KESTO

#### 3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.4.2024 ja päättyy 31.3.2055.

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

Vuokralainen sitoutuu hakemaan 31.5.2024 mennessä tarvittavia viranomaislupia maston ja laittilan rakentamista varten. Vuokralaisen tarkoituksena on rakentaa vuokra-alueelle uusi masto ja laitetila vuoden 2024 loppuun mennessä. Mikäli Vuokralaisen poikkeamis- tai rakennuslupapäätöksestä valitetaan, jatkaa Vuokralainen nykyisen, kiinteistöllä 626-403-16-234 sijaitsevan vuokra-alueensa ja mastonsa käyttöä valitusprosessin ajan.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään välittömästi, mikäli Vuokralainen ei saa lainvoimaista poikkeamis-, rakennus- tai toimenpidelupaa alueelle maston ja laittilan rakentamista varten kahdeksan (8) kuukauden sisällä hakuprosessin käynnistämisestä.

#### 3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 sovitun vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralla 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 ei maksa vuokra-alueesta vuokraa Vuokranantajalle.

Sopimuksen allekirjoitushetkellä Vuokralaisen omistama masto sijaitsee Vuokranantajan omistamalla toisella maa-alueella, jonka nykyinen kiinteistötunnus on 626-403-0016-234. Tätä toista maa-aluetta koskeva maanvuokrasopimus on voimassa 31.8.2037 asti. Vuokranantajan aloitteesta Osapuolet ovat nyt sopineet, että Vuokralainen luopuu nykyisestä vuokra-alueesta kesken vuokrakauden ja siirtyy vuokralle tämän Sopimuksen kohdassa 2 sovitulle vuokra-alueelle. Siirron vuoksi Vuokralaisen nykyinen masto puretaan ja Vuokralainen joutuu rakentamaan omalla kustannuksellaan uuden maston uudelle vuokra-alueelle. Koska nykyisen vuokrasopimuksen ennenaikainen päättäminen tapahtuu Vuokranantajan aloitteesta ja koska siirrosta aiheutuu Vuokralaiselle ylimääräisiä kuluja, Osapuolet ovat sopineet osana tätä järjestelyä, ettei Vuokralainen maksa vuokraa tämän Sopimuksen kohteena olevasta vuokra-alueesta.

#### **4.2 Muut maksut**

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

Vuokranantaja vastaa vuokra-alueen kiinteistöverosta.

Vuokralainen maksaa kohdan 6.2 mukaisen vuokraoikeuden kirjaamisen.

### **5 TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ TAI SOPIMUKSEN PURKAUTUESSA**

Vuokranantajalla ei ole oikeutta eikä velvollisuutta lunastaa tontilla olevia rakennuksia ja rakennelmia vuokra-ajan päättyessä, mutta Vuokralainen voi halutessaan 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, siistittävä 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 maanvuokralain (258/66) 19 §:ssä, 20§:ssä ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

## **6.3 Vahingonkorvaus ja vastuunrajaus**

Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle 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 Suhde aikaisempiin sopimuksiin**

Tämä sopimus kumoo ja korvaa Osapuolten 10.1.2024 allekirjoittaman maanvuokrasopimuksen, jolla vuokralainen on vuokrannut noin 225 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen vuokranantajan Pyhäjärven kunnassa Kunnanharjunimisestä tilasta. Korvaamisen syynä on se, että Osapuolten aikaisemmassa maanvuokrasopimuksessa sopima vuokra-alue joudutaan korvaamaan tässä sopimuksessa yksilöidyllä vuokra-alueella.

## **6.6 Erimielisyyksien selvittely**

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin ja toissijaisesti kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## **6.7 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kumpikin Osapuoli on sen allekirjoittanut.

## 7. Sopimuskappaleet

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Pyhäjärvellä \_\_\_\_.\_\_\_\_.2024

Helsingissä \_\_\_\_:\_\_\_\_ 2024

**PYHÄJÄRVEN KAUPUNKI**

**DIGITA OY**

Henrik Kiviniemi  
kaupunginjohtaja

Vesa Tykkyläinen  
toimitusjohtaja

Sami Laukkanen  
tekninen johtaja