

Vuokra-alueen nimi: Hollola, Tiirismetsä

Maanvuokrasopimus Luonnos

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:

Nimi: Hollolan kunta
Y-tunnus: 0146248-5
Osoite: PL 66, 15871 Hollola

Vuokralainen:

Nimi: Telia Towers Finland Oy
Y-tunnus: 2933075-9
Osoite: PL 106, 00051 TELIA

Yhteystiedot
laitetilat@teliatowers.fi

1.2 Vuokra-alue

Hollolan kunnassa sijaitsevasta Tiirismetsä –nimisestä tilasta, kiinteistötunnus: 98-447-1-108, noin 80 m² suuruinen maa-alue. 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 laitetilan välitön ympäristö tai osa siitä, mikäli tämä on tarpeen turvallisuussyistä.

Asemapiirroksessa ja liitekartalla esitetty maston sijainti voidaan siirtää rakentamisen aikana noin 2 m eri suuntiin, jos sillä vältetään kalliopinnan turha louhintaa.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle ilman haruksia oleva noin 50 metrin korkuinen ristikkomasto ja pieni laitesuoja (9-12 m²). Vuokralaisella on halutessaan oikeus uusia masto ja/tai laite-tila vuokra-aikana.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla matkaviestintukiasemaa varten.

Alueella on osayleiskaava, jonka mukaan vuokra-alue sijaitsee virkistysalueella, joka on varattu virkistys- ja ulkoilukäyttöön.

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

Vuokralaisella on oikeus rakentaa ja pitää vuokra-alueelle 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 laitetilan sekä vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralaisella on oikeus kaataa vuokra-alueelta puita ja pensaita maston ja 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 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 vuokra-alueelle pääsyä varten uusi huoltotie kustannuksellaan, kun rakentamiseen liittyvät lainvoimaiset luvat on saatu. Vuokralainen vastaa rakentamansa huoltotien kunnossapidosta.

Vuokralaisella on oikeus käyttää kunnan kiinteistölle kohdistuvaa tierasiteoikeutta. Tierasitteen varrella olevien kiinteistöjen kanssa ei tarvitse tehdä erillisiä tiesopimuksia eri kiinteistöjen kanssa, joiden kautta kunnan tierasite kulkee. Halutessaan vuokralaisella kuitenkin on oikeus sopia teiden käyttämisestä. Kunnalla on tieoikeus kiinteistölle 98-447-1-108 Messiläntieltä asti.

2.3 Maaperän saastuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu vuokra-aikana, jos se olisi ollut hänen estettävissään. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 5 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään. Mikäli vuokra-alueen saastuminen 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.

2.4 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 VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 15.3.2026 ja päättyy 15.3.2046.

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

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 480 (neljäsataakahdeksankymmentä) euroa vuodessa. Vuokra erääntyy maksettavaksi vuosittain kesäkuun 30. päivänä. Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille (laskua vastaan). Maksun viivästyessä vuokranantajalla on oikeus periä maksamattomalle erälle korkolain mukainen laillinen viivästyskorko.

Vuokralainen maksaa vuokra vuokra-ajan alkamispäivästä lukien.

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 elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti ja tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdan vuoden alusta lukien. Vuokrankorotuksen suuruus selviää, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Perusindeksinä on vuoden 2026 helmikuun elinkustannusindeksin pisteluku (). Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtaa edeltävän vuoden indeksiluvun keskiarvoluku. Negatiivinen luku huomioidaan vuokran alentumisena. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään vuoden 2027 alusta.

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 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) 21 §:ssä 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 vuokralaiselle ja yksi maanomistajalle.

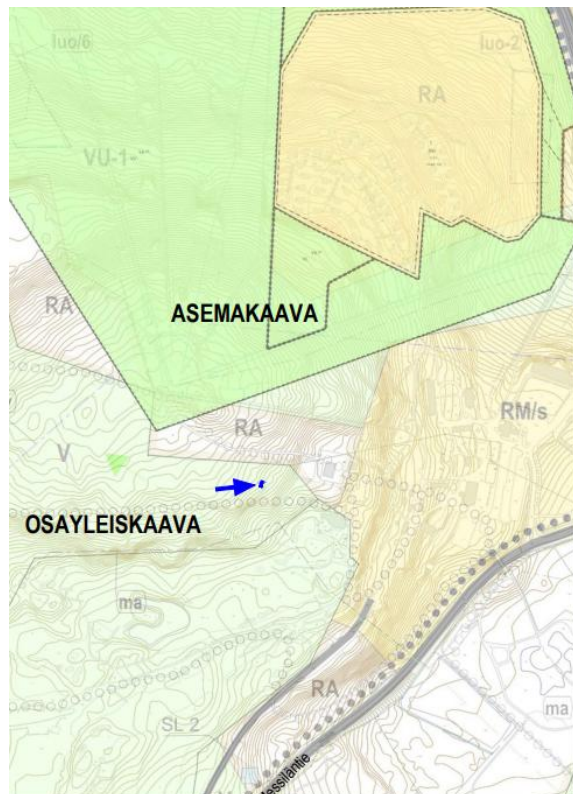
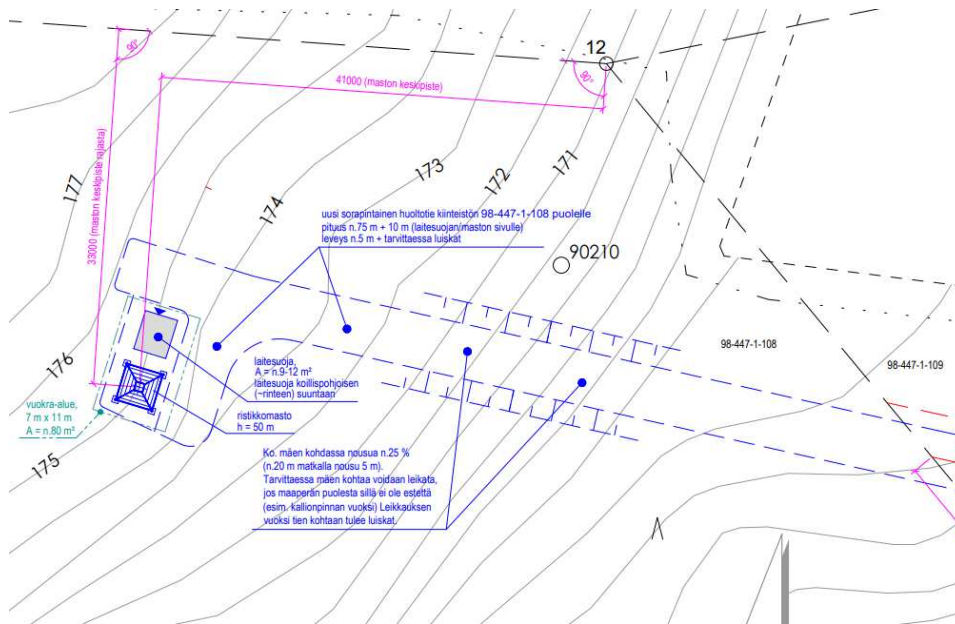
8. Allekirjoitukset

Paikka ja aika

Valtakirjalla Telia Towers Finland Oy
puolesta

Kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö

LIITE 1: Vuokra-alue merkittynä asemapiirrokseseen ja kaavaan



Kaavautunnus Kaavan tyyppi Lajin rakenne Kaavamääräykset	098 Y12 Osayleiskaava Osayleiskaava
---	---

V	Virkistysalue. Alue varataan virkistys- ja ulkoilukäyttöä varten. Alueelle saa rakentaa ainoastaan yleistä virkistystoimintaa palvelevia rakenteita. Alueella olevia rakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa.
RA	Uusi loma- ja matkailualue Alue varataan loma-asuntoja ja majoituspalveluita varten. Alueen rakentaminen toteutetaan asemakaavan perusteella. Asemakaavituksen yhteydessä on huolehdittava riittävien viheralueiden ja -yhteyksien säilymisestä sekä siitä, että rakenne sopeutuu hyvin ympäristönsä maisemaan ja maastonmuotoihin. Asemakaavituksen yhteydessä on huolehdittava, ettei rakentaminen hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.



Maisemallisesti arvokas alue.



Alueen maisemalliset ominaisuudet: Salpausselän rintee, peltöjen ja järven yli avautuvat kylä- ja kartanonäkymät tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjaviesalue.
 Alueella ei sallita toimintaa, joka saattaa huonontaa pohjaveden laatua tai vähentää sen määrää. Natura 2000-verkoston kuuluva tai ehdotettu alue.



Viheryhteystarve.
 Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä. Viheryhteyden tulee olla riittävän leveä ja sen täytyy olla puustoinen. Tämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä. Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia heikennetä.

Tukiaseman kohdalla ei asemakaavaa. Tukiaseman sijainti osayleiskaavan virkistys- ja ulkoilualueella (V).

Kartanonmäki_op, ristikkomasto h = 50 m (mastosta ei haruksia)
z = n. +175 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)
maston keskipisteen koordinaatit:

ETRS-GK26	ETRS-TM35FIN
N / p 6 767 014.7	N / p 6 765 089.6
E / i 26 475 819.0	E / i 421 769.1

KIINTEISTÖ: 98-447-1-108 Tiirismetsä // vuokra-alueen pinta-ala: 80 m²

- maston kohdalla mahdollisesti voi olla kallio lähisivyydellä, jolloin maston perustus olisi silloin kallioperustus
- siinä tapauksessa suunniteltua maston sijaintia voidaan siirtää rakentamisen aikana n. 2 m eri suuntiin, jos kallioperustuksen vuoksi on tarpeellista (kallion muodon/pinnan/rakenteen vuoksi, jos sillä vältetään turhaa kallioinnin louhittua)