

# Maanvuokrasopimus

Maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukainen

*Vuokranantajan päätös kohteen vuokraamisesta on lainvoimainen (Maankäyttöpäällikkö x.9.2026 § x)*

## 1 PÄÄEHDOT

### 1.1.Sopijaosapuolet

*Vuokranantaja*

**Kempeleen kunta**, 0186002-9

os. PL 12, 90441 Kempele.

*Vuokralainen*

**DNA Tower Finland Oy**, 3209137-3

PL 10

01044 DNA

Yhteyshenkilö: Paula Huttu, 0440441298, [paula.huttu@dna.fi](mailto:paula.huttu@dna.fi)

**Laskutusosoite:**

PL 8437

02066 DOCUSCAN

OVT-tunnus 003732091373

Operaattori: Ropo Capital (003714377140)

### 1.2 Vuokrauksen kohde

**Kempeleen kunnassa** sijaitsevasta **Kunnanrumpari**-nimisestä kiinteistöstä **RN:o 29-160** n. 100 m<sup>2</sup> suuruinen alue liitekartan mukaisesti. Alue on asemakaavassa EV-aluetta merkinnällä emt (mastolle varattu alue).

Osoite: Suotie xx

Kiinteistötunnus: 244-401-29-160

### 1.3 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla teletoimintaan.

### 1.4 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.10.2026 ja päättyy 31.12.2046.



KEMPELE

## 1.5 Vuokranmaksu

Vuosivuokra on vuoden 2026 tasossa 1237,57 € euroa ja sen perusindeksi määritetään vuoden 2025 keskimääräisen elinkustannusindeksin (2339) mukaiseksi. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi. Jos vuokraa ei määraaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain tarkoittamaa viivästyskorkoa ja mahdolliset perimiskulut.

Vuokra laskutetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä. Vuokra vuoden 2026 vuokra-ajalta peritään 31.12.2026 mennessä.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-aluetta ei saa ilman kunnan lupaa käyttää muuhun kuin puhelinkeskuksen / linkkimaston ja siihen liittyvien laittilojen sijoituspaikkana. Vuokralainen on oikeutettu rakentamaan vuokra-alueelle laitesuojarakennuksen sekä 42 metriä korkean vapaasti seisovan maston sekä vuokranantajan maa-alueen kautta vuokra-alueelle johtavat johtotiet (kuitukaapeloinnit ja sähkökaapeli). Vuokralaisella on halutessaan oikeus uusia masto ja/tai laittila vuokra-aikana.

Vuokra-alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Toiminnan on oltava alueen ympäristöluvan ehtojen mukaista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikille alueen rakennuksille ja rakennelmille tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen ei saa ilman kunnan lupaa ottaa käyttöön vuokra-alueen ulkopuolisia alueita.

### 2.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan maston ja laittilan sekä vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralaisella on oikeus kaataa vuokra-alueelta puita ja pensaita maston ja laittilarakennuksen ympäristöstä. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta.

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus vuokranantajan sitä vaatiessa tehdä aita vuokra-alueen rajalle.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle sen aikaisemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta.

### 2.3 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että vuokra-alue ei pilaannu. Mikäli vuokra-alue on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantuu, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitettua velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralaisen on pyydettäessä esitettävä luotettava selvitys vuokra-alueen maaperän tilasta ja puhdistamistarpeesta.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee rakentamisvaiheessa sellaista maaperän pilaantumista, jolla on vaikutusta rakentamiseen tai käyttöön, on vuokralaisen tai rakentajan otettava viipymättä yhteyttä vuokranantajaan. Jos pilaantuminen ei ole aiheutunut vuokralaisen tai rakentajan toimesta, on kunta vuokranantajana velvollinen suorittamaan tai maksamaan puhdistukseen liittyvät kunnostustoimet. Kunnostustoimista aiheutuvasta rakentamisen viivästyisestä kunnalla ei ole korvausvelvollisuutta.

### 2.4 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoinkaan luovuttaa maanvuokraoikeudella vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle.

### 2.5 Katselmukset ja tutkimukset

Kunnalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue rakennuksineen sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen mukaisia määräyksiä. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennakkoon vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, puutteellisuudet on korjattava kunnan määräämässä ajassa.

## 3 UUELLEEN VUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kunnalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

## 4 VUOKRAOIKEUDEN KIRJAAMINEN JA SIIRTO

Vuokralaisella on oikeus kirjata vuokraoikeus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Siirronsaaja on velvollinen ilmoittamaan vuokraoikeuden siirrosta kunnalle kolmen kuukauden kuluessa saannosta sekä kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

## 5 MAKSUT

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja vesihuoltolain kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästysseurauksineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä kuin 3 vuodelta.

## 6 VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan kohtuullisen ajan kuluessa omalla kustannuksellaan vuokra-alueelle pystyttämänsä laitteet ja rakennukset tai rakennelmat sekä siistimään alueen. Vuokranantajalla ei ole oikeutta laitteiden, rakennusten tai rakennelmien lunastukseen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kunnalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella pakokohutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli omaisuus ei riitä kattamaan huutokauppakustannuksia, niin kunnalla on oikeus menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 7 MUUT EHDOT

### 7.1 Sopimuksen purkaminen

Sopijaosapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla.

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus välittömin oikeusvaikutuksin, mikäli vuokralainen ei saa käyttötarkoituksen edellyttämää rakentamis- tai sitä vastaavaa viranomaislupaa maston ja rakennusten / rakennelmien rakentamiselle ja sijoittamiselle vuokra-alueelle. Sopimuksen purkautuessa tämän sopimusehdon perusteella vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokraa eivätkä osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen mitään korvausta.

### 7.2 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 (esimerkiksi metsäkoneurakoitsija) tahallaan tai tuottamuksellisesti aiheuttaa.



KEMPELE

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.

### 7.3 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kunnalle maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrän.

### 7.3 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Kempele xx.9.2026

xx.9.2026

Vuokranantaja

Vuokralainen

Päivi Alitalo

xx xxx



## Liitekartta

