

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

Vuokranantaja

Sipoon kunta (0203533-8)
Lukkarinmäentie 2, 04130 Sipoo
PL 7, 04131 Sipoo
kirjaamo@sipoo.fi Vaihde + 358 9 23531

(Jäljempänä "Vuokranantaja" ja "Kunta")

Vuokralainen

Elisa Oyj, tukiasemat (0116510-6)
PL 499
00061 Elisa

Yhteyshenkilö:

Minna Kolstela
premises@elisa.fi
elisa.teletilat@tw-laskenta.fi
+358 503024006

(Jäljempänä "Vuokralainen")

Laskutustiedot:

Elisa Oyj
Verkkolaskuosoite OVT: 003701165106
Välittäjä Basware Oyj: BAWCFI22

(Jäljempänä Vuokranantajasta ja Vuokralaisesta käytetään erikseen nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet").

Kunnan päätös

Maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätös 22.1.2026 § x.

Päätös on lainvoimainen eikä päätöksestä ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Sipoon kunnan kirjaamoon.

Vuokra-alue

Sipoon kunnassa sijaitseva oheisen liitekartan (liite 1) mukainen noin 100 m² suuruinen maa-alue kiinteistöstä Eriksnäs K1003ET 753-404-0001-0115. Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa Lintukaari 4, 01150 Söderkulla. Voimassa olevassa E1 asemakaavassa alue on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Vuokra-alue on vain osa edellä mainittua ET-tonttia, jossa sijaitsee jo Vuokralaisen omistama ja hallinnoima laittila.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa säätelevän 5. luvun mukaisesti laitetilan/tilojen sijoittamiseksi ja käyttämiseksi kiinteistöllä siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Tämän sopimuksen mukainen vuokra-alue on aiemmin vuokrattu teleliiketoimintaa varten 1.7.2002-31.6.2022 ja Vuokralaisen omistama ja hallinnoima laittila on sijainnut kyseisellä vuokra-alueella edellisen vuokrasopimuksen aikana ja sijaitsee edelleen.

1 VUOKRASUHTeen KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 5 vuotta.

Vuokra-aika alkaa takautuvasti 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2030.

1.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.1 mainitun 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
- c) Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti Vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

Vuokra-ajan jatkaminen edellyttää uuden lainvoimaisen vuokrauspäätöksen ja uuden vuokrasopimuksen tekemistä.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa voimassa olevien hinnastojen ja maksuperusteiden pohjalta.

2 VUOKRA, INDEKSIEHTO JA MUUT MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 1000 euroa (perusvuokra).

Sopimuskauden aikana Sipoon kunta laskuttaa vuosittain Vuokralaista etukäteen lokakuussa ja laskun eräpäivä on tammikuussa. Ensimmäinen perusvuokra laskutetaan välittömästi sopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Vuokranantajan tulee sisällyttää Vuokralaiselle toimitettavaan laskuun viite: "(SIP_ERI)00001".

2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 2.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan

tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti. Vuosivuokraa ei alenneta vuokrantarkastuksen yhteydessä.

Tarkistettu vuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku, joka on 2333. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden toukokuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

$$\text{Tarkistettu vuokra} = \frac{\text{Tarkistusindeksi (kunkin vuoden toukokuu)}}{\text{Perusindeksi (marraskuu 2025=2333)}} \times \text{Perusvuokra}$$

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuoden alusta lukien.

2.3 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

Vuokra-alue luovutetaan vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevien maasto-olosuhteiden mukaisena. Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin maastossa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki tarvittavat viran-omaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aluetta ei saa ilman Vuokranantajan lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa vuokra-alueen ja sillä olevat rakennukset sekä huolehtimaan siitä, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa tai rasitusta lähiympäristölle ja sen asukkaille.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa Vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-alueelle johtavaa tietä / kulkuväylää, johon Vuokranantajan tulee taata Vuokralaiselle esteteetön kulkuoikeus.

Vuokralaisella on oikeus aidata maston ja laitetilan välitön lähialue parhaaksi katsomallaan tavalla.

3.1 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja rakennelmiensa sekä vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvittavan huoltotien hoidosta ja kunnossapidosta.

Vuokra-alueella oleva puusto on Vuokranantajan omaisuutta. Kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus poistaa tarpeellisin osin puusto ja muu kasvillisuus vuokra-alueelta sekä johtoreittien, haruslinjojen tai teiden / kulkuväylien kohdalta. Vuokralaisen poistama puusto

ja muu kasvillisuus, samoin kuin vuokra-alueelle pystyyn jäävä puusto jää Vuokranantajan omaisuudeksi.

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

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada Vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksusta hyvitystä.

3.2 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole Vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 § tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta ja ilmoittamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Tämän sopimuksen mukainen vuokra-alue on aiemmin vuokrattu teleliiketoimintaa varten 1.7.2002-31.6.2022 ja Vuokralaisen omistama ja hallinnoima laitetilä on sijainnut kyseisellä vuokra-alueella edellisen vuokrasopimuksen aikana.

3.3 Alivuokraus

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu ei estä Vuokralaista luovuttamasta käyttöoikeutta mastoon tai sen laitetilään toiselle teleyritykselle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2024) mukaisesti. Vuokralainen vastaa kuitenkin kaikista tämän maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Vuokranantajaan.

3.4 Katselmukset

Vuokranantajalla (tai sen määräämällä henkilöllä) on oikeus toimittaa vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianosaisille pääsyn vuokra-alueen ulkopuoliselle alueelle ja Vuokralaisella (tai hänen edustajallaan) on oikeus osallistua katselmuksiin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta Vuokralaiselle.

Mikäli katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on niitä aiheuttavat puutteellisuudet korjattava Vuokranantajan määräämässä ajassa.

3.5 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan Sipoon kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten rakentamislain (751/2023) 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä rakentamislain 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen vuokra-alueelle, mikäli siihen ei ole estettä muiden säännösten tai teknisten seikkojen vuoksi.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä Vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

4 VUOKRASUHTEN PÄÄTTYMINEN

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä kuuden (6) kuukauden aikana viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden sekä luovuttamaan Kunnalle vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa. Tässä tarkoitettulla vuokrasuhteen alkamisajankohdalla tarkoitetaan Osapuolten välisen aiemman vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa 1.7.2002 ennen laittilan rakentamista vuokra-alueelle.

Mikäli Vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan, Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokra-alueen hyväksyttävä kunto todetaan yhteisessä katselmuksessa. Vuokralaisen tulee ottaa yhteys Vuokranantajaan yksi (1) kuukausi ennen vuokrasopimuksen päättymistä ja sopia vastaanottokatselmuksen ajankohta.

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 Kunnan vapaaseen hallintaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta vuokra-alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman Vuokranantajan suostumusta.

5.2 Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti Vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kunnalla on oikeus antaa Vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti Vuokralaisen viimeksi Kunnalle ilmoittamaan postiosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle

viimeistään 30 vrk lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty Kunnalle viimeksi ilmoitettuun postiosoitteeseen.

Sähköisesti tiedoksianto voidaan toimittaa joko sähköpostiosoitteeseen elisa.teletilat@tw-laskenta.fi tai premises@elisa.fi.

5.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.4 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan Kunnalle sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta enintään 5000 (viisituhatta) euroa.

5.5 Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

Vuokralainen ei vastaa Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista välillisistä tai epäsuorista vahingoista. Vuokralaisen vahingonkorvausvastuu on kaikissa tapauksessa kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa. Vahingonkorvausvastuun rajoitukset eivät koske tilannetta, jossa Vuokralainen on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

5.6 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisen ja Vuokranantajan purkuoikeuden osalta noudatetaan, mitä maanvuokralain 20 ja 21 §:ssä säädetään.

5.7 Sopimuksen irtisanominen

Irtisanomisaika molemmiin puolin on kuusi (6) kuukautta. Irtisanominen on toimitettava kirjallisesti toiselle Osapuolelle.

5.8 Noudatettava lainsäädäntö

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.

5.9 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tähän tyydymme ja sitoudumme noudattamaan tämän vuokrasopimuksen ehtoja.

Sipoossa XX.X.2026

Sipoon kunta

Sauli Sotejeff
Maankäyttöasiantuntija

Harri Kumpulainen
Maankäyttöasiantuntija

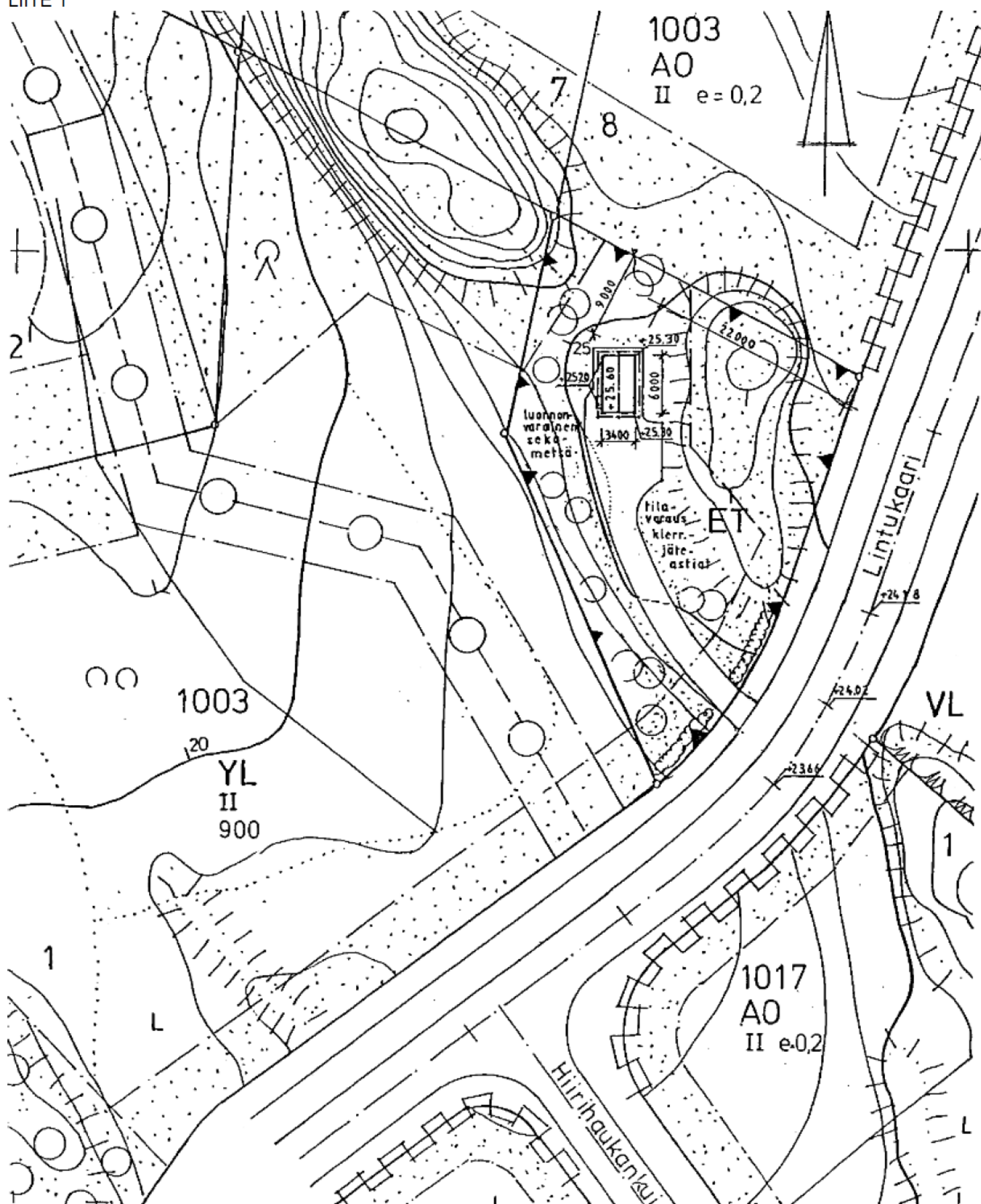
Elisa Oyj

Minna Kolstela
Asiantuntija
Valtakirjalla

LIITEKARTAT

Vuokra-alue noin 100 m² alue kiinteistöstä Eriksnäs K1003ET 753-404-0001-0115

LIITE 1



Liite 2

