

VUOKRASOPIMUS

Hervannan kalliosuoja, kuitujakomo

1. Sopijapuolet

1.1. Vuokranantaja

Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Tilaomaisuuden hallinta

PL 487 (Frenckellinaukio 2 B)

33101 Tampere

Yhteyshenkilö, sopimusasiat: jori.komulainen@tampere.fi, yhteisposti: tilaomaisuus@tam-
pere.fi

Yhteyshenkilö, tekniset- ja kohdeasiat: joonas.nikula@tilapa.fi (isännöinti), antti.rasanen@ti-
lapa.fi (ICT)

1.2. Vuokralainen

DNA Tower Finland Oy, y-tunnus 3209137-3

PL 10

01044 DNA

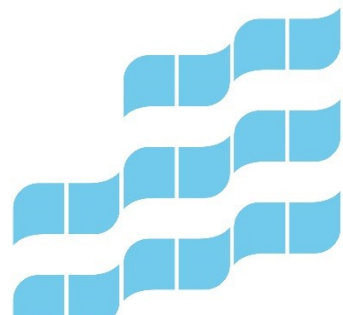
Laskutusosoite:

DNA Tower Finland Oy, PL 8437, 02066 DOCUSCAN

OVT 003732091373 Ropo Capital (003714377140)

Laskuviite: 2G31151 / L50341

Yhteyshenkilö: jaakko.lehtimaki@dna.fi, 0443399571



2. Vuokrakohde ja käyttötarkoitus

Tällä vuokrasopimuksella sovitaan määritellystä oikeudesta sijoittaa yksilöityihin tiloihin ja paikkoihin teleoperaattorin laitteita sekä näiden asennuksiin liittyvistä töistä. Asennusten tarkoituksena on toteuttaa **kuitujakomo**, joka palvelee vuokralaisen kaupalliseen tarkoitukseen rakennettua tietoliikenneverkkoa kaupunginosassa.

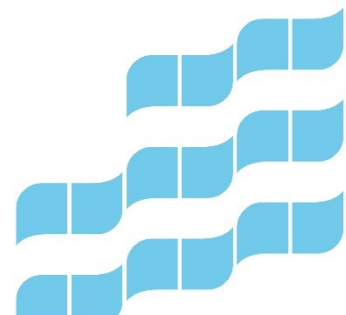
Muiden tukiasemien ja niiden antennien, jotka palvelevat vuokralaisen kaupalliseen tarkoitukseen rakennetun mobiiliverkon kuuluvuutta kiinteistön alueella ja sen lähialueella kyseisessä kaupunginosassa sovitaan erikseen. Myös ulkoalueiden käyttöön luovutuksesta ja muusta laitesijoittamisesta sovitaan erikseen.

Kohteen nimi	Hervannan kalliosuoja nro 1 (A)
Käyntiosoite	Insinöörinkatu 16, 33720 Tampere
Sijainti kiinteistöllä (tilanro tms.)	345b tilassa ja asennuskaavion mukaisesti
Sisäantennien lkm ja sijainti kiinteistöllä	Asennussuunnitelmien mukaisesti
Laitteiden tarvitsema tila (m ²)	n. 3 m ²
Vuokralaisen lisätieto (laskuviite)	L50669 Insinöörinkatu 16
Eryistä huomioitavaa toteutuksessa tai kohteen käytössä	Kohteessa myös mobiilisisäverkko. Jäähdytin ja radioyksiköt parkkihallissa. Kohteessa n. 10m ² tilavaraus entisessä poikkeustilanne johtokeskuksessa.

3. Vuokra-aika ja irtisanomisaika

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.1.2022. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kahdentoista (12) kuukauden molemmin puolin irtisanomisajoin.

Irtisanominen on toimitettava vuokranantajalle (Tampereen kaupunki, Tilaomaisuuden hallinta - palveluyksikkö) sähköpostilla tai kirjeitse. Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä kalenteripäivästä alkaen, jona irtisanominen on kirjallisesti vastaanotettu. Vuokranantajan irtisanomispäätös toimitetaan vuokralaisen ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.



Vuokranantaja palauttaa ennakkoon maksetut vuokrat ja maksut sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta. Ennakkoon maksetut vuokrat ja maksut palautetaan sopimuksen päättymisen jälkeisen kalenterikuukauden aikana, mikäli kaikki vuokralaisen velvoitteet on hoidettu sopimuksen ehtojen mukaisesti.

4. Vuokran määrä, erilliskorvaukset ja maksuaika

Vuokran määrä on 2.000 € vuodessa, johon lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokralainen suorittaa vuokran maalisi- ja syyskuussa vuokranantajan ilmoittamalle tilille.

Mikäli vuokrakohteelle on oma sähkön käyttöpaikka, tekee vuokralainen sähkönsopimuksen suoraan sähkön myyjän/toimittajan kanssa. Muutoin vuokralainen maksaa käyttämänsä sähkön vuokranantajalle alamittauksen tai arvion perusteella sähkönkulutuksesta aiheutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Sähkö laskutetaan arviopohjaisesti vuokralaskun yhteydessä ja tasataan vuosittain seuraavan vuokralaskun yhteydessä, mikäli mittaus- tai toteumatietoa on käytettävissä.

Mittarinluvusta vastaa vuokralainen tai tämän valtuuttama. Mittarilukema toimitetaan osoitteeseen tilapalvelut.vuokrat@tampere.fi vuosittain 30.11. mennessä. Mikäli kohteessa ei ole alamittausta, laskutetaan kulutus arviopohjaisesti muiden vastaavien kohteiden kulustietojen pohjalta. Mikäli vuokralainen ei toimita mittarilukemaa sovittuun aikaan mennessä, laskutetaan arviokulutus puolitoistakertaisena. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kulutuslukemat pyydettyä myös kohteissa, joissa vuokralainen ostaa energiansa omalta toimittajaltaan.

Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista olla hiilineutraali toimija vuoteen 2030 mennessä. Mikäli vuokralainen hankkii vuokrakohteen energian itse, vuokralainen sitoutuu hankkimaan käyttämänsä energian ympäristöystävällisesti tuotettuna.

Vuokralaiselta voidaan lisäksi periä kulunvalvontaan liittyviä kustannuksia (esim. luovutetuista avaimista).

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle laskutusosoitteessa tapahtuneet muutokset.



5. Vuokran tarkistaminen ja vakuus

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2023 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2025.

Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

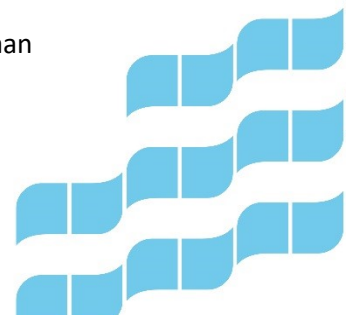
Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraus- toimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Vuokralainen suorittaa yhden vuoden arvonlisäverollista vuokraa vastaavan vakuuden laskua vastaan.

6. Asennus-, muutos- ja huoltotyöt

Vuokra-aikana tehtävät laajennus- tai muutostyöt tulee kirjallisesti hyväksyttävä vuokranantajalla ja teknisten asioiden yhteyshenkilöllä ennen asennuksien toteutusta. Tämä ei koske pieniluontoisia muutos- ja säätötöitä, jotka eivät vaikuta kaapeleiden asennukseen, itse tilan käyttöön tai läpivienteihin, muuhun asennuksen perusluonteeseen, tai sovittuun käyttötarkoitukseen (esim. päivittäis- tai kuukausitason muutoksia). Vuokralainen on kuitenkin velvollinen pitämään kaikista muutostöistä muutoskirjaa mahdollista myöhempää tarkistusta varten.

Muutos- ja huoltotyöt tulee tehdä siten, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa, tai häiriötä rakennuksen käyttäjille. Mikäli hyväksytyistä muutos- tai huoltotöistä aiheutuu rakennuksessa toimiville häiriötä, tulee suoritettavasta työstä tiedottaa kiinteistönpitoyksikköä ja suoraan



kohteessa toimivia tiedotteella. Tiedotteesta on käytävä ilmi vähintään työn perusluonne, aiheutuva häiriö ja sen arvioitu kesto.

Laitetilan ovien lukitus ja tilan kulunvalvonta on toteutettava vähintään sähköiseen avaimeen perustuvalla ovien lukituksella. Henkilökunnan ja alihankkijoiden tunnistettavuus on järjestettävä kuvallisella henkilökortilla tai kulkuluvalla ja virallisella henkilötodistuksella. Vierailijoiden kulku tilassa tulee olla valvottua.

7. Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet

Laitteet sijoitetaan teknisten asioiden yhteyshenkilön kanssa sovittaviin paikkoihin. Vuokralainen vastaa tarvitsemiensa laitteiden asennuksesta ja niihin liittyvistä rakennusteknisistä töistä.

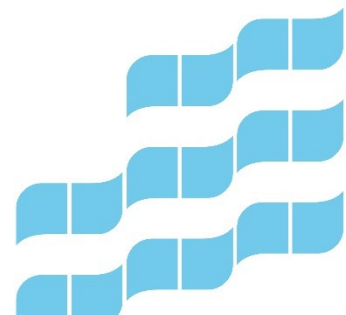
Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kiinteistöön edellä mainittujen laitteiden asennuksesta, huollosta tai niiden poistamisesta kiinteistölle mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen laitteet täyttävät kulloinkin voimassa olevat radioverkkoja koskevat määräykset. Mikäli voidaan osoittaa, että vuokralaisen laitteet aiheuttavat häiriöitä kiinteistön edustajan laitteiden toiminnalle, eikä häiriöitä voida poistaa on kiinteistön edustajalla oikeus sopimuksen purkamiseen.

Vuokralainen huolehtii mahdollisista katuluvista, mikäli asennus, muutos- tai huoltotyön suorittaminen (esim. nostotyöt) niin edellyttävät. Lähtökohtaisesti tämän sopimuksen tarkoittamat asennukset eivät vaadi nostotöitä.

Vuokralainen purkaa laitteet ja kaapelit kolmen (3) kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä, ellei toisin sovita, sekä saattaa rakennuksen osat, joita on toiminnassa käytetty, sopimuksen alkamishetkeä vastaavaan kuntoon. Asennusmuutoksissa tarpeettomaksi jäävät asennukset tulee purkaa muutostöiden yhteydessä.

8. Vuokranantajan velvollisuudet



Vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa tai lunastaa Vuokralaisen omistamia rakennelmia ja laitteita.

Mikäli vuokranantaja aikoo suorittaa rakennuksessa, tai kiinteistöllä muutos- tai korjaustöitä, joiden vuoksi vuokralaisen laitteita, johtoja, kaapeleita tai antennejä joudutaan siirtämään, vuokranantaja pyrkii ilmoittamaan tästä vuokralaiselle hyvissä ajoin. Osapuolet vastaavat siirto- toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista omien järjestelmiensä osalta, ellei toisin sovi. Mikäli vuokranantajan suorittamat työt eivät edellytä laitteiden tai asennuksien siirtoa, pyrkii vuokranantaja suorittamaan työt mahdollisimman vähällä haitalla vuokralaisen laitteiden toiminnalle.

Vuokralaisen huoltohenkilöille järjestetään tarvittaessa pääsy laite- ja antennitiloihin.

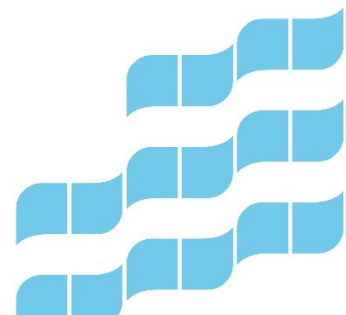
9. Vuokrasopimuksen siirto ja alivuokraus

Vuokranantaja voi siirtää vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle. Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle vuokranantajalle.

Vuokralainen ei saa siirtää vuokrasopimusta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa, jota vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokrasopimus konsernin sisällä eri y-tunnuksella toimivalle taholle ilmoittamalla siirrosta ja muuttuvista yhteystiedoista kirjallisesti vuokranantajalle osoitteeseen tilaomaisuus@tamper.fi ja vuokralaskutukseen osoitteeseen tilapalvelut.vuokrat@tamper.fi.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa alivuokrata, tai muutoin luovuttaa tiloja, antenni- tai asennuspaikkoja käytettäväksi kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus alivuokrata tämän sopimuksen mukainen tilankäyttö konsernin sisällä eri y-tunnuksella toimivalle taholle.

Vuokralainen vastaa edellä mainituissa tilanteissa kolmannen toimenpiteistä kuin omistaan. Vuokralaisella on oikeus edelleen vuokrata vuokralaisen oman voimalaitteen osalta akkuvarmennettua energiaa muille toimijoille vuokranantajan kirjallisella suostumuksella.



10. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä. Siltä osin kuin tässä vuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän sopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

Mahdolliset sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli asioista ei päästä yhteisymmärrykseen, sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan kärjäoikeudessa.

Tämä vuokrasopimus sitoo vuokralaista heti, mutta vuokranantajaa sitten, kun tätä vuokrausta koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei näin kävisi, sovitaan, ettei osapuolilla ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

11. Sopimusasiakirjat

Tämä sopimus muodostuu tästä sopimuksesta ja alla mainituista liitteistä. Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan.

Liite 1 Asennussuunnitelma, 11.6.2020

12. Allekirjoitukset

Allekirjoituksin hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Digitaalisesta allekirjoituksesta on oltava tämän sopimuksen yhteydessä varmennetunniste. Mahdollinen valtakirja on laitettava sopimuksen liitteeksi.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen. Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja DNA Tower Finland Oy:n puolella Head of Finance Jussi Tolonen.

