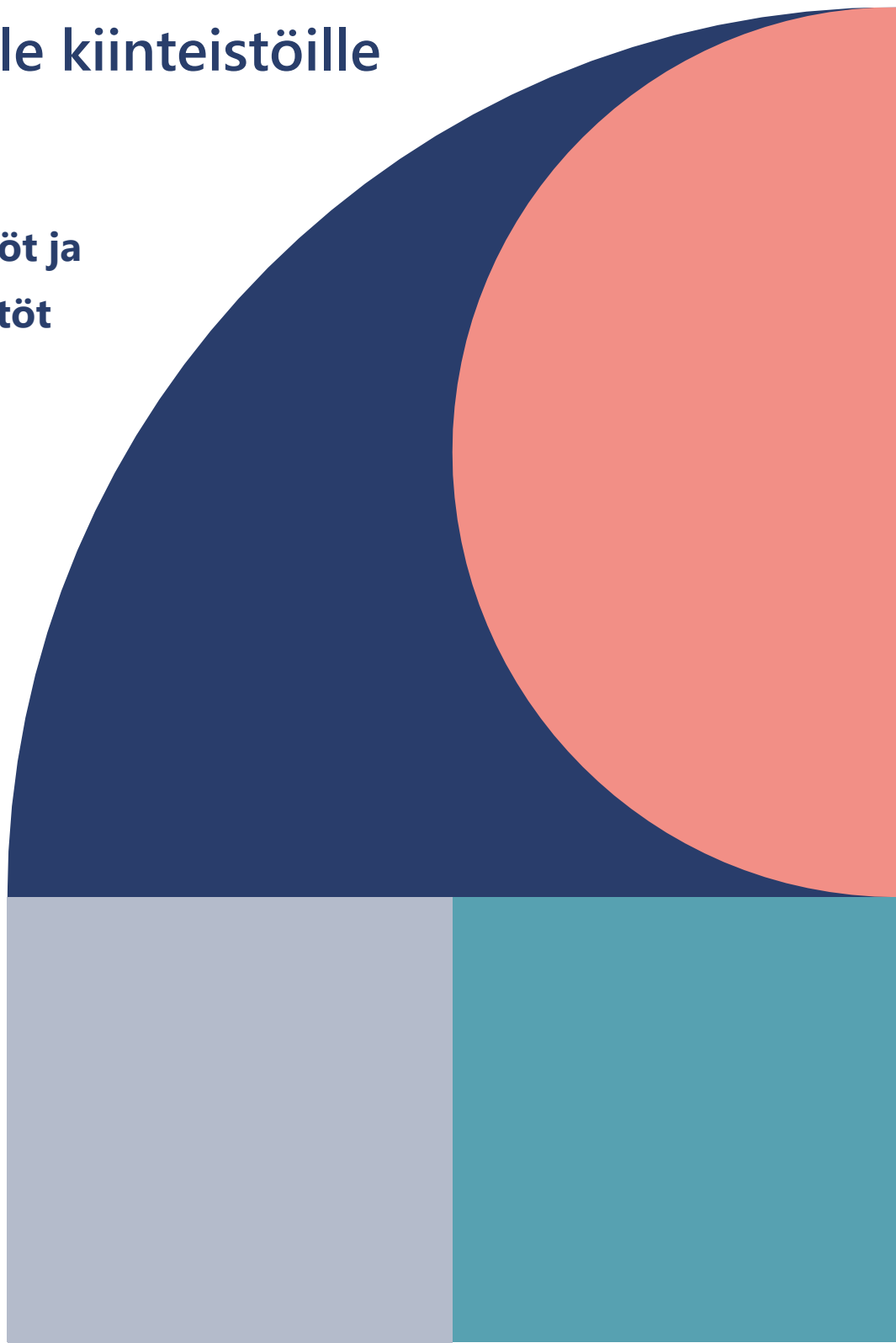


Langattomien viestintäverkkojen liityntäpisteiden sijoittamisen periaatteet Senaatti-konsernin hallinnoimille kiinteistöille

Senaatti-kiinteistöt ja

Puolustuskiinteistöt

18.11.2021



1. Yleisesti

Tässä asiakirjassa esille tuodut periaate-ehdot koskevat vuokralle tarjottavia pientukiasemapaikkoja Senaatti-konsernin omistamissa tai hallinnoimissa rakennuksissa, kiinteistöissä tai rakennelmissa. Senaatti-konserni edellyttää aina kirjallista sopimusta piensolutukiasemapaikan vuokraamisesta.

Sijoittamistilanteiden erilaisuuden takia sijoittamispyyntöjen ehtojen täyttymisen sekä kohtuullisuuden arviointi voi edellyttää kiinteistön käyttäjänä olevalta viranomaiselta myös tapauskohtaista harkintaa.

Tapauskohtaisen arvioinnin myötä tulee kiinteistön käyttäjänä toimivan viranomaisen asettaa nähtäville näiden yleisten sijoittamisen ehtojen lisäksi tapauskohtaiset ehdot ja julkaista ne internet-sivuilla sekä jakaa linkki niihin keskitettyyn tietopisteeseen (verkkotietopiste.fi).

Palveluntarjoajien (ml. operaattorien) on omalta osaltaan varmistettava, että pienalueen langattomien liityntäpisteiden sijoittaminen toteutuu voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Senaatti-konsernin (jatkossa Kiinteistönhaltija) ei vastaa tilan tai sijoituspaikan soveltumisesta laitteiden sijoittamiseen taikka mahdollisista vaikutuksista näiden laitteiden toimintaan. Kiinteistönhaltija ei myöskään vastaa siitä, että laitteille osoitettu tila täyttäisi ns. normaalilta vuokrahuoneistolta edellytettäviä olosuhdevaatimuksia esimerkiksi ilmanvaihdon tai lämmityksen osalta. Operaattori hyväksyy tilan tai sijoituspaikan sellaisena kuin se on sopimuskauden alkaessa.

2. Laitetilan ja sijoituspaikkojen kunto

Laitetila tai sijoituspaikka luovutetaan siinä kunnossa kuin se on sopimuskauden alkaessa. Operaattorilla on oikeus tehdä kohteessa laitteiden käyttöönoton edellyttämät asennukset ja kiinnittää telineet saatuaan töihin Kiinteistönhaltijan kirjallisen suostumuksen sopimuksen mukaisesti.

3. Tilojen tai sijoituspaikan luovutus

Operaattori ei saa ilman kiinteistönhaltijan kirjallista lupaa luovuttaa sopimukseen perustuvaa oikeuttaan tai käytössään olevaa tilaa tai sijoituspaikkaa kokonaisuudessaan toiselle ilman kiinteistönhaltijan etukäteistä kirjallista hyväksyntää. Operaattorilla on kuitenkin oikeus luovuttaa edelleen sopimuksen nojalla hallinnoimiaan laite- ja antennipaikkoja asiakkailleen siten, että sopimuksen ehdot sitovat myös luovutuksensaajaa.

Operaattorin on hyväksyttävä mahdollinen edelleenluovutuksensaaja kirjallisesti kiinteistönhaltijalla ennen tilojen, laitteiden tai sijoituspaikkojen luovuttamista. Operaattori vastaa sopimuksen mukaisista velvoitteista kiinteistönhaltijalle myös mahdollisen edelleenluovutuksensaajan osalta.

4. Operaattorin toiminnan lainmukaisuus ja toiminnan edellyttämät luvat

Operaattori on velvollinen hakemaan toimintaansa ja laitteiden sijoittamiseen mahdollisesti tarvittavat luvat ennen tilojen käyttöönottoa ja laitteiden sijoittamista. Operaattori on vastuussa laiminlyönnin aiheuttamista seuraamuksista.

Operaattori vastaa siitä, että tiloissa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot ja on velvollinen toimimaan siten, ettei toiminta tai operaattorin toiminnassaan käyttämät materiaalit, aineet ja laitteet aiheuta vahinkoa tai vaaraa rakennuksen muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille.

Operaattori on vastuussa siitä, että operaattori itse ja sen tiloja tai antennipaikkoja hyödyntävät asiakkaat sekä kohteessa mahdollisesti työskentelevät alihankkijat noudattavat kulloinkin voimassaolevaa lainsäädäntöä ja operaattorin harjoittamaa toimintaa koskevia vaatimuksia ja määräyksiä.

Operaattori vastaa sopimuskauden aikana operaattorin toimintaa koskevien viranomaismääräysten muuttumisesta johtuvien muutostöiden kustannuksista.

5. Ylläpito ja kohteessa tehtävät muutostyöt

Operaattorilla on oikeus kustannuksellaan asentaa kiinteistön katolle ja/tai julkisivulle tarvitsemansa antennit ja vaadittavat kaapeloinnit antenneilta tukiasemalaitteille. Jatkoyhteyttä varten operaattorilla on oikeus asentaa linkkiyhteys tai kaapeli kadulta kiinteistöön ja edelleen tukiasemalle. Oikeus muutostöihin sisältää johtoteitä ja ilmastointikanavia varten tarvittavien läpimenojen tekemisen seiniin ja muihin rakenteisiin.

Operaattorilla on oikeus tehdä kustannuksellaan sellaisia rakennus-, sähkö-, tietoliikenne- ja ilmastointitekniisiä muutostöitä, jotka ovat tarpeellisia käyttötarkoituksen edellyttämien laitteiden sijoittamiseksi sekä toiminnan suojaamiseksi ja turvaamiseksi.

Kaikkiin edellä mainittuihin töihin liittyviin suunnitelmiin operaattori tarvitsee kiinteistönhaltijan edustajan etukäteisen kirjallisen hyväksynnän. Kiinteistönhaltijan hyväksyntä ei kuitenkaan poista tai vähennä operaattorin vastuuta, vaan operaattori vastaa kaikista rakennelmien ja laitteiden sekä niiden edellyttämien muutostöiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista myös silloin, kun korvausvaimus on ensin esitetty kiinteistön omistajalle tai haltijalle ja nämä ovat suorittaneet korvausta kolmannelle osapuolelle.

Suunnitelmissa on aina oltava mukana täydellinen selvitys kohteeseen toteutettavista teknisistä ratkaisuista.

Operaattori on velvollinen hyväksyttämään kiinteistönhaltijalla etukäteen käyttämänsä asentajat, alihankkijat ja työntekijät, jotka osallistuvat sopimuksessa sovittujen töiden tekemiseen kohteessa. Kohteesta riippuen hyväksynnän edellytyksenä voi olla hyväksytyt henkilöturvallisuusselvitys ja/tai henkilön allekirjoittama vaitiolositoumus.

Operaattorilla on edelleen oikeus vaihtaa tai lisätä Laitteita, saatuaan siihen edellä mainituin tavoin kiinteistönhaltijan edustajan etukäteisen kirjallisen hyväksynnän. Kiinteistönhaltijalla on kuitenkin oikeus perustellusta syystä rajoittaa kiinteistölle, rakennukseen tai sen välittömään läheisyyteen tulevien laitteiden lukumäärää tai niiden sijaintia kiinteistöllä tai rakennuksessa.

Mikäli operaattori kiinteistönhaltijan hyväksynnällä kiinnittää laitteita sopimuksen kohteena olevan rakennuksen seinään, vastaa operaattori myös seinän ylläpidosta siltä osin kuin se laitteiden sijoittamisesta johtuen on tarpeen.

Operaattori vastaa toimintansa edellyttämien erityisten lukitusten tai vastaavien turvajärjestelyjen hankkimisesta ja niiden kustannuksista. Mikäli edellä mainittu edellyttää muutostöitä, tarvitaan niihin tämän sopimuksen mukainen kiinteistönhaltijan suostumus.

Operaattori sitoutuu tiedottamaan rakennus-, korjaus- ja muutostöiden aloittamisesta vähintään 14 päivää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kiinteistönhaltijalle ja kiinteistön muille vuokralaisille ja käyttäjille.

Operaattorin on ilmoitettava rakennus-, korjaus- ja muutostöiden valmistumisesta kiinteistönhaltijalle välittömästi. Operaattori huolehtii edellä mainittujen töiden dokumentoinnista voimassa oleviin piirustuksiin sekä muihin asiakirjoihin ja vastaa niiden toimittamisesta kiinteistönhaltijalle. Vastaanottotarkastuspöytäkirjassa tulee huomioida erityisesti läpiviennit, kulkureitit katolla sekä esteettisyys. Kiinteistönhaltijalla on oikeus tarkistaa, että työt ovat asianmukaisesti tehty, rakenteet ovat ehjät ja töiden jäljet siivottu.

Operaattori on velvollinen kiinteistönhaltijan kirjallisen huomautuksen saatuaan viipymättä korjaamaan suorituksessaan taikka dokumentaatiossa havaitun virheen. Mikäli virhettä ei ole korjattu kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun operaattori on saanut asiasta kirjallisen huomautuksen eikä korjauksen suorittamista voida olosuhteet huomioiden pitää ilmeisen kohtuuttomana havaittuun puutteeseen nähden, kiinteistönhaltijalla on oikeus poistattaa laitteet ja ennallistaa tehdyt muutostyöt operaattorin lukuun sekä periä näin syntyneet kustannukset operaattorilta.

6. Tarkastukset

Kiinteistönhaltijalla tai kiinteistönhaltijan määräämällä kolmannella taholla (joka ei ole operaattorin suoranainen kilpailija) on oikeus tarkastaa omalla kustannuksellaan etukäteen ilmoitettuna ajankohtana operaattorin ja sen kohteessa toimivien sopimuskumppanien turvallisuusjärjestelyt sekä kohteeseen sijoitettujen laitteiden turvallisuusominaisuudet sopimusta koskevilta osin. Kiinteistönhaltijan on ilmoitettava etukäteen tahdostaan suorittaa tarkastus. Operaattori voi perustellusta syystä ehdottaa uutta päivää tarkastukselle. Uusi ajankohta voi olla enintään kaksi viikkoa alkuperäisestä ajankohdasta. Tarkastukset eivät saa vaarantaa Operaattorin tai tämän sopimuskumppanin tietoturvaluutta tai salassapitovelvoitteita muita asiakkaita kohtaan.

Kiinteistönhaltijalla on em. tarkastusoikeuden lisäksi oikeus suorittaa hallinnoimissaan kiinteistöissä, rakennuksissa, niiden osissa taikka rakennustyömailla jatkuvaa valvontaa ja tehdä niissä ennalta ilmoittamatta turvallisuustarkastuksia.

Operaattorin tulee korjata tarkastuksessa tai muutoin havaitut puutteet operaattorin viivytyksettä. Erityisiä korjaavia toimenpiteitä vaativat puutteet on korjattava viimeistään 30 vuorokauden kuluessa Kiinteistönhaltijan kirjallisesta ilmoituksesta, ellei siitä ole erikseen toisin sovittu. Operaattori laatii todettuja puutteita koskevan aikataulutetun korjaussuunnitelman, jonka kiinteistönhaltija hyväksyy. Olennaiset puutteet, jotka muodostavat ilmeisen uhkan tietoturvaluudelle, on kuitenkin korjattava heti. Kiinteistönhaltija ei vastaa edellä mainituista korjauksista aiheutuvista kuluista ja kustannuksista.

7. Kulkuoikeus

Operaattorin etukäteen kirjallisesti hyväksyttävillä henkilöillä on oikeus kulkea laitetilaan kaikkina vuorokaudenaikoina 7 päivänä viikossa, huoltomiehen tai turvapalvelun edustajan valvonnassa. Operaattori maksaa em. palvelusta mahdollisesti aiheutuvat ylimääräiset kustannukset.

8. Laitteiden ja järjestelmien ominaisuudet

Operaattorin vastaa siitä, että operaattorin tai sopimuskumppanien sopimusten nojalla, rakennukseen tai näiden välittömään läheisyyteen sijoittamat laitteet, järjestelmät, rakenteet, rakennusosat sekä niissä käytetyt komponentit ovat tyyppihyväksytyjä, turvallisia ja CE-merkittyjä.

Laitteiden tulee lisäksi olla laadukkaita ja tietoturvaltaan sekä tietosuojaltaan luotettavia. Operaattori vastaa siitä, että laiteympäristön ja järjestelmien tietoturvallisuuden arviointi on jatkuvaa ja havaittuihin puutteisiin tai poikkeamiin reagoidaan viipymättä ja tehokkaasti. Mikäli laitteiden tietoturvallisuuteen kohdistuu perusteltu epäily, operaattori on velvollinen lopettamaan laitteen käyttämisen, kunnes epäilyn syy on luotettavalla tavalla selvitetty ja järjestelmän sekä laiteympäristön tietoturvallisuuden toiminta varmennettu.

Laitteiden ja järjestelmien tietoturvallisuutta voidaan arvioida standardin ISO/IEC: 27005 mukaisin menetelmin ja laitteissa tulee olla käytössä AES-standardin mukainen salaus.

9. Tilapäiset häiriöt

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta operaattoria korvaukseen tai hinnanalennukseen.

Sähkönjakelussa voi tapahtua häiriöitä, kohteen lämpötila saattaa vaihdella ja muutoinkin olosuhteissa saattaa esiintyä häiriötilanteita esimerkiksi tulipalon, ukkosen, jään, kosteuden, vesivahingon tai muun niihin rinnastettavan syyn seurauksena. Kiinteistönhaltija ei vastaa mainitun kaltaisista häiriöistä esimerkiksi operaattorin tai kolmannen osapuolen laitteille tai toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Operaattorin velvollisuutena on kustannuksellaan halutessaan suojata laitteensa ja vuokakohteen edellä mainittujen ja muiden häiriöiden osalta.

Operaattorin vastuu häiriöistä ja vahingoista

Operaattori vastaa kaikista välittömistä vahingoista, jotka operaattori tai operaattorin luvalla rakennuksissa ja alueella oleskelevat henkilöt aiheuttavat tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan kohteelle, kiinteistönhaltijalle tai kolmansille osapuolille.

Operaattori vastaa siitä, ettei sen oma tai sen asiakkaiden taikka muun tahon, jolle Operaattori on luovuttanut tilaa tai käyttöoikeutta kohteessa, toiminta aiheuta häiriötä kiinteistössä tapahtuvaan muuhun toimintaan tai sähköiseen viestintään. Operaattori sitoutuu häiriön ilmetessä poistamaan häiriön syyn viipymättä. Operaattori vastaa siitä, ettei sen tai muun edellä mainitun tahon toiminta aiheuta muuta häiriötä, haittaa tai terveydellistä vaaraa kiinteistön muille käyttäjille.

Operaattori on vastuussa kaikesta toimintansa, laitteidensa, rakennelmiensa, antennien tai niihin liittyvien rakenteiden ja johtojen sekä esimerkiksi harusten kiinteistölle, siellä sijaitsevalle kiinteistönhaltijan tai kolmannen omaisuudelle tai henkilöille aiheuttamasta vahingosta. Tällaisia vahinkoja voi aiheutua esimerkiksi akkuvesien valumisesta, laitteiden aiheuttamista sähköpiikeistä, läpivienneistä aiheutuvista kosteusvaurioista, vesivahingoista, jäiden putoamisesta, sähkömagneettisen kentän aiheuttamista häiriöistä ja vahingoista sekä toiminnan aiheuttamasta maaperän tai rakenteiden pilaantumisesta ja puhdistamisesta. Lista ei ole tyhjentävä.

Tukiasemalaitteista lähetettävän signaalin turvallisuudesta vastaa ko. toiminnan harjoittaja lain mukaan ja operaattorin tulee edellyttää asiakkaidensa laitteilta, että ne täyttävät lakien, asetusten ja viranomaisten määräykset.

Tehdessään sopimuksen mukaisia muutostöitä, operaattori vastaa siitä, ettei muutostöistä tai niiden tekemisestä aiheudu kohtuutonta häiriötä kohteen muille käyttäjille. Operaattori ilmoittaa mahdollisesti häiriötä aiheuttavista muutostöistä kiinteistönhaltijalle ja kaikille kiinteistön vuokralaisille ja käyttäjille riittävän ajoissa ennen muutostöihin ryhtymistä. Kiinteistönhaltijalla on perustellusta syystä oikeus edellyttää muutostyöt suoritettavaksi myös ilta-aikaan, yötyönä tai viikonloppuisin.

Operaattori sitoutuu välittömästi informoimaan kiinteistönhaltijan yhteyshenkilöä ilmoitulleesta ja operaattorin tiedossa olevasta häiriöstä tai poikkeamasta.

Operaattorin tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalien tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen kohteen maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin tehokkaasti estetään. Mikäli operaattorin tai operaattorin sopimuskumppanin toiminnasta on aiheutunut kohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, operaattori on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta siten kuin lainsäädännössä säädetään.

Mikäli Operaattori laiminlyö edellä mainitun velvollisuutensa, Kiinteistönhaltijalla on oikeus ryhtyä tarpeellisiin toimiin häiriön tai vahingonvaaran poistamiseksi taikka vahingon minimoimiseksi operaattorin lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset operaattorilta.

10. Osapuolten huolellisuus- ja tiedottamisvelvoite

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toiselle osapuolelle sellaisista etukäteen tiedossa olevista ylläpito- ja rakennustöistä, joista voi olla haittaa toiselle sopijapuolelle tai kiinteistön muille käyttäjille.

Kiinteistönhaltijan tulee noudattaa tarvittavaa huolellisuutta kiinteistöä koskevissa ylläpito- ja rakennustöissä siten, että toteutettavissa ylläpitotöissä otetaan huomioon myös operaattorin laittilojen ja Laitteiden sijoituspaikkojen asettamat erityisvaatimukset. Kiinteistönhaltijan tulee ilmoittaa operaattorille vähintään 14 päivää etukäteen sellaisista tiedossa olevista ylläpito- ja rakennustöistä, joista voi olla haittaa operaattorin liiketoiminnalle. Operaattori vastaa edelleen tiedottamisesta kohteen käyttäjille.

Operaattori on velvollinen siirtämään ilman eri korvausta laitteitaan väliaikaisesti, mikäli se on tarpeen esimerkiksi kiinteistössä suoritettavien korjausten johdosta. Kiinteistönhaltijan on ilmoitettava edellä mainituista korjaustöistä 14 päivää ennen töiden aloittamista.

Kiinteistönhaltijalla on tarvittaessa oikeus vaatia vaimentamaan operaattorin tai muiden käyttäjien antennien lähetystehoja silloin, kun kiinteistön ylläpitohenkilöstö joutuu työskentelemään antennien pääkeilassa, lähempänä kuin antennityyppikohtainen turvallisuusraja määrää.

Kiinteistönhaltijalla on oikeus, operaattorin kanssa sovittuaan, suorittaa kohteella katselmus kohteen kunnan tarkastamiseksi.

11. Sopimuskauden päättyminen

Sopimuskauden päättyessä operaattori on velvollinen poistamaan kustannuksellaan kohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omistama omaisuus, laitteet ja rakennelmat ja jättämään kohteen kiinteistönhaltijan vapaaseen hallintaan. Tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen alkuperäisessä kunnossa. Osapuolet pitävät kohteessa katselmuksen ennen sopimuksen päättymistä kohteen kunnan toteamiseksi. Mikäli operaattori laiminlyö tässä tarkoitettun ennallistamisvelvollisuutensa, kiinteistönhaltijalla on oikeus teettää ennallistamiseksi tarvittavat työt operaattorin lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset operaattorilta.

Kiinteistönhaltijalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli operaattori taikka sen käyttämä alihankkija taikka muu operaattorin lukuun tai luvalla kohteessa toimiva taho olennaisesti laiminlyö noudattaa sopimuksen ehtoja taikka mikäli laiminlyönnillä muutoin on kiinteistönhaltijalle tai viranomaiselle

olennainen merkitys. Purkamisen edellytyksenä on, että kiinteistönhaltija on huomauttanut kirjallisesti operaattoria laiminlyönnistä eikä operaattori kirjallisen huomautuksen saatuaan ole ryhtynyt viipymättä korjaaviin toimenpiteisiin taikka on ilmeistä, että laiminlyönti ei ole korjattavissa.