

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja **Lahden kaupunki** (jäljempänä kaupunki)
Y 0149669-3
Harjukatu 31
PL 202, 15101 LAHTI

Vuokramies **Kiinteistö Oy Kirkkokatu 16** **7/20**
Y 3177212-6
c/o Colliers International Finland
Ratamestarinkatu 7 B
00520 Helsinki

Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 22 **13/20**
Y 3177216-9
c/o Colliers International Finland
Ratamestarinkatu 7 B
00520 Helsinki

Vuokramiehistä käytetään yhdessä jäljempänä nimitystä "vuokramies".

Vuokrakohde Kiinteistötunnus: 398-3-3013-13
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 26 910 m²
Rakennusoikeus: 20 000 m² (e=0,74)
Katuosoite: Terijoenkatu 1, 5, 7, Kirkkokatu 16, 18, 20

Vuokratarkoitus Yleisten rakennusten tonttina käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

Kaavoitustilanne asemakaava 398 A-2713a

TONTTI:
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

RAKENNUKSET:
Suojeltava rakennus (sr-2). Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen pääaulan tilarakenne, portaat ja kaiteet sekä värit ja väritys tulee säilyttää.

Suojeltava rakennus (sr-3). kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen sisääntuloaulan valoaukko ja ensimmäisen kerroksen kahviotila sekä auditoriotilan kallioseinä tulee säilyttää.

Päätös

Tämä maanvuokrasopimus perustuu teknisen ja ympäristölautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 26.1.2021 § ____.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO**1.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa ____ . ____ kuuta 2021 ja päättyy ____ . joulukuuta 2071 (50 vuotta).

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus kohdassa 1.1 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada tontti välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokramies on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- tontti on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Kaupungin tulee ilmoittaa vuokramiehelle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokramiehelle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko tontti vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. MAKSUT**2.1 Vuokramaksu**

Tontin vuokra on kaksisataaviisikymmentätuhatta (250 000) euroa vuodessa.

Vuokramaksukautena pidetään kalenterivuotta. Vuokra suoritetaan kaupungin määräämään rahalaitokseen laskua vastaan kahdessa erässä siten, että ensimmäinen erä (1.1. – 30.6.) maksetaan 16.5. mennessä ja toinen erä (1.7. – 31.12.) 15.10. mennessä.

Kiinteistö Oy Kirkkokatu 16 vastaa tontin vuokrasta osuudella 7/20.

Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 22 vastaa tontin vuokrasta osuudella 13/20.

Kumpikin vuokramiehistä maksaa kaupungille edellä mainitun osuutensa tontin vuokrasta.

2.2 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 2.1 mainittu vuokra ja perusindeksinä vuoden 2020 keski-indeksi 1974. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden keski-indeksi.

Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan kalenterivuoden alusta lukien.

2.3 Viivästyskorko

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

2.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokramies on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä tonttiin ei kohdistu maksamattomia vuokria.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Rajoitukset vuokra-alueen käytössä

Tonttia ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Vuokramies ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

3.2 Tontin ja rakennusten kunnossapito

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja aidan sekä vuokratontin kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näissä kohdin annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta. Kaupunki on tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella hyväksynyt sellaiset valmiiden rakennusten purkamistyöt, jotka liittyvät vuokramiehen (ja vuokramiehen osakkeenomistajan Hemsö Suomi Oy:n) ja kaupungin välillä sovitun tilojen vuokrasopimuksen mukaisen hankkeen piiriin tai ovat välttämättömiä edellä mainitun tilojen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamiseksi ja purkamistyöillä on lainvoimaiset viranomaisluvut (mm. purkulupa).

Ennen vuokrasopimuksen tekoa kaupunki on oikeutettu poistamaan tontilla kasvavaa puustoa. Vuokrasopimuksen voimassaoloajan tontilla oleva puusto on vuokramiehen omaisuutta. Vuokramies hoitaa itse kustannuksellaan puiden poiston sekä vastaa tontilla olevien puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Kaatolupaa ei tarvita rakennusluvan mukaisen suunnitelman toteuttamiseen eikä myöhemminkään yleensä yksittäisten maisemallisesti vähämerkityksellisten puiden poistoon. Säilytettävät puut on tarpeellisin osin suojattava rakennustyön ajaksi.

Vuokramies huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada kaupungin kirjallinen suostumus. Kaupunki on tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella hyväksynyt sellaiset perusparannustyöt, jotka liittyvät vuokramiehen (ja vuokramiehen osakkeenomistajan Hemsö Suomi Oy:n) ja kaupungin välillä sovitun tilojen vuokrasopimuksen mukaisen hankkeen piiriin tai ovat välttämättömiä edellä mainitun tilojen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamiseksi. Kyseisten toimenpiteiden hyväksymisen edellytyksenä on lainvoimaiset viranomaisluvut.

Kunnossapitovelvollisuudesta, perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toimintansa keskeytymisestä vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta kaupungilta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokramiehellä ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta kaupungilta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.3 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (547/2005) on säädetty.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokramies velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

Vuokramiehen tulee suorittaa ja kustantaa tontin osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

3.4 Maaperän/pohjaveden pilaantuminen

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontti ei vuokramiehen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

Kaupungin vaatiessa vuokramies on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen tontin maaperän puhtaudesta.

3.5 Alivuokraus

Kaupunki antaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisella suostumuksen siihen, että vuokramies ja Hemsö Suomi Oy (vuokramiehen osakkeenomistajana) saavat vuokrata:

- tontilla sijaitsevia autopaikkoja;
- Muita tontilla olevia alueita, tontilla sijaitsevien rakennusten (tai osan niistä) vuokraamisen yhteydessä; ja
- Tontilla olevia alueita muille Hemsö Suomi Oy:n konserniin kuuluville yhtiöille, mikäli se on tarpeen muiden Hemsö Suomi Oy:n ja kaupungin välisten vuokrasopimusten ehtojen täyttämiseksi.

3.6 Katselmuks

Kaupungilla on oikeus toimittaa tontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin niitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

Kaupunki ei tule esittämään katselmusten perusteella vaatimuksia vuokramiestä kohtaan koskien rakennusten kuntoa, mikäli rakennusten kunto täyttää sen, mitä Hemsö Suomi Oy:n ja kaupungin välisessä tilojen vuokrasopimuksessa on sovittu vuokranantajan velvollisuuksista korjata ja ylläpitää rakennuksia.

3.7 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokramies sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen tontille. Vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.8 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokramies on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokramiehelle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3.9 Rasitteet ja muut käyttöoikeuden rajoitukset

Kiinteistörekisterin mukaan tonttia rasittaa:

1. Johto (398-2020-K10), asemakaavan johtoa varten varatulla alueen osalla.
2. Sähköjohto (398-2020-K11), asemakaavan sähkölinjaa varten varatulla alueen osalla.
3. Lämpöjohto (398-2020-K9), asemakaavan lämpöjohtoa varten varatulla alueen osalla.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Kaupungin lunastusoikeus

Vuokrasopimuksen päätyttyä kaupungilla on oikeus lunastaa tontilla olevaa vuokramiehen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan tontin tulevaa käyttöä.

4.2 Lunastushinta ja sen suorittaminen

Kaupunki maksaa lunastuskorvauksena omaisuuden teknisen arvon vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Korvausta arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, kaupunki suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeudenhaltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittamaan määrään, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokramiehelle.

4.3 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota kaupunki ei lunasta. Vuokramies on velvollinen siistimään tontin.

Suojeltujen rakennusten osalta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jatkotoimenpiteistä pyrkien molemmiin puolin taloudellisesti tarkoituksenmukaiseen ratkaisuun.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen omaisuutta ei ole poistettu tontilta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä ne vuokramiehen lu-
kuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä tontti myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli tontilla oleva vuokramiehen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan jär-
jestämisestä aiheutuvat kustannukset, kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen par-
haaksi katsomallaan tavalla.

4.4 Vuokramiehen osto-oikeus

Vuokrasopimuksen päättyttyä, mikäli kaupunki ei sitoudu jatkamaan maanvuokrasopimusta, on
vuokramiehellä oikeus ostaa tontti. Oston edellytyksenä on, että tontti on osoitettu tätä ennen
asemakaavalla muuhun kuin yleiseen käyttöön.

Tontin ostohinta on sen markkina-arvo. Markkina-arvo on kahden auktorisoidun kiinteistöarvioitsi-
jan laatiman arvioitsijan laatiman arvion keskiarvo, ellei arvonmäärityshetken ajankohdan lainsää-
däntö muuta edellytä.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli tontilla oleva vuokramiehen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko koko-
naan tai osittain, vuokramiehen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus.
Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaattettava kolmessa (3) vuodessa
vahinkotapahtumasta lukien.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

Mikäli tontilla oleva vuokramiehen omistama suojeltu rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa
joko kokonaan tai osittain, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan jatkotoimenpiteistä pyrkien mo-
lemmin puolin taloudellisesti tarkoituksenmukaiseen ratkaisuun.

5.2 Vuokra-alueen omistusoikeus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokra-ajan kuluessa kolmannelle.

5.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokramies on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kulu-
essa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaareissa (540/95) on säädetty. Mikäli vuokramies
ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomainen sakon uhalla velvoittaa
vuokramiehen määräajassa hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista.

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus (mukaan lukien osuutensa vuokraoikeudesta)
kaupunkia kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan
siirrosta kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen
oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uu-
den vuokramiehen maksettava kaupungille sopimussakkoa sakon määräämishetkellä voimassa-
olevan kaupungin ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

Ensimmäisessä kappaleessa selostettu vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös siir-
ron saajaa.

5.4 Vakuus

Vuokramies antaa kaupungille tämän vuokrasopimuksen tarkoittamien velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä kaupungille vuokramiehen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja sopimussakkojen korvaamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle seitsemäsadanviidenkymmenentuhannen (750 000) euron suuruisen tähän tontin vuokraoikeuteen ja tontilla sijaitseviin vuokramiehen rakennuksiin kohdistuvan panttikirjan ilman eri panttaussitoumusta. Vuokramiehet voivat antaa edellä mainitun panttikirjan kahtena eri panttikirjana hallintaosuuksiensa mukaisesti ja hallintaosuuksiinsa kohdistuneena siten, että panttikirjojen yhteismäärä on 750 000 euroa.

Vuokramies luovuttaa kaupungille vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa edellä sanotun kiinnityksen hakemiseen tarvittavat vuokramiehen allekirjoittamat vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityshakemukset sekä muut tarvittavat asiakirjat. Kiinnityshakemuksessa tulee olla määräys siitä, että kirjaamisviranomaisen on annettava kyseinen panttikirja kaupungille. Kaupunki huolehtii kirjaamis- ja kiinnityshakemusten toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Vuokramies vastaa kaikista vuokraoikeuden kirjaamis- ja kiinnityskustannuksista.

5.5 Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Jos vuokramies ei täytä edellä kohdassa 5.1 määrättyä rakentamisvelvollisuutta tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, perii kaupunki vuokramieheltä sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokramies on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kaupungin harkinnan mukaan kulloinkin enintään 2.1 kohdassa mainitun vuotuisen vuokramaksun kymmenen (10) kertainen määrä.

5.6 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) säädetyillä perusteilla. Kaupungilla on myös oikeus irtisanoa sopimus, jos vuokramies laiminlyö edellä kohdassa 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokramiehen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.3 on määrätty.

5.7 Sopimuksen noudattaminen

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

5.8 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet käsitellään Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

5.9 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan molempien osapuolten kohdalta heti.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kaupungille ja yksi kullekin vuokramiehelle.

Lahdessa __. päivänä ____ kuuta 2021

Lahden kaupungin puolesta

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Juha Helminen
kaupungingeodeetti

KIINTEISTÖ OY KIRKKOKATU 16

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

KIINTEISTÖ OY KANNAKSENKATU 22

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä