

# MAANVUOKRASOPIMUS

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

**Vuokramies**            **Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 20**  
Y 3177213-4  
c/o Colliers International Finland  
Ratamestarinkatu 7 B  
00520 Helsinki

**Vuokrakohte**            Kiinteistötunnus:            398-3-2164-3  
Kunta:                            Lahti  
Rekisteriyksikkölaji:        Tontti  
Pinta-ala:                        9 492 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus:            8 000 m<sup>2</sup> (e=0,84)  
Katuosoite:                    Terijoenkatu 2

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

## Kaavoitustilanne asemakaava 398 A-2713a

### TONTTI:

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

### RAKENNUS:

Suojeltava rakennus (sr-1). Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisääntuloaulan tilarakenne, materiaalit ja sisäovet mukaan lukien vahtimestarin kopin ovi tulee säilyttää. rakennuksen keskiosan portaikon sekä juhlasalin ja näyttämön tilarakenteet ja materiaalit 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 päätymistä 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 satatuhatta (100 000) 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.

### 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 perusvuokralle. 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 tai 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 purkamistöillä 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 puhtaan 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 säädetyssä 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 Katselmukset

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.

## **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 molemmin 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 luokun julkisella huutokaupalla sekä siistiä tontti myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli tontilla oleva vuokramiehen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

### **4.4 Vuokramiehen osto-oikeus**

Vuokrasopimuksen päätyttyä, 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 kiinteistöarvioitsijan laatiman arvioitsijan laatiman arvion keskiarvo, ellei arvonmäärittäjäshetken ajankohdan lainsäädäntö muuta edellytä.

## **5. MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **5.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli tontilla oleva vuokramiehen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokramiehen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava 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 molemmin 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 kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Mikäli vuokramies ei täytä kirjaamisvelvollisuutta määräajassa, voi kirjaamisviranomaisen sakon uhalla velvoittaa vuokramiehen määräajassa hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista.

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus 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 uuden vuokramiehen maksettava kaupungille sopimussakkoa sakon määräämishetkellä voimassaolevan kaupungin ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

Ensimmäisessä kappaleessa selostettu vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös siirron saajaa.

### **5.4 Vakuus**

Vuokramies antaa kaupungille tämän vuokrasopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä kaupungille vuokramiehen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja sopimussakkojen korvaamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle kolmensadantuhannen (300 000) euron suuruisen tähän tontin vuokraoikeuteen ja tontilla sijaitseviin vuokramiehen rakennuksiin kohdistuvan panttikirjan ilman eri panttaussitoumusta.

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 kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokramiehelle.

Lahdessa \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 2021

Lahden kaupungin puolesta

## TEKNINEN JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

---

Juha Helminen  
kaupungingeodeetti

**Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 20**

---

Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä

---

Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä