

PUITESOPIMUS

Lahden Pysäköinti Oy

Lahden kaupunki

Asunto Oy Lahden Delta

Asunto Oy Lahden Wiima

Sisällysluettelo

1	Sopijapuolet	1
1.1	Lahden Pysäköinti Oy	1
1.2	Lahden kaupunki	1
1.3	Asunto Oy Lahden Delta	1
1.4	Asunto Oy Lahden Wiima.....	1
2	Sopimuksen tausta ja tarkoitus.....	1
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kaavavelvoite	2
3	Sopimuksen kohde/väliaikaiset autopaikat	2
3.1	Deltan väliaikaiset autopaikat.....	2
3.2	Wiiman väliaikaiset autopaikat.....	2
3.3	Yhtiöiden etuoikeus	3
3.4	Yhtiöiden velvollisuudet.....	3
4	Sopimuksen kohde/lopulliset autopaikat	3
4.1	Kauppahinta	4
4.2	Oikeuksien siirtyminen.....	4
5	Muutokset.....	4
6	Voimassaolo	4
7	Oikeuspaikka	4
8	Päiväys ja allekirjoitukset	5

PUITESOPIMUS

1 Sopijapuolet

1.1 Lahden Pysäköinti Oy

(Y 0855202-9)

Hämeenkatu 26 B

15140 Lahti

jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä **Operaattori**

1.2 Lahden kaupunki

(0149669-3)

Harjukatu 31

PL 202, 15101 LAHTI

jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä **Kaupunki**

1.3 Asunto Oy Lahden Delta

(3006356-3)

Lautatarhankatu 8 B

00580 Helsinki

jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä **Delta**

1.4 Asunto Oy Lahden Wiima

(3006353-9)

Lautatarhankatu 8 B

00580 Helsinki

jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä **Wiima**

jäljempänä kaikki yhdessä ”Sopijapuolet” sekä Delta ja Wiima yhdessä ”Yhtiöt”

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Lahden Ranta-Kartanoon on kaavoitettu (kaava nro A-2738a) ja suunniteltu rakennettavaksi pysäköintitalo (myöhemmin ”Pysäköintitalo”), johon tulee Lahden Pysäköinti Oy:n, kaupungin tai muun kaupunkikonserniin kuuluvan yhtiön omistukseen autopaikkoja, joita luovutetaan edelleen kaavavelvoiteautopaikkoina alueen kiinteistöille. Pysäköintitalon rakentamisen aloitus on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä vielä epäselvä.

Yhtiöt rakentavat asuinkerrostalot kyseiselle kaava-alueelle ja täten sijoittavat omat kaavamääräysten mukaisesti tulevat autopaikat myöhemmin valmistuvaan Pysäköintitaloon. Yhtiöiden asuinkerrostalot rakentuvat Lahden Ranta-Kartanoon, Kartanon kaupunginosan kortteliin 2152 määräosaomisteiselle kiinteistölle 1.

Pysäköintitalon keskeneräisyydestä johtuen Operaattori ja Kaupunki ovat osoittanut Yhtiöille väliaikaiset autopaikat yleisestä pysäköintilaitoksesta ”Toriparkki” alla tässä sopimuksessa sovituin ehdoin. Toriparkki sijaitsee Lahden kaupungin Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 9902 tontilla 1, osoitteessa Kauppatori, Lahti. Selvydeksi todetaan, että Operaattori omistaa ja hallinnoi kyseistä Toriparkkia.

Sopijapuolien yhteisenä tarkoituksena on välittömästi lopullisten autopaikkojen valmistuttua siirtyä pysäköimään kaavamääräysten A-2743a mukaisesti valmistuvaan Pysäköintitaloon. Samassa hetkessä tämä kyseinen ”puitesopimus” raukeaa ilman erillistä ilmoitusta ja Yhtiöiden oikeudet sekä maksuveloitteet liittyen autopaikkojen väliaikaisuuteen päättyy.

Sopijapuolet sitoutuvat solmimaan lopullisten autopaikkojen osalta tarvittavat asiakirjat (esim. kauppakirja, yhteisjärjestelysopimus tms.), jossa käyttöoikeuteen liittyvät lopulliset ehdot sovitaan noudattaen tämän puitesopimuksen periaatteita.

Selvyydeksi todetaan, että Yhtiöiden oikeus väliaikaiseen pysäköintiin jatkuu, kunnes lopulliset autopaikat Pysäköintitalossa ovat valmistuneet, ellei sopimusta pureta kohdassa 4 esitetyt ehdot huomioiden. Tämänhetkisten suunnitelmien mukaisesti autopaikat ovat myös lopullisessa Pysäköintitalossa nimeämättömiä käyttöoikeuspaikkoja.

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kaavavelvoite

Tätä sopimusta laadittaessa on huomioitu tässä kappaleessa mainitut maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kaavavelvoite.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 156 §: ”Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.”

Kyösti Kallion kadun varren kortteleiden asemakaavassa (A-2743):

Vähintään 25 % autopaikoista tulee sijoittaa kaupungin osoittamaan yleiseen pysäköintilaitokseen, mistä määrästä voidaan tehdä 25 % vähennys, mikäli paikat ovat nimeämättömiä ja päällekkäiskäyttöisiä.

3 Sopimuksen kohde/väliaikaiset autopaikat

3.1 Deltan väliaikaiset autopaikat

Deltan väliaikaisia autopaikkaoikeuksia on neljäkymmentäkolme (43) kpl Lahden Pysäköinti Oy:n (0855202-9) omistamassa, yleisenä pysäköintilaitoksena käytetyssä rakennuksessa, Toriparkki, joka sijaitsee Lahden kaupungin Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 9902 tontilla 1, osoitteessa Kauppatori, Lahti.

Autopaikkaoikeudet sisältävät Lahden kaupungin Kartanon kaupunginosan korttelissa 2152 tontilla 1 sijaitsevan yhtiön eli Deltan asemakaavan mukaisen autopaikkavelvoitteen täyttämisen siltä osin kuin velvoitetta ei ole toteutettu tontille.

Autopaikkaoikeudet eivät anna Deltalle muita Toriparkin pysäköintilaitoksen asiakkaita parempaa oikeutta pysäköintilaitoksen autopaikkojen käyttämiseen lukuun ottamatta seuraavassa kohdassa säänneltyä etuoikeutta pitkäaikaispysäköintioikeuden vuokraamiseen. Pysäköintilaitoksen autopaikat ovat pysäköintilaitoksen asiakkaiden käytettävissä sen mukaan kuin niitä kulloinkin on vapaana pysäköintilaitoksen vahvistaman taksan mukaista pysäköintimaksua vastaan. Käyttöoikeutta ei luovuteta yksilöityyn autopaikkaan. Delta ei yhtiön ominaisuudessa ole velvoitettu solmimaan kaavamääräysten mukaista lukumäärää pitkäaikaispysäköintipaikkojen vuokrauksesta tai käyttämään yhtiöiden etuoikeutta, vaan Deltan asukas voi halutessaan solmia sopimuksen suoraan Operaattorin kanssa ja vastaa sopimusvelvoitteistaan itsenäisesti kustannuksellaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut autopaikkaoikeudet tulevat siirtymään Ranta-Kartanon Pysäköintitaloon sen valmistuttua. Tästä asiakokonaisuudesta on sovittu jäljempänä.

Kaupunki pyrkii järjestämään asukkaille mahdollisuuden hankkia tilapäinen asukaspysäköintitunnus tavanomaisin oikeuksin ja velvoittein, kunnes Ranta-Kartanon Pysäköintitalo on valmistunut.

3.2 Wiiman väliaikaiset autopaikat

Wiiman väliaikaisia autopaikkaoikeuksia on kaksikymmentäkaksi (22) kpl Lahden Pysäköinti Oy:n (0855202-9) omistamassa, yleisenä pysäköintilaitoksena käytetyssä rakennuksessa, Toriparkki, joka

sijaitsee Lahden kaupungin Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 9902 tontilla 1, osoitteessa Kauppatori, Lahti.

Autopaikkaoikeudet sisältävät Lahden kaupungin Kartanon kaupunginosan korttelissa 2152 tontilla 1 sijaitsevan yhtiön eli Wiiman asemakaavan mukaisen autopaikkavelvoitteen täyttämisen siltä osin kuin velvoitetta ei ole toteutettu tontille.

Autopaikkaoikeudet eivät anna Wiimalle muita Toriparkin pysäköintilaitoksen asiakkaita parempaa oikeutta pysäköintilaitoksen autopaikkojen käyttämiseen lukuun ottamatta seuraavassa kohdassa säänneltyä etuoikeutta pitkäaikaispysäköintioikeuden vuokraamiseen. Pysäköintilaitoksen autopaikat ovat pysäköintilaitoksen asiakkaiden käytettävissä sen mukaan kuin niitä kulloinkin on vapaana pysäköintilaitoksen vahvistaman taksan mukaista pysäköintimaksua vastaan. Käyttöoikeutta ei luovuteta yksilöityyn autopaikkaan. Wiima ei yhtiön ominaisuudessa ole velvoitettu solmimaan kaavamääräysten mukaista lukumäärää pitkäaikaispysäköintipaikkojen vuokrauksesta tai käyttämään yhtiöiden etuoikeutta, vaan Wiiman asukas voi halutessaan solmia sopimuksen suoraan Operaattorin kanssa ja vastaa sopimusvelvoitteistaan itsenäisesti kustannuksellaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut autopaikkaoikeudet tulevat siirtymään Ranta-Kartanon Pysäköintitaloon sen valmistuttua. Tästä asiakokonaisuudesta on sovittu jäljempänä.

Kaupunki pyrkii järjestämään asukkaille mahdollisuuden hankkia tilapäinen asukaspysäköintitunnus tavanomaisin oikeuksin ja velvoittein, kunnes Ranta-Kartanon Pysäköintitalo on valmistunut.

3.3 Yhtiöiden etuoikeus

Yhtiöillä on etuoikeus ennen muita asiakkaita vuokrata Toriparkista pitkäaikaispysäköintiä koskevia käyttöoikeuksia kaupan kohteena olevien autopaikkaoikeuksien osoittama määrä, Delta 43 kpl ja Wiima 22 kpl, pysäköintilaitoksen pitkäaikaispysäköinnissä noudattamalla ehdoilla ja taksoilla. Vuokrausetuoikeus koskee samanaikaista käyttöoikeutta enintään autopaikkaoikeuksien kokonaismäärän mukaiseen 43 (Delta) ja 22 (Wiima) autopaikkaan.

3.4 Yhtiöiden velvollisuudet

Autopaikkaoikeudet eivät perusta Yhtiöille velvollisuutta osallistua autopaikkojen hoito- tai ylläpitokustannuksiin.

4 Sopimuksen kohde/lopulliset autopaikat

Sopijapuolten tavoitteena on siirtää lopulliset autopaikat Ranta-Kartanoon asemakaavan mukaiselle paikalle rakennettavaan Pysäköintitaloon. Ranta-Kartanon Pysäköintitalon omistus- ja hallintamuoto tai tarkka rakennusajankohta ei ole vielä selvillä. Pysäköintitaloon tulee Lahden Pysäköinti Oy:n, kaupungin tai muun kaupunkikonserniin kuuluvan yhtiön omistukseen autopaikkoja, joita luovutetaan edelleen kaavavelvoiteautopaikkoina.

Suunnitelmien keskeneräisyyden vuoksi Sopijapuolet sitoutuvat laatimaan erillisen sopimuksen vastaavin oikeuksin ja velvoittein tässä sitoumuksessa mainittujen autopaikkavelvoitteiden siirtämisestä uuteen Pysäköintitaloon kuukauden kuluessa siitä, kun se on otettu käyttöön.

Lisäksi Sopijapuolet sitoutuvat tekemään ja hyväksymään edellä mainittuun sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat tarpeen Sopijapuolen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta, mikäli tällaisella sopimusmuutoksella ei aseteta lisää maksuvelvoitteita tai muulla tavoin heikennetä muiden Sopijapuolten asemaa.

Mikäli rakennettava Pysäköintitalo ja lopulliset autopaikat eivät ole valmistuneet 31.12.2030 mennessä, Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jatkotoimenpiteistä. Neuvoteltaviksi asioiksi jäävät muun muassa tämän puitesopimuksen päivittäminen/purkaminen sekä väliaikaisiin autopaikkoihin liittyvien yksityiskohtien sekä mahdollisen kauppahinnan käsittely. Mikäli

jatkotoimenpiteissä päädytään sopimuksen purkamiseen, on neuvotteluissa huomioitava rakennusluvan edellyttämien autopaikkojen toteutuminen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tämä puitesopimus purkautuu ja väliaikaisille autopaikoille neuvotellaan kauppahinta, tulee kustannuksiksi hyväksyä ns. väliaikaisten autopaikkojen osalta Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määräämä enimmäishinta. Tämän sopimuksen purkamisesta neuvotellaan myös ARAn kanssa.

4.1 Kauppahinta

Kaksikymmentäviisituhatta (25.000) euroa/autopaikkaoikeus:

- Deltan kokonaiskauppahinta on 1.075.000,00 euroa
- Wiiman kokonaiskauppahinta on 550.000,00 euroa

Yhtiöt maksavat kauppahinnan yhdessä (1) erässä Lahden Pysäköinnille tai Lahden Pysäköinnin osoittamalle muulle kaupungin kokonaan tai osin omistamalle taholle erillisiä laskuja vastaan. Paikat on maksettava ennen Yhtiöiden omistamien rakennusten tai niiden osien käyttöönottokatselmusta.

Mikäli Yhtiöt eivät suorita kauppahintaa määräaikaan mennessä, eräänntyneelle summalle on suoritettava viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisesti.

4.2 Oikeuksien siirtyminen

Sopimuksen kohteena olevat autopaikkaoikeudet siirtyvät Yhtiöille, kun niitä koskeva kauppahinta on kokonaan maksettu.

5 Muutokset

Kaikki muutokset tähän puitesopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja kaikkien Sopijapuolten kirjallisella hyväksynnällä.

6 Voimassaolo

Tämä puitesopimus astuu voimaan Sopijapuolten edustuskelpoisilla allekirjoituksilla lukuun ottamatta Kaupunkia, jonka kohdalla sopimuksen hyväksyminen edellyttää lainvoimaisen toimielimen päätöstä, jonka jälkeen tämä sopimus sitoo myös kaupunkia.

7 Oikeuspaikka

Tästä puitesopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset seuraavalla sivulla

8 Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä puitesopimusta on laadittu ja allekirjoitettu neljä samasanaista kappaletta, yksi kullekin Sopijapuolelle.

Lahdessa 12. päivänä tammikuuta 2021

Lahden Pysäköinti Oy

Sari Alén,
toimitusjohtaja

Lahden kaupunki

Juha Helminen
kaupungeodeetti

Asunto Oy Lahden Delta

Sirpa Lehtola	Pia Myllymäki
hallituksen jäsen	hallituksen jäsen

Asunto Oy Lahden Wiima

Sirpa Lehtola	Pia Myllymäki
hallituksen jäsen	hallituksen jäsen

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page

Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende