

MAANVUOKRASOPIMUS

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

Vuokramies **Lahden Pysäköinti Oy**
Y 0855202-9
Hämeenkatu 26 B
15140 LAHTI

Vuokrakohte Kiinteistötunnus: 398-2-2151-6
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 2 766 m²
Katuosoite: Kartanonkatu 6

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

Kaavoitustilanne Vuokra-alue on asemakaavan yleisten pysäköintilaitosten (LPY-1) korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös vesiliikuntakeskusta palvelevia tiloja ja erillisiä liiketiloja. Rakennukset on rakennettava korttelialueen rajaan kiinni.

Päätös Tämä maanvuokrasopimus perustuu kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaiseen päätökseen __. __. 2022 § __.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa __. ____ kuuta 2022 ja päättyy __. joulukuuta 2072.

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus kohdassa 1.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokramies on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille kuusi (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

2. MAKSUT

2.1 Vuokramaksu

Tontin vuokra on yhdeksäntoistatuhattakahdeksansataa (19 800) euroa vuodessa.

Vuokramaksu porrastetaan Ranta Kartanon alueen rakentumisen mukaisesti seuraavasti:

- kaupunki alkaa perimään 25 % vuokrasta pysäköintitalon hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien
- vuokraa korotetaan 12,5 % kortteiden 2153 ja 2154 osalta kunkin korttelin hyväksytyyn käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien
- vastaavasti vuokraa korotetaan 25 %, kun kaupunki on ostanut Lahden Pysäköinniltä Kisuapuiston edellyttämät minimissään 100 autopaikkaa
- viimeinen 25 % korotus tehdään kahdessa vaiheessa:
 - vuokraa korotetaan 12,5 % korttelin 2151 vesiliikuntakeskuksen hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien
 - vuokraa korotetaan 12,5 % korttelin 2151 hotellin hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien.

Mikäli pysäköintitalon valmistuttua autopaikkojen määrä poikkeaa alustavasta 440 autopaikasta, on kaupungilla oikeus korottaa vuokraa toteutuneiden autopaikkojen määrällä hinnalla 75 €/ap/kk x 0,05.

Vuokramaksukautena pidetään kalenterivuotta. Vuokra suoritetaan kaupungin määräämään rahalaitokseen laskua vastaan vuosittain 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 edellisen vuoden 2021 keski-indeksi, joka on 2017. 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, on vuokramies velvollinen maksamaan erääntyneille saataville korkolain (633/82) mukaisen viivästyskoron 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.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Rajoitukset vuokra-alueen käytössä

Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen eikä vuokra-alueella 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 Rakentamisvelvollisuus

Vuokramies sitoutuu 31.12.2024 mennessä rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen pysäköintilaitoksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Lisäksi vuokramies sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan maankäytön erikseen hyväksymiä rakentamisohjeita.

Vuokramiehen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokramies vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Kaupunki voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä voi kaupunki jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

3.3 Kunnossapito

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näissä kohdin annettuja määräyksiä. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

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.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai 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.

3.4 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

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

Milloin vuokra-alueen 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 vuokra-alueen osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

Asemakaavassa tontille osoitetun yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen (pp-1) rakentamisesta sekä yllä- ja kunnossapidosta vastaa kaupunki kustannuksellaan.

3.5 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.

Mikäli vuokrattavalta alueelta löytyy rakentamisen yhteydessä pilaantuneita tai jätteensekaisia maa-aineksia, joiden poistaminen edellyttää tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia toimenpiteitä vastaa kaupunki niiden kustannuksista.

3.6 Alivuokraus

Vuokramiehellä ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan.

3.7 Katselmuksset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella 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 vuokra-alue hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

3.8 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

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

3.9 Luovutusvelvollisuus

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

3.10 Rasitteet ja muut käyttöoikeuden rajoitukset

Tonttia rasittaa kiinteistörekisteriin merkityt:

- 1) Kulkuyhteys asemakaava-alueella (398-2021-K75)
- 2) Johto (398-2021-K74).

4. LUNASTAMINEN

4.1 Kaupungin lunastusoikeus

Vuokra-ajan päätyttyä kaupungilla on oikeus, muttei velvollisuutta, lunastaa vuokra-alueella olevaa vuokramiehen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan alueen 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.

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 vuokra-alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokramiehen omaisuutta ei ole poistettu vuokra-alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä ne vuokramiehen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä vuokra-alue myynnistä saaduilla varoilla.

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

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella 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.

5.2 Vuokra-alueen omistusoikeus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokrakauden kuluessa kolmannelle.

5.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeus kaupunkia kuulematta kolmannelle.

Vuokraoikeuden siirron saaja on velvollinen ilmoittamaan siirrosta kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtoasiakirjan (esim. vuokraoikeuden kauppakirja) allekirjoittamisesta lukien. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös siirtoasiakirjasta. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uuden vuokramiehen maksettava kaupungille sopimussakkoa sakon määrämishetkellä voimassaolevan kaupungin ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

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 kirjaamisviranomainen sakon uhalla velvoittaa vuokramiehen määräajassa hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista. Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös siirron saajaa.

Jos vuokra-alueen vuokraoikeus siirretään toiselle ennen kuin vuokra-alue on rakennettu kohdassa 3.2 mainitussa laajuudessa, vuokraoikeuden siirtäneen vuokramiehen on suoritettava kaupungille sopimussakkona määrä, joka vastaa kohdassa 2.1 mainittua vuotuista vuokramaksua kaksikymmentä (20) kertaisena. Sakkoa ei peritä, jos siirrosta on sovittu kaupungin kanssa.

5.4 Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Jos vuokramies ei täytä edellä kohdissa 3.2 tai 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.

Vuokranantajalla on oikeus periä enintään viisinkertaista vuokraa, mikäli yleinen pysäköintitoiminta vuokra-alueella keskeytyy yli kahdeksi (2) kuukaudeksi muusta, kun lupateknisistä tai lainsäädännöllisistä syistä. Mikäli pysäköintitoiminta vuokra-alueella aiotaan keskeyttää pidemmäksi kuin kahdeksi (2) kuukaudeksi huollon tai muun perustellun toimenpiteen johdosta on siitä sovittava erikseen vuokranantajan kanssa.

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.

5.5 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) säädettyillä perusteilla. Kaupungilla on myös oikeus irtisanoa sopimus, jos vuokramies laiminlyö edellä kohdissa 3.2 tai 5.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai jos yleinen pysäköintitoiminta vuokra-alueella keskeytyy yli kuudeksi (6) kuukaudeksi muusta, kuin lupateknisistä, lainsäädännöllisistä tai vuokramiehestä riippumattomista syistä.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden irtisanoa vuokrasopimus, jos vuokra-alueella harjoitettava toiminta vaikeuttaa alueella voimassa olevan asemakaavan toteuttamista tai jos kaupunki tarvitsee vuokra-alueen omaan käyttöönsä voimassa olevan, muutettavan tai tulevan kaavan toteuttamista varten.

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

5.6 Sopimuksen noudattaminen

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

5.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet käsitellään Päijät-Hämeen kärjäoikeudessa.

5.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan molempien osapuolten kohdalta heti.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

Lahdessa __. ____kuuta 2022

Lahden kaupungin puolesta

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Juha Helminen
kaupungingeodeetti

Lahden Pysäköinti Oy

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä