

LISÄSOPIMUS 8.10.1969 ALLEKIRJOITETTUUN MAANVUOKRASOPIMUKSEEN

Vuokranantaja	Lahden kaupunki (jäljempänä kaupunki) Y 0149669-3 Harjukatu 31 PL 202, 15101 LAHTI
Vuokramies	Asunto Oy Lahden Ritaniemi Y 3112653-8 c/o PL 82003 Viinikankatu 1 B 33100 TAMPERE
Vuokrakohde	Kiinteistötunnus: 398-7-7409-3 Laitostunnus: 398-7-7409-3-L1 Kunta: Lahti Rekisteriyksikkölaji: Tontti Pinta-ala: 16 435 m ² Katuosoite: Ritaniemenkatu 10
Kaavoitustilanne	Asemakaavan A-2060 yhdistettyjen liike- ja oppilasasuntokerrostalojen korttelialuetta, jolla sallitaan viereistä kartanopuistoa ja matkailukäyttöä tukevia toimintoja (ALO-1).
Vuokrasopimus	Tontti on 8.10.1969 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella vuokrattu oppilasasuntola- ja matkailuhotellitarkoituksiin. Vuokratonttia ei saa käyttää muihin käyttötarkoituksiin. Tontin vuokra-aika päättyy 31.5.2030.
Rakennukset	Tontilla sijaitsee vuokramiehen omistamat kolme kerrostalorakennusta.
Sopimuksen tavoite	<p>Tämä sopimus perustuu osapuolten 31.3.2022 pitämään palaveriin.</p> <p>Tontin nykyinen vuokramies, rakennusten omistaja, on ostanut kohteen (vuokraoikeuden ja rakennukset) 31.1.2020. Vuokramiehen tavoite oli harjoittaa tontilla vakinaista asumista saneeraamalla kohde ja myydä sekä vuokrata kohteesta asuntoja. Voimassa oleva kaava ja vuokrasopimus eivät salli tontilla vakinaista asumista. Koska kohteen nykyinen toiminta ei ole voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen eikä vuokrasopimuksen mukaista, tulee osapuolien löytää yhteinen näkemys etenemisestä.</p> <p>Kaupunki on ilmoittanut, että tontin nykyiset rakennukset eivät kaupunkikivallisesti vastaa sitä näkemystä, mikä Kaupungilla on kohteen tulevaisuudesta osana Mukkulan kartanoympäristöä. Tästä johtuen kaupunki on ilmoittanut, että se ei tule jatkamaan tontin vuokraamista voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa vuokrasopimuksen päätyttyä. Kaupunki laatii tontille asemakaavamuutoksen, jossa sen käyttötarkoitus muutetaan. Kaavamuutoksen toteuttaminen tulee edellyttämään tontilla sijaitsevien rakennusten purkamista ja tontin uudisrakentamista.</p>

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia osapuolten kesken ehdoista, joilla tontilla toimitaan nykyisen vuokrakauden loppuun ja miten toimitaan sen päätyessä.

SOPIMUKSEN EHDOT

Toiminta vuokra-ajan jäljellä olevana aikana

Kaupunkisuunnittelu puoltaa olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista vakinaiseen asumiseen määräaikaisesti nykyisen vuokrasopimuskauden loppuun saakka edellyttäen, että;

1. vuokramies tekee selvityksen rakennusten kunnosta ja mahdolliset kuntotutkimukset,
2. vuokramies hakee tontin vuokrasopimuksen vuokra-ajan loppuun saakka voimassa olevan poikkeamispäätöksen tontin käyttötarkoituksen muuttamisesta vakinaiseen asumiskäyttöön kaavamääräyksestä poiketen, ja
3. vuokramies hakee määräaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muuttamisesta ja tarvittavista muutoksista rakennuksiin ja niissä oleviin asuntoihin (tarvittaessa).

Mikäli vuokramies laiminlyö suorittaa kohtien 1. - 3. mukaiset toimenpiteet, eikä ryhdy viipymättä kaupungin huomautettua asiasta toimenpiteisiin, kaupungilla on oikeus irtisanoa tontin vuokrasopimus.

Vastaavasti, mikäli lupaviranomainen ei myönnä kohtien 2. ja 3. mukaisia lupia vuokramiehelle, vuokramiehellä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päätymään irtisanomista seuraavaan kuukauden loppuun.

Molemmissa tapauksissa Kaupungilla on oikeus/velvollisuus ostaa rakennukset kohdassa "Rakennusten lunastaminen" todetuin ehdoin.

Vuokramies ei saa vuokra-aikana suorittaa vuokra-alueella sijaitsevilla omistamissaan rakennuksissa sellaisia ylläpitävistä korjaustoimenpiteistä poikkeavia toimenpiteitä, jotka ylittävät rakennusten välttämättömän korjaustason tai mikäli vuokramies niitä suorittaa niitä ei huomioida rakennusten markkina-arvoa määriteltäessä vuokrasopimuksen päättyessä. Vuokramiehen tulee kuitenkin pitää rakennukset sellaisessa kunnossa, että ne ovat käyttäjilleen terveelliset ja turvalliset ja vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista yksin.

Vuokra-aika ja sen jatko

Tontinvuokrasopimuksen vuokra-aika päättyy 31. toukokuuta 2030. Sopimuksen päättyttyä Kaupunki ei tule jatkamaan tontin vuokraamista voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitukseen.

Optio

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä maanvuokrasopimus päätymään 31.12.2027 tai sen jälkeen kunkin kalenterivuoden loppuun. Vuokranantajan on suoritettava irtisanominen kirjallisesti vähintään vuotta ennen kyseistä irtisanomisaikaa. Mikäli vuokranantaja irtisanoa maanvuokrasopimuksen ennen sen päättymistä 31.5.2030, sitoutuu vuokranantaja korvaamaan 400 000 € jokaiselta jäljellä olevalta vuokrakaudelta. Muilta osin noudatetaan kohdassa "Rakennusten luovuttamisen ehdot" sovittua menettelyä.

Vuokra

Tontin vakinaisen asumisen käyttötarkoituksen mukainen vuosivuokra on tämän sopimuksen allekirjoittamista seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien 74 450 euroa.

Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusvuokrana on edellisessä kohdassa ”Vuokra” mainittu vuokra ja perusindeksinä vuoden 2021 keski-indeksi 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.

Asemakaavamuutos

Kaupunki laatii tontille vuokrasopimuksen voimassa ollessa asemakaavan muutoksen. Vuokramies sitoutuu siihen, ettei vuokramies vaikeuta asemakaavamuutoksen laatimista esim. valitusteitse. Asemakaavamuutos laaditaan siten, ettei siitä aiheudu kustannuksia vuokramiehelle.

Rakennusten lunastaminen

Tontin vuokrasopimuksen kohdassa 11. on seuraava ehto rakennusten lunastamisesta:

Tontinomistajan velvollisuudesta lunastaa vuokra-ajan päätyttyä tontilla olevat vuokramiehen rakennukset sekä muut laitteet ja laitokset sekä lunastusmaksun suorittamisesta on voimassa, mitä tontinvuokralaissa on säädetty.

Maanvuokralain 2 luvun Tontinvuokra ja tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen § 34:

Kun vuokrasuhde päättyy, on vuokranantaja, jollei tässä laissa toisin säädetä, velvollinen suorittamaan lunastuksen tontilla olevista rakennuksista, puista ja pensaista sekä pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista ja laitoksista, mitkä vuokrasuhteen päättyessä siirtyvät hänen omistukseensa.

Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä laitteita tai laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen.

Lunastusta suoritetaan se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennuksia, laitteita ja laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto.

Rakennusten luovuttamisen ehdot

Vuokra-ajan päätyttyä kaupunki sitoutuu ostamaan ja vuokramies myymään vuokratontilla sijaitsevat vuokramiehen omistamat rakennukset. Osapuolet tilaavat rakennusten vuokrasopimuksen päättymisajankohdan mukaisesta markkina-arvosta kaksi (2) ulkopuolista, osapuolista riippumatonta, AKA-hinta-arviota. Arviot tilataan aikaisintaan kolme (3) kuukautta ennen maanvuokrasopimuksen päättymistä. Vuokramiehen ostohinta on tehtyjen hinta-arvioiden keskiarvo, johon molemmat osapuolet sitoutuvat. Rakennusten hinta arvioidaan tontin maanvuokrasopimuksen ja asemakaavan A-2060 (ei tulevan asemakaavamuutoksen) osoittamassa käyttötarkoituksessa. Rakennusten arvo määritellään kauppaa-arvo-, ei tuottoarvomenetelmällä. Osapuoli, joka ei myötävaikuta tähän menettelyyn, hyväksyy toisen osapuolen yksin hankkimat hinta-arviot. Muiden rakenteiden kuin rakennusten arvoksi katsotaan nolla euroa.

Kaupunki vie rakennusten ostamista koskevan päätöksen asiasta päättävän elimen päätettäväksi viimeistään (2) kahden kuukauden kuluessa maanvuokrasopimuksen päättymisestä. Rakennusten ostoa koskeva kauppa tulee allekirjoittaa kahden (2) kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Kaupunki maksaa kauppahinnan yhden (1) kuukauden sisällä kauppaa koskevan kaupungin päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta ja kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Vuokramies on velvollinen kahden (2) kuukauden kuluessa rakennusten kauppakirjojen allekirjoittamisesta lukien viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei osta. Vuokramies on velvollinen siistimään tontin siinä laajuudessa kuin se on tarkoituksenmukaista huomioiden kaupungin suunnitelma tontilla sijaitsevien rakennusten purkamiseksi ja uudisrakennusten rakentamisemiseksi. Tämän ehdon laiminlyömisestä vuokramies on velvollinen maksamaan sopimussakkoa 2 000 € per alkava viikko.

Mikäli jompikumpi osapuolista ei suostu tekemään edellä kuvatuin ehdoin laadittua kauppaa, tehdään rakennusten luovutus lunastustoimituksella. Kummallakin osapuolella on oikeus toista kuulematta hakea lunastustoimitusta. Lunastustoimituksen toimituskustannuksista vastaa osapuoli, joka on kieltäytynyt kaupan teosta em. edellytyksin.

Sopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Mikäli vuokramies rikkoo tämän sopimuksen tai voimassa olevan vuokrasopimuksen ehtoja eikä kaupungin antamasta kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kehotuksessa annetussa kohtuullisessa määräajassa, on kaupungilla oikeus irtisanoa tontin vuokrasopimus. Irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta irtisanomista lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta lukien.

Mikäli kaupunki irtisanoo tontin vuokrasopimuksen, toimitaan rakennusten luovuttamisen sekä rakennelmien poistamisen ja tontin siistimisen suhteen tämän sopimuksen ehdoilla.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokramiehen osalta tämän sopimuksen allekirjoituksin ja kaupungin osalta sitten, kun kaupungin viranomaisen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Lahdessa __. ____kuuta 2022

Lahdessa __. ____kuuta 2022

Lahden kaupungin puolesta

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖ-
LAUTAKUNTA**

ASUNTO OY LAHDEN RITANIEMI

Juha Helminen
kaupungingeodeetti

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä