

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.11.2022

§ 167

Mukkulan kaupunginosan liikerakennusten korttelialueen 7120 tontin 1 vuokra-ajan jatkaminen ja vuokran tarkistaminen (Mäklöörinkatu 2)

10622/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa Mukkulan kaupunginosan liikerakennusten korttelialueen 7120 tontin 1 (398-7-7120-1) vuokraamista Kiinteistö Oy Naavapuhokselle uudella maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.1.2023 - 31.5.2050.
2. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 3 750 €.
3. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia rakennettujen liikerakennusten tonttien vuokraehtoja.

Vuokrausehdot ovat voimassa 31.1.2023 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on 23.5.1967 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Kiinteistö Oy Naavapuhokselle Mukkulan kaupunginosan

liikerakennusten (AL142) korttelialueen 7120 tontin 1. Vuokra-aika päättyy 31.5.2030. Tontin pinta-ala on 3 210 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 500 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen. Tontilla sijaitsee vuokramiehen omistama liikerakennus, jossa on tällä hetkellä ravintolatoimintaa.

Vuokralaisen edustaja on pyytänyt kaupungilta vuokrasopimuksen uusimista ja vuokran kohtuullistamista kiinteistössä tapahtuneen mittavan vesivahingon takia. Vahingon korjaaminen jäljellä olevan vuokra-ajan puitteissa ei ole taloudellisesti kannattavaa, koska jäljellä oleva lyhyt vuokra-aika rajoittaa lainansaantia johtaen kalliimpiin lainaratkaisuihin kuin, jos kyseessä olisi vakuusarvoltaan parempi pidemmän aikajakson vuokrasopimus.

Tontin vuokra vuonna 2022 on 5 607,49 € (224 €/k-m<sup>2</sup>). Tontin nykyinen vuokra perustuu mm. tontin vuokrasopimuksessa olevaan ehtoon, jonka mukaan elinkustannusindeksin muutoksista aiheutuvien korotusten lisäksi perusvuokraa korotetaan 15 %:lla 10 vuoden välein. Ensimmäinen 15 %:n korotus tapahtui 1.6.1977. Jos vuokraa olisi korotettu vain elinkustannusindeksin muutosten perusteella ilman indeksin rajoituslakien toteutumia, olisi vuosivuokra tällä hetkellä noin 2 750 €.

Kaupunkisuunnittelu on kokemuksen ja toteutuneiden liiketonttien luovutusten perusteella arvioinut alueen liikerakennusoikeuden hinnaksi 150 €/k-m<sup>2</sup>, jolla yksikköhinnalla tontin 5 %:n vuosivuokraksi saadaan 3 750 €.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että kaupunkiympäristölautakunta jatkaa tontin 1 vuokraamista Kiinteistö Oy Naavapuhokselle uudella maanvuokrasopimuksella siten, että vuokra-aika on 1.1.2023 – 31.5.2050 ja elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra 3 750 €.

Vuokramiehen edustaja on hyväksynyt esitetyt vuokraamisen jatkamisen ehdot.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista tarjoamalla yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukyisen liiketoimintaympäristön.

Vaikutusten arviointi:

Vaikutusten arviointi on tehty tontin asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Kiinteistö Oy Naavapuhos

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Kiinteistö Oy Naavapuhos