

MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

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

Vuokramies **Ravintola Pentinkulma Oy**
Y 0545261-2
Iijärvenkatu 4
15680 LAHTI

Vuokrakohde alue kiinteistöstä

Kiinteistötunnus: 398-2-9906-13
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Yleinen alue
Pinta-ala: noin 2 350 m²
Katuosoite: Jalkarannantie 19
Kartta: M-23-16

Vuokratarkoitus Ravintola- ja saunatoiminnan alueena käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

Kaavoitustilanne Vuokra-alue on asemakaavan A-2735a satama-alueetta (LV-1), jolle saadaan sijoittaa satamatoimintoja, matkailua ja vapaa-aikaa palvelevia liike- ja julkisten palvelujen tiloja sekä rakennelmia ja laitteita. Vuokra-alueella on liiketilan tai myymälän rakennusala (kl) 850 k-m² yhteen (I) ja kahteen (II) kerrokseen sekä rakennusala saunalle tarvittavine huoltotiloineen (sa-1) 250 k-m² yhteen (I) kerrokseen.

Rakennukset Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä vuokra-alueella sijaitsee vuokramiehen omistama 553 k-m²:n kokoinen liikerakennus.

Päätös Tämä maanvuokrasopimus perustuu kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 15.11.2023 § __.

Tällä maanvuokrasopimuksella jatketaan 29.6.2000 (lisäsopimus 15.2.2001) allekirjoitettua 31.12.2030 päättyvää vuokrasopimusta (laitostunnus 398-405-19-86-L2) ennen em. sopimuksen päättymistä. Osapuolten väliseen vuokrasuhteeseen sovelletaan yksinomaan tämän maanvuokrasopimuksen ehtoja siitä alkaen, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa __. ____kuuta 2023 ja päättyy 31. joulukuuta 2055.

1.2 Uudelleen vuokraus

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

- vuokramies on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- vuokra-alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan 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 määräytyy 29.6.2000 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen hinnalla (3 531,95 € vuonna 2023) ja indeksiehdolla 31.12.2024 saakka.

1.1.2025 lähtien vuokra on 6 282 euroa. Vuokran korotus perustuu asemakaavamuutokseen A-2735a, joka mahdollistaa 250 k-m² saunan ja huoltotilan rakentamisen sekä vuokramiehen suunnitteleman liiketilan 50 m²:n laajennuksen.

Mikäli tämän sopimuksen mukaiselle vuokra-alueelle rakennetaan em. saunan ja liikerakennuksen laajennuksen jälkeen lisää, korotetaan vuokraa lisärakentamisen verran. Vuokran muutoksista ja/tai vuokra-alueen laajennuksesta tehdään lisäsopimus tähän sopimukseen. Vuokrankorotuksen hinta määritetään korotuksen hetken rakennusoikeuden käyväällä arvolla. Kaupunki alkaa periä korotettua vuokraa lisäsopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä lukien.

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

1.1.2025 voimaan astuva vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusvuokrana on kohdan 2.1 toisessa kappaleessa mainittu vuokra ja perusindeksinä edellisen vuoden 2024 keski-indeksi. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden keski-indeksi.

Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokra 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, eräntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

2.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkeineen, 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 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 Vuokra-alueen ja rakennusten kunnossapito

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

Vuokrasopimuksen voimassaoloajan vuokra-alueella oleva puusto on vuokramiehen omaisuutta. Vuokramies hoitaa itse kustannuksellaan puiden poiston sekä vastaa vuokra-alueella 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.

Vuokramiehen tulee huolehtia pintaveden poistosta vuokra-alueeltaan.

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.

3.3 Autopaikat

Vuokramies saa vuokra-alueella sijaitsevien kuuden (6) autopaikan lisäksi oikeuden kymmeneen (10) vuokra-alueen ulkopuoliseen autopaikkaan asiakaspysäköintiä varten (liitekartta M-23-16). Muut satama-alueen autopaikat ovat satama-alueella kävijöiden yleisessä käytössä.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen ulkopuolisen pysäköintialueen kunnossa- ja ylläpidosta samanaikaisesti lähialueen muun kunnossa- ja ylläpidon yhteydessä. Vuokramies vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen ulkopuolisten autopaikkojen kunnossa- ja ylläpidosta tarvitsemaltaan kaupungin normaalin ylläpitotason ylittävältä osalta.

Mikäli alueen asemakaavaa muutetaan vuokra-aikana, sopivat osapuolet autopaikkojen sijainnista ja määrästä uudelleen siten, että vuokramiehelle osoitettujen autopaikkojen lukumäärä säilyy vähintään ennallaan.

Vuokramies sitoutuu siihen, ettei em. autopaikoille aseteta rajoituksia ilman kaupungin suostumusta.

3.4 Maaperän/pohjaveden pilaantuminen

Vuokramies on tietoinen vuokra-aluetta koskevan asemakaavan pima-merkinnän sisällöstä.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue 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 vuokra-alue 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 vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

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 Katselmukset

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 ja sillä olevat rakennukset 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.

4. LUNASTAMINEN

4.1 Kaupungin lunastusoikeus

Vuokrasopimuksen päätyttyä kaupungilla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevaa vuokramiehen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan alueen tulevaa käyttöä. Lunastusoikeus ei koske vuokramiehen irtainta omaisuutta.

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 ylellisyislaitteita.

Teknisen arvon määrittämiseksi osapuolet valitsevat yhdessä ulkopuolisen arvioijan (esim. HTT-tavarantarkastaja tai auktorisoitu kiinteistöarvioija) suorittamaan hinta-arvion. Jos osapuolet eivät pääse sopimukseen arvioijan suorittajasta, valitsevat osapuolet oman arvioitsijan, jolloin lunastushinta määritetään arvioissa annettujen hintojen puoliväliin.

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 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 kaupungin päätös lunastusoikeuden käyttämisestä ei ole saanut lainvoimaa vuokra-ajan päättymiseen mennessä, alkaa em. kuuden kuukauden määräaika siitä päivämäärästä, jolloin lunastuspäätös saa lainvoiman.

Mikäli vuokra-alueella 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

Vuokramiehellä ei ole vuokra-alueen osto-oikeutta.

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 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 kirjaamisviranomainen sakon uhalla velvoittaa vuokramiehen määrääjässä 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 voimassa olevan kaupungin ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

Ensimmäisessä kappaleessa selostettu vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös siirron saajaa.

5.4 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.

5.5 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 tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta.

Vuokramiehen omaisuuden ja 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 käräjäoikeudessa.

5.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten, kun kaupungin viranomaisen vuokrakohteen luovuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

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

Lahdessa __. päivänä ____kuuta 2023

Lahden kaupungin puolesta

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Juha Helminen
kaupungingeodeetti


Ravintola Pentinkulma Oy


Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä



VUOKRA-ALUEKARTTA

 Nykyinen vuokra-alue

 Laajennettu vuokra-alue

