

# MAANVUOKRASOPIMUS

kyla 20.12.2023

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

**Vuokralainen**      **Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä**  
Y 0993644-6  
Paasikivenkatu 7  
15110 LAHTI

## Vuokrakohde alue kiinteistöstä:

Kiinteistötunnus: 398-405-16-6  
Kunta: Lahti  
Rekisteriyksikkölaji: Tila  
Nimi: Leikkola  
Pinta-ala: noin 10,3 ha  
Katuosoite: Karistonkatu 99  
Kartta: M-23-203

**Vuokratarkoitus**      Kuljettajakoulutustoimintaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena muuna maanvuokrana.

**Kaavoitustilanne**      Vuokra-alue sijaitsee pääosin Lahden yleiskaavan 2030 elinkeinoelämän alueella (T-19) ja muilta osin lähivirkistysalueella (VL-39).

**Päätös**      Tämä maanvuokrasopimus kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 20.12.2023 § \_\_\_\_.

## 1. VUOKRASUHTeen KESTO

### 1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1. tammikuuta 2024 ja päättyy 31. joulukuuta 2030.

### 1.2 Uudelleen vuokraus

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

- vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
- alue on muutoinkin tarkoitettu vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

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

## **2. MAKSUT**

### **2.1 Vuokramaksu**

Alueen vuokra on yhdeksäntuhattaneljäsatua (9 400) euroa vuodessa.

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**

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 2.1 mainittu vuokra ja perusindeksinä edellisen vuoden 2023 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, 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, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **2.4 Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen 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 kuljettajakoulutustoimintaan eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

### **3.2 Vuokra-alueen ja rakennusten kunnossapito**

Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ovat kaupungin omaisuutta. Vuokralainen ei käytä eikä ota vastuuta kaupungin rakennuksista eikä liukkaankelin sadetusjärjestelmistä lukuun ottamatta päärakennuksessa olevia WC-tiloja sekä radan varressa olevaa valvontakoppia, joiden kunnosta ja ylläpidosta ja turvallisuudesta vuokralainen kustannuksellaan vastaa. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle siirrettäviä parakkeja toimintaansa varten.

Vuokrasopimuksen voimassaoloajan alueella oleva puusto on vuokralaisen omaisuutta. Vuokralainen 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.

Vuokralainen 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 vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta kaupungilta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta kaupungilta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

### **3.3 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen 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 vuokralainen velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

Vuokralaisen tulee suorittaa ja kustantaa tontin osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

### **3.4 Maaperän/pohjaveden pilaantuminen**

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella on aikaisemmin harjoitettu mm. ajoharjoittelutoimintaa sisältäen liukkaan kelin ajoharjoittelun. Vuokralainen ei vastaa ennen vuokra-ajan alkua mahdollisesti tapahtuneesta maaperän pilaantuneisuudesta.

Kaupungilla on oikeus tehdä vuokra-alueella täydentäviä maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ilmoittamalla ja sopimalla niiden suorittamisesta vuokralaisen kanssa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Vuokralaisen 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, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Kaupungin vaatiessa vuokralainen on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

### **3.5 Alivuokraus**

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

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus järjestää vuokra-alueella oman perustoimintansa lisäksi yhteistyöyritysten henkilökunnan turvallisen ajamisen koulutuksia, sekä ammattipätevyysjatkokoulutuksia käytännön harjoituksineen.

### **3.6 Katselmukset**

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin niitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen 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.

### **3.7 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen**

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

### **3.8 Luovutusvelvollisuus**

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

## **4. LUNASTAMINEN**

### **4.1 Kaupungin lunastusoikeus**

Vuokrasopimuksen päätyttyä kaupungilla on oikeus lunastaa vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan vuokra-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 yleisyyslaitteita.

## **4.3 Lunastamatta jäävä omaisuus**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota kaupunki ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään vuokra-alueen.

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

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

## **4.4 Vuokralaisen osto-oikeus**

Vuokralaisella ei ole vuokra-alueen osto-oikeutta.

# **5. MUUT SOPIMUSEHDOT**

## **5.1 Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto**

Vuokralaisella 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 vuokralaisen maksettava kaupungille sopimussakkoa sakon määräämishetkellä voimassa olevan kaupungin ao. viranomaisen hyväksymien maksujen ja taksojen mukainen määrä.

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Vuokraoikeuden kirjaamisoikeus koskee myös vuokraoikeuden siirron saajaa.

## **5.2 Vahingonkorvaus ja sopimussakko**

Jos vuokralainen 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.

## **5.3 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) säädetyillä perusteilla. Osapuolilla on myös oikeus ilman perusteluja irtisanoa sopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 4.3 on määrätty.

#### 5.4 Sopimuksen noudattaminen

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

#### 5.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet käsitellään Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

#### 5.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan molempien osapuolten kohdalta heti.

### ALLEKIRJOITTAMINEN

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

Lahdessa \_\_. \_\_\_\_kuuta 2024

Lahden kaupungin puolesta

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA**

\_\_\_\_\_  
Juha Helminen  
kaupungingeodeetti

**Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä**

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä