

SOPIMUS ENERGIAHUOLTOLAITTEIDEN SIOITTAMISESTA JA KÄYTTÄMISESTÄ LAHDEN KAUPUNGIN ALUEILLA**Kyla 13.11.2024****1. Sopimuksen osapuolet:**

Lahten kaupunki (jäljempänä kaupunki), Y 0149669-3, Harjukatu 31, PL 202, 15101 LAHTI

Lahti Energia Oy, Y 0804847-1 ja Lahti Energia Sähköverkko Oy, Y 2075131-1 (jäljempänä yhtiö), Kauppakatu 31, PL 93, 15141 LAHTI

2. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee yhtiön maksamaa haitankorvausta energianhuoltolaitteiden sijoittamisesta kaupungin omistamille ja hallitsemille maa- ja vesialueille ja näiden huollosta ja käytöstä aiheutuvasta haitasta sekä maankäytölle ja kaavoitukselle sekä kunnallistekniselle rakentamiselle tuottamastaan rajoituksesta ja maankaivutyön haitoista. Lisäksi tällä sopimuksella sovietaan kaupungin ja yhtiön välisestä yhteistyöstä maankäytön ja kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteuttamisessa.

3. Johtojen ja niihin liittyvien laitteiden pito- ja siirto-oikeus sekä oikeus uusien johtojen ja niihin liittyvien laitteiden sijoittamiseen ja rakentamiseen

Yhtiöllä on oikeus pitää nykyiset, siirtää nykyisiä ja sijoittaa uudet energianhuolto- ja teletoiminnan johdot ja niihin liittyvät laitteet kaupungin omistamilla maa - ja vesialueilla tässä sopimuksessa kuvatuin ehdoin.

Käytöstä poistettujen johtojen ja rakenteiden ym. poistamisesta kohteesta tai jättämisestä kohteeseen osapuolet sopivat kohteittain tapauskohtaisesti.

3.1 Sijoituslupakäytännöt

Yleisille alueille (esim. kadut, puistot) sijoitettaville pysyville rakenteille (esim. putket, johdot, laitteet tai pienet rakennelmat ja muuntamot) yhtiön tulee hakea sijoituslupaa kaupungilta. Muissa kuin maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitetuissa yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevissa johdoissa, kaapeleissa, putkissa tai niihin liittyvissä laitteissa, kaupunki perii voimassa olevan taksan mukaisen maksun. Sijoituslupakäsittelyn katsotaan toteutuvan ns. yhteisissä kunnallisteknisissä hankkeissa, joissa suunnitelmien yhteensovituksen osapuolet sopivat yhdessä.

Tonteille sijoitettaville pysyville rakenteille (esim. putket, johdot, laitteet tai pienet rakennelmat ja muuntamot) kaupunki luovuttaa alueita viranhaltijapäätöksillä yhtiön hakemuksesta. Päätöksen perusteella kaupunki hakee rasitetoimitusta. Toimituksen kustannuksista vastaa yhtiö.

Vähintään 30 m²:n kokoisille muuntamoille, laitesuojille, pumppaamoille ym. rakennelmille ja rakennuksille kaupunki vuokraa alueita yleisistä alueista ja tonteista sekä kokonaisia tontteja (esim. T-, ET-, Y-tontit) maanvuokrasopimuksilla.

3.2. Kaivulupakäytännöt

Yhtiö hakee rakennuttajana kaivuluvan tehdessään kaivutyötä yleisillä alueilla. Kaivuluvan edellytyksenä on kohdan 3.1. mukainen sijoituslupa, viranhaltijapäätös tai maanvuokrasopimus. Kaivulupa haetaan kaupungin voimassa olevien ohjeiden ja määräysten mukaisesti ja luvista peritään voimassa olevan taksan mukainen maksu.

3.3. Tilapäiset alueiden luovutukset

Yhtiön tulee hakea kaupungilta sijoituslupaa yleisellä alueella sijaitsevien alueiden käytöstä muuhun kuin kaivutyöhön (esim. työmaa-alue parakkeineen). Kaupunki perii luvasta voimassa olevan taksan mukaisen maksun.

Tontteja tai tontin osia kaupunki luovuttaa yhtiön hakemuksesta tilapäiseen käyttöön lyhytaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

4. Kaavoituksen ja kaupungin suunnitelmien huomioon ottaminen

Yhtiö ottaa huomioon yleiskaavan, osayleiskaavan, asemakaavan, rakennustapaohjeet, katu- ja viirustukset ja muut suunnitelmat, joilla on vaikutusta verkostojen ja laitteiden sijaintiin. Tätä varten kaupunki toimittaa yhtiölle eritasoiset kaavat, yleissuunnitelmat ja katu- ja muiden yleisten alueiden suunnitelmat.

Kaavojen laatimisvaiheessa yhtiötä kuullaan samalla tavalla kuin muitakin osallisia ja näkemykset otetaan asianmukaisesti huomioon. Yhtiö on maankäytösopimusten osapuoli vain niissä kaavoissa, joissa kaavoitetaan yhtiön omistuksessa olevia korttelialueita.

Yhtiö voi joutua uusimaan energiahuoltolaitteistoa ennen yleisen alueen (esim. katu-, puisto-, ulkoliikunta-alue) rakentamiseen tarvittavia muutoksia tai vastaavasti yleisen alueen rakenne on uusittava ennen energiahuoltoverkoston uusimistarvetta. Näissä tapauksissa toimitaan aiheuttamisperiaatteen pohjalta ja sopimalla. Kustannusjaossa otetaan huomioon mahdollinen yleisen alueen tai energiahuolto-omaisuuden laatutason muutos ja poistamattoman hankintahinnan vaikutus kustannusten jakoon.

Kaupunki ottaa huomioon kohdassa 3 esitetyt olemassa olevat energiahuollon verkostot ja laitteet maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan. Yhtiön tulee tuoda tarpeensa ilmi kaavoituksen valmistelun yhteydessä. Kaupunki varaa kaavojen, kaavamuutosten, katu- ja muiden yleisten alueiden suunnitelmien ja tonttijakojen valmisteluvaiheessa yhtiölle mahdollisuuden osallistua niiden valmisteluun. Kaupunki huolehtii, ettei kolmannen osapuolen kanssa tehtävissä sopimuksissa synny yhtiölle velvoitteita yhtiötä kuulematta.

5. Haitoista aiheutuvien korvausten suorittaminen

Yhtiö maksaa kaupungille tässä sopimuksessa tarkoitettujen energianhuolto- ja teletoiminnan johtojen ja niihin liittyvien laitteiden sijoittamisen vaikutuksesta em. laitteiden huollon, käytön, saneerauksen ja maankaivutöiden yhteydessä, sekä ko. laitteiden aiheuttamista maankäytön rajoituksista peruskorvauksena 3 003 343 euron vuosittaisen haitankorvauksen kaupungin ilmoittamalle tilille.

Osapuolet päivittävät viiden (5) vuoden välein korvauksen perusteena olevien johtojen pituudet sekä jakokaappien ja muuntamoiden määrät, jotta korvauksessa voidaan ottaa huomioon lisättyjen ja käytöstä poistettujen johtojen ja rakennusten/rakennelmien vaikutus korvauksen loppusummaan. Ensimmäinen tarkistus tulee voimaan vuonna 2030 ja tämän jälkeen aina viiden vuoden välein (2035, 2040 jne.).

Korvaus kattaa kaiken em. toiminnan sijoittamisen kaupungin maa- ja vesialueelle lukuun ottamatta kohteita, joista on tehty tai tehdään erillinen vuokrasopimus.

Korvaus suoritetaan kaupungille vuosittain laskua vastaan kahdessa yhtä suuressa erässä kesä- ja joulukuun loppuun mennessä. Korvausperusteiden ja korvauksen muutoksista sovietaan yhteisesti.

5.1 Indeksiehto

Korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että peruskorvauksena on edellä kohdassa 5. mainittu korvaus ja perusindeksinä heinäkuun 2024 indeksi 2335. Tarkistusindeksi on aina edellisen vuoden heinäkuun indeksi.

Korvauksen muutoksen suuruus ilmenee, kun tarkistusindeksiä verrataan perusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, peruskorvausta korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Tarkistettu korvaus saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan peruskorvauksella. Korvaus tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa ja tarkistettua korvausta maksetaan kalenterivuoden alusta lukien.

6. Rakentaminen

6.1 Ohjelmointi

Kaupunki ja yhtiö varmistavat investointiohjelmiensa yhteensovittamisen perustamalla yhteisen keskustelua ylläpitävän foorumin. Yhteisen ohjelmoinnin tavoitteena on löytää ne lyhyen ja pitkän aikavälin uudis- tai peruskorjauskohteet, joissa kummallakin osapuolella on samanaikaisia investointitarpeita.

Kaupunki toimii ohjelmointifoorumin ylläpitäjänä ja kutsuu yhtiön nimeämät edustajat mukaan.

6.2 Yhtiön rakennushankkeet

Ne hankkeet, joissa kaupungilla tai muilla operaattoreilla ei ole yhteisiä intressejä toteutetaan yhtiön toimesta sijoittamislupa-, kaivulupa- ja aluevuokrauskäytäntöjen mukaisesti.

6.3 Yhteiset työmaat

Yhteisestä työmaasta ja työmaakäytännöistä osapuolet laativat erillisen sopimuksen.

6.4 Ylläpito

Kaupunki ja yhtiö vastaavat omien rakenteiden, johtojen ja laitteiden päivittäisestä yllä- ja kunnossa- sekä puhtaanapidosta kustannuksellaan.

Yhtiön tulee huolehtia omistamiensa johtojen ja niihin liittyvien laitteiden ilmeestä kunnan ja puhtauden osalta kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

7. Johtojen ja niihin liittyvien laitteiden siirto

Jos käytössä oleva yhtiön tai yhtiön liittyjän omistama tämän sopimuksen mukainen osa tai laite joudutaan siirtämään tai korvaamaan uudella, vastaa muutoksen aiheuttaja syntyvistä kustannuksista. Kustannuksia määritettäessä otetaan huomioon siirrettävän rakenteen kunto ja mahdollinen käyttöikä ja käyttöarvon muutos.

Kaupunki sitoutuu suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon olemassa olevat verkostot siten, ettei tarpeettomia, suuritöisiä siirtoja jouduta suorittamaan.

Asemakaavaa ensi kertaa toteutettaessa tarvittavista verkostojen siirroista vastaa pää sääntöisesti yhtiö, edellyttäen kuitenkin, että asiasta on asemakaavan laadintavaiheessa kuultu yhtiötä. Mikäli siirtokustannukset ovat kohtuuttomat siirrosta kaupungille ja yleiselle edulle saatavaan hyötyyn nähden, on siirtojen kustannusjaosta sovittava erikseen.

Asemakaavan tai tonttijaon muutosta toteutettaessa tarvittavista siirroista ja verkoston lisärakentamisesta ml. tarvittavat tämän sopimuksen mukaisen energiahuolto-omaisuuden muutokset kuten tonttijohtojen purkaminen vastaa hyödynsaaja (kaupunki, kiinteistö, maanomistaja) yhtiön hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

8. Erinäisiä määräyksiä

Uusien asemakaava-alueiden lämmitysmuodosta ja verkostojen rakentamisesta osapuolet sopivat asemakaavakohtaisissa neuvotteluissa. Muutoinkin osapuolet pyrkivät sellaiseen suunnittelu-yhteistyöhön, jolla voidaan saavuttaa kokonaisuuden kannalta taloudellisesti, teknisesti ja ympäristön kannalta edullisin lopputulos.

Rakennetuista ja asennetuista johdoista ja laitteista yhtiö toimittaa maankäytön vastuualueelle maanalaisten johtojen sijaintitiedot yhdistelmäjohtokarttaa varten korvauksetta. Yhtiö on velvollinen korvaamaan sijoittamiensa johtojen tai laitteiden suunnittelu-, rakentamis- tai ylläpitovirheiden aiheuttamat välittömät vahingot kaupungin samassa tilassa sijaitseville rakenteille.

Edelleen yhtiö on velvollinen korvaamaan tämän sopimuksen mukaisten johtojen tai niihin liittyvien laitteiden aiheuttamat välittömät vahingot kolmansille osapuolille.

9. Sopimuksen irtisanominen ja muuttaminen

Tämä sopimus on molemmin puolin irtisanottavissa kolmen (3) vuoden irtisanomisajalla. Olemassa olevien verkostojen ja laitteiden pito-oikeus ei kuitenkaan lakkaa, elleivät osapuolet siitä yhtäpitävästi sovi.

Sopimusta voidaan muuttaa yhteisellä päätöksellä.

Sopijapuolilla ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle ilman toisen sopijapuolen kirjallista suostumusta.

Sopijapuolilla on kuitenkin oikeus ilman toisen sopijapuolen suostumusta siirtää tähän sopimukseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet kokonaan tai osittain sopijapuolen kanssa samaan konserniin kuuluvalla oikeushenkilöllä tai liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä oikeushenkilölle, jolle tämän sopimuksen tarkoittama liiketoiminta siirtyy. Siirrosta on aina ilmoitettava sopijapuolelle.

10. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Jos neuvottelutulokseen ei päästä, erimielisyydet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

11. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan 1.1.2025 ja on voimassa toistaiseksi ja se korvaa 29.1.2016 allekirjoitetun Lahden kaupungin ja yhtiön välillä solmitun sopimuksen.

Tämän sopimuksen allekirjoituksilla osapuolet purkavat osapuolten välisen 27.12.2000 allekirjoitetun ”Sopimuksen voimalaitoslaitteiden sijoittamisesta ja käyttämisestä kaupungin alueella” päättymään 31.12.2024.

Tämä sopimus tulee kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja kaupunkiympäristölautakunnan sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle osapuolelle.

Lahdessa __. ____kuuta 2024

Lahden kaupungin puolesta
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Juha Helminen
suunnittelujohtaja

LAHTI ENERGIA OY

Jouni Haikarainen
toimitusjohtaja

LAHTI ENERGIA SÄHKÖVERKKO OY

Antti Rautiainen
toimitusjohtaja