

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 24.04.2024 § 49

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 24.04.2024

§ 49

Kauppatorilla sijaitsevan liiketilan vuokran määrittäminen

1822/10.03.02.09/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Aluepäällikkö Niina Savolainen p. 050 387 8702

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Kauppatorin liiketilan vuokraksi 750 euroa/kk + kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Perusvuokraan kohdistuvat tarkastukset sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100). Sopimuksen perusindeksi on tammikuun 2024 pisteluku 2322. Sopimuskauden ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään tammikuun 2027 pisteluvun perusteella. Tämän jälkeen vuokrantarkistus tehdään vuosittain tammikuun pistelukujen perusteella. Samalla kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy perusteluosassa esitetyt tilan luovutusehdot.

Perusteluosa

Kaupunkitekniikan hallinnassa on torilla (Vapaudenkatu 7B) sijaitseva liikehuoneisto ja tilaan liitetty terassialue. Liikehuoneisto on huoneistopinta-alaltaan noin 36,9 m². Liiketila on siirtynyt Kaupunkitekniikan hallintaan Lahden Pysäköinnin kanssa tehdyllä

vuokrasopimuksella 19.5.2015. Vuokrakausi on 16.4.2025–30.4.2030. Vuokrakohteen investointi kuoletaan vuokrakauden aikana sopimuksella sovitulla vuokrarakenteella, jonka jälkeen vuokrakausi ja -sopimus päättyy ja vuokrakohteen omistusoikeus siirtyy ilman erillistä sopimusta Kaupunkitekniikalle.

Kaupunkitekniikan ja Lahden Pysäköinnin välisessä vuokrasopimuksessa on määritetty, että vuokralainen saa edelleenvuokrata liikehuoneistoa. Kaupunkitekniikalla on ollut liikehuoneistossa vuokralla kaksi erillistä yrittäjää, mutta lokakuusta 2023 lähtien liikehuoneistossa ei ole ollut yrittäjää ja se on ollut tyhjillään. Liikehuoneiston kuukausivuokraksi on vuonna 2015 määrittely 1 800 euroa (+ alv kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti). Vuokraa on tarkastettu vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti, ja viimeisimmän tarkastuksen yhteydessä kuukausivuokraksi on muodostunut 2 211 euroa. Vuokra ei ole sisältänyt sähköä eikä vettä.

Nykyinen vuokrataso on kohonnut korkeaksi, ja se ei vastaa normaalia alueen vuokratasoa. Uudeksi kuukausivuokraksi esitetään 750 € + kulloinkin voimassa oleva arvolisävero. Perusvuokraan kohdistuvat tarkastukset sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100). Sopimuksen perusindeksi on tammikuun 2024 pisteluku 2322. Sopimuskauden ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään tammikuun 2027 pisteluvun perusteella. Tämän jälkeen vuokrantarkistus tehdään vuosittain tammikuun pistelukujen perusteella.

Esitettyä kuukausivuokraa perustellaan sillä, että torin ympäristössä vuokrat ovat korkeimmillaan Aleksanterinkadun puolella ja Aleksanterinkatu 10 torin puoleisella sivustalla. Vapaudenkatu sekä Aleksanterinkatu länteen mentäessä vuokrat laskevat todella nopeasti.

Torilla olevan liikekiinteistön kohdalla rationaalinen vuokrataso pienessä sekä näkyvässä huoneistossa torilla on tasoa 20–25 €/m²/kk. Tilassa on wc, mutta ei juurikaan henkilökunnan sosiaalitylöitä. Näin ollen likimain kaikki vuokrattavat neliöt ovat myös myymälän käytössä, mutta henkilökunnalle ei ole taukotiloja tai pukuhuonetylöitä.

Liiketylän luovutusehdoiksi esitetään seuraavia:

- Vuokraajalla on halua kehittää keskusta-alueetta ja toimia alueella pitkäaikaisesti, erityisesti Kauppatorin alueella
- Vuokralaisen tulee osoittaa liiketoimintansa vakavaraisuus
- Vuokralaisen tulee esittää liiketoimintasuunnitelma, jossa osoitetaan mm. liiketoiminnan kannattavuus tässä tilassa

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: valmistelija, Lastikka