

VUOKRASOPIMUS

- 1 VUOKRANANTAJA** Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, kaupunkitekniikan vastuualue
(y-tunnus: 0149669-3)
Askonkatu 2, 15141 LAHTI
- Sopimuksen vastuhenkilö:
Aluelupavastaava Sami Kollanus
p. 050 398 5438
sami.kollanus@lahti.fi
- 2 VUOKRALAINEN** Torisola Oy (Y-tunnus 2680534-1)
Nikkarinkatu 90 as.1, 15500 LAHTI
- Yhteyshenkilö:
Timo Arasola
Puh. 044 590 5477
timo.arasola@lahentori.fi
- 3 VUOKRAKOHDE** Tämä sopimus koskee Kauppatoria ja Torikatua, joista käytetään yhteistä nimitystä ”sopimusalue” ja sen hallinnointia. Sopimusalue käsittää Kauppatorin torialueen ja Torikadun katualueen (liite) ja Kauppatorin torialueella sijaitsevien porrassousujen P1 ja P2 yhteydessä olevat kiinteät tilat seuraavasti (liite):
- liiketila (P1)
 - kauppiaiden tila (P1)
 - Kauppatorin roskahuolto (P1)
 - Tori-isännän tilat (P1)
 - yleisöväessat (P1)
 - varastotilat 2 kpl (P2)
 - torin sähkökaapit 2 kpl

Kuukausimarkkinoiden aikana sopimusalue laajenee liitteen mukaisesti Aleksanterinkadulle, Rautatienkadulle ja Mariankadulle (liite).

4 KOHTEEN KÄYTTÖ

Vuokralaisen tehtävänä on kustannuksellaan

- 1) hoitaa järjestyksenvalvonnan kauppatorin aukioloaikoina ja tapahtumien yhteydessä
- 2) valvoa torisääntöjen noudattamista
- 3) huolehtia jätehuollosta ja vastata siitä, että tapahtumien jälkeen torialueen puhdistus roskista ja jätteistä suoritetaan
- 4) huolehtia toritoimintojen vaatimista kalusteista
- 5) huolehtia toritoimintojen vaatiman sähkö-, vesi- ja viemäröintipalvelun tuottamisesta kauppatorin asiakkaille ja palvelusta perittävien kustannusten laskutuksesta
- 6) huolehtia yleisövessojen (3 kpl) puhtaanpidosta, tarvittavasta päivittäisestä varustelusta (paperit) Yleisövessojen tulee olla jatkuvasti ympärivuorokautisesti käytettävissä
- 7) huolehtia äänentoistolaitteiden kunnossapidosta ja laitteiden käytettävyydestä
- 8) huolehtia porrasmousujen P1 ja P2 tilojen ylläpidosta ja huollosta vastuunjakotaulukon mukaisesti (liite)
- 9) huolehtia sähkön luovuttamisesta tapahtumajärjestäjille Aleksanterinkadun monikäyttöalueella, Rautatienkadulla välillä Vapaudenkatu-Hämeenkatu, Hansa-aukiolla sekä ns. Kirjaston aukiolla
- 10) huolehtia Mukkulan ja Nastolan torialueiden luovuttamisesta torimyynti- ja tapahtumakäyttöön

5 VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva alkaen 1.7.2024. Sopimus voidaan irtisanoa jommankumman sopimusosapuolen toimesta viimeistään 1.12 mennessä, jolloin sopimus on irtisanomisen jälkeen voimassa seuraavan kalenterivuoden ajan. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti.

Vuokralainen maksaa sopimusalueesta vuokraa 10.000 euroa/vuosi (kymmenenkymmentätuhatta euroa). Maksuun lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

6 VUOKRA / MAKSAMINEN

Vuokra suoritetaan vuokranantajan vuokralaiselle toimittamaa laskua vastaan ja maksuehtona on 21 päivää. Laskutus tapahtuu vuosittain kuudessa yhtä suuressa erässä: helmikuussa, huhtikuussa, kesäkuussa, elokuussa, lokakuussa ja joulukuussa.

Jos maksun suorittaminen sovittuna eräpäivänä laiminlyödään, on vuokralaisen suoritettava viivästysajalta voimassa olevan lain mukaisen viivästyskorkoprosentin mukainen vuotuinen korko erääntyneelle erälle erääntymispäivästä lukien.

7 VUOKRANTARKISTUKSET

Vuokraa tarkistetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin nousua vastaavasti. Vuokraan kohdistuvat tarkistukset sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että em. perusvuokraa tarkistetaan indeksin muutosta vastaavasti pitäen perusindeksinä tammikuun 2024 elinkustannusindeksin pistelukua 2332.

Tarkistus suoritetaan ensimmäisen kerran toukokuun 1.päivänä 2025 ja sen jälkeen vuosittain 1.päivänä toukokuuta. Tarkistusindeksi on kutakin tarkistusajankohtaa edeltäneen tammikuun indeksiluku.

8 ERILLISKORVAUKSET Vuokranantaja ei tuota sopimuksen puitteissa muita palveluita, joista syntyy kustannuksia vuokralaiselle.

9 MUUT EHDOT

- 9.1 Kauppatorin toiminnassa tulee noudattaa Kauppatoria koskevia voimassa olevia Torisääntöjä.
- 9.2 Vuokralainen sisällyttää käyttöoikeuden jälleen luovutuksia koskeviin sopimuksiin ehdon, että luovutuksensaajalla ei ole oikeutta luovuttaa käyttöoikeutta edelleen, siirtää sitä tai alivuokrata sitä ilman vuokranantajan (yhtiön) suostumusta.

- 9.3** Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaupungin voimassa olevia terassimanuaalin ohjeita ja velvoitteita. Terassimanuaali löytyy internet-osoitteesta <https://www.lahti.fi/tiedostot/terassimanuaali/>
- 9.4** Vuokralainen sitoutuu vastaanottamaan vuokrakohteen siinä kunnossa ja siten varusteltuna kuin sen vuokrasopimusta allekirjoitettaessa on todettu olevan ja vuokrauden päätyttyä luovuttamaan kohteen siivottuna ja samassa kunnossa kuin se vuokrasuhteen alussa oli, luonnollista kulumista lukuun ottamatta.
- 9.5** Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen kunnossapidosta. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan vuokrakohteen siisteydestä sekä mahdollisten ongelmajätteen käsittelystä ja poiskuljetuksesta samoin kuin muistakin oman toimintansa aiheuttamista kustannuksista
- 9.6** Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokratilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen käyttäjät noudattavat yleisiä järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä tai toimintaohjeita sekä mitä muutoin terveyden, turvallisuuden, ympäristöhoidon, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.
- 9.7** Vuokralaisella on velvollisuus hankkia muut toiminnan vaatimat luvat ja tuotettava tarvittavat ilmoitukset kustannuksellaan. Näitä ovat mm. viranomaisten luvat kuten esim. rakennusvalvonnan, terveysvalvonnan tai Poliisin luvat. Alueen tärkeän kaupunkikuvallisen arvon johdosta toiminnalla ja sen vaatimilla rakenteilla tulee olla kaupunkikuvallinen hyväksyntä.
- 9.8** Vuokralaisella on oikeus tehdä vuokraamiinsa tiloihin haluamiaan muutoksia ja parannustöitä ainoastaan vuokranantajan kirjallisella luvalla ja valvonnassa. Vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan näistä aiheutuvista kustannuksista korvausta vuokralaiselle. Suoritetut

muutostyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi, ellei vuokranantaja vaadi niitä poistettaviksi.

- 9.9** Vuokralainen hinnoittelee tilojen ja alueiden käyttöoikeuden jälleen luovutukset itsenäisesti.
- 9.10** Vuokralainen on velvollinen viivytyksettä myöntämään vuokranantajalle pääsyn vuokrakohteeseen, milloin se on tarpeen sen hoitoa silmällä pitäen tai sellaisia korjauksia varten, joiden suorittamista ei voida vahingotta siirtää tuonnemmaksi.
- 9.11** Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.
- 9.12** Vuokranantajalla on oikeus käyttää aluetta kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän hinnaston mukaisesti vuokranantajan omaan tiedotustoimintaan tai tapahtumiin, jotka toteutetaan vuokranantajan järjestämänä. Aluevuokran kustannus vähennetään Torisola Oy:n kaupungille maksamasta vuokrasta Lahden kaupungille. Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle tiedon vuokranantajan käyttämistä aluevuokrauksista 1.1. mennessä. Vuokranantajan alueen käyttöoikeus on kuitenkin toissijainen oikeus, jolloin vuokralaisen samanaikaiset jälleen vuokraukset ovat etusijalla. Oikeus ei koske Lahden kaupungin konserniyhtiöitä.

Vuokranantajalla on oikeus elävöittää sopimusaluetta rakenteilla, kalusteilla ja muulla ei-kiinteällä rakenteella vuokralaista kuullen. Mikäli rakenteet vaikeuttavat vuokralaisen toimintaa, on vuokralaisella oikeus kohtuulliseen vuokranalantumiseen.

- 9.13** Torikadun vuokraamisessa kiinteistöissä 398-1-9-35 ja 398-1-9-36 sijaitsevien liikehuoneistojen käyttöön sovelletaan terassien vuokrauksessa kaupungin voimassa olevaa terassivuokrahinnoittelua.
- 9.14** Torikadun katualueen osalta on huolehdittava, että pelastusajoneuvojen ja kadunvarren kiinteistöjen huoltoliikenteen vaatima tila on jatkuvasti vapaana.
- 9.15** Kauppatorin esteettömät reitit porrashuoneilta katuverkkoon ja vähintään yksi pohjois-eteläsuuntainen esteetön reitti Kauppatorin läpi on pidettävä auki. Väylien sulkemisista tai oleellisista kaventamisista on erikseen sovittava kaupungin kanssa.
- 9.16** Vuokralaisen toiminnasta mahdollisesti aiheutuvista henkilö- ja esinevahingoista vastaa vuokralainen. Vuokralaisella tulee olla voimassa tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun toiminnan osalta vakuutussummaltaan riittävä vastuuvakuutus, kuitenkin vähintään 100.000 euroa.
- 9.17** Vuokralainen vastaa siitä, että sopimusalueella harjoitettava toiminta täyttää lain, asetusten, kaupungin ohjeiden, säädösten, määräysten ja lupien ehdot.
- 9.18** Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytyksen syy todetaan yhteisessä katselmuksessa.

10 SOPIMUKSEN SIIRTO JA PURKU

Lukuun ottamatta tilojen ja alueen jälleen luovutuksia tämän sopimuksen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää kolmannelle

osapuolelle ilman toisen sopijaosapuolten kirjallista suostumusta. Kielto koskee myös liikkeenluovutusta ja muita vastaavia omistusjärjestelyitä.

Sopimus voidaan molemminpuolisesti purkaa heti päättyväksi, mikäli jompikumpi osapuoli rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai viranomais määräyksiä toistuvasti kirjallisesta huomautuksesta huolimatta.

11 SOPIMUSTA KOSKEVAT MUUTOKSET JA ERIMIELISYYDET

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti ja osapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksillaan.

Tähän sopimukseen liittyvät mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Neuvotteluiden epäonnistuessa erimielisyydet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

12 ALLEKIRJOITUKSET Tämä vuokrasopimus liitteineen on tehty kahtena saman sisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Lahdessa 1. päivänä heinäkuuta 2024

Vuokranantaja

Kaupunkiympäristön palvelualue

Kaupunkitekniikan vastuualue

Vuokralainen

Torisola Oy

Mika Lastikka

Kaupungininsinööri

Timo Arasola

Toimitusjohtaja

LIITE

Kartta sopimusalueesta

Sopimusalue kuukausimarkkinapäivänä

Pohjapiirrokset, porrasmousut 1 ja 2

Vastuunjakotaulukko

Kartta Mukkulan torialueesta

Kartta Nastolan torialueesta