

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 22.05.2024 § 67

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.05.2024

§ 67

## Kauppatorin vuokrasopimuksen muutos

2373/10.03.01.04/2024

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Aluepäällikkö Niina Savolainen p. 050 387 8702

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Kauppatorin vuokrasopimuksen.

### Perusteluosa

Kaupunkitekniikka on solminut Kauppatoria koskevan hallinnointi- ja vuokrasopimuksen Torisola Oy:n kanssa marraskuussa 2016. Sopimusta on päivitetty toukokuussa 2018 ja syyskuussa 2019. Nykyinen sopimus on voimassa toistaiseksi.

Voimassa olevan sopimuksen vuokran taso asettui vuonna 2014 kaupungin tuottaman kilpailutusprosessin perusteella. Kaupunki asetti minimivuokraksi kilpailutuksessa 50.000 euroa/vuosi (alv. 0 %) ja Torisola Oy tarjosi vuokraksi 51.100 euroa/vuosi (alv. 0 %). Kilpailutuksen valmistelussa alimman vuokran määrän laskenta perustui seuraaviin tietoihin:

- o tulot (arkitori, kuukausimarkkinat, tapahtumat, kantakauppiat) yhteensä n. 140.000 euroa/vuosi
- o menot (sähkö-, vesi-, viemäri, jätehuolto, yleiset vessat, muut kulut) yhteensä yli 50.000 euroa

Kilpailutuksen valmistelussa oli tavoitteena, että uusi toimija yhdessä kaupungin kanssa saa lisättyä alueen aktiivisuutta ja yrittäjän tulovirtoja. Vuosien aikana tilanne on kuitenkin muuttunut toiseen suuntaan ja vuokran tasoa on tarkasteltu niin, että voimassa olevassa sopimuksessa allekirjoitushetkellä vuokran tasoksi on määritelty 40 000 €/vuosi, ja sitä on nostettu vuosittain perusindeksin mukaisesti. Vuonna 2024 vuokra on 45 372,48 €.

Torisola Oy on ollut kaupungin viranhaltijoihin yhteydessä ja pyytänyt mahdollisuutta tarkastella sopimusta. Menojen taso suhteessa Kauppatorin tulovirtaan ei mahdollista tällä hetkellä kannattavaa yritystoimintaa. Tulojen taso on vakiintunut vuoden 2014 tasolle, mutta menot jatkavat kasvuaan. Markkina- ja torikauppa ei ole elpynyt korona-aikaa edeltävälle tasolle, menoja nostavat teemat tunnistamme kaikki.

Tulot	
Kantakauppiasiasiakkuudet	40.000 euroa/vuosi
Arkitori	20.000 euroa/vuosi
Kuukausimarkkinat	50.000 euroa/vuosi
Tapahtumat	30.000 euroa/vuosi
yhteensä	<b>140 000 euroa/vuosi</b>
Menot	
Alueen vuokra kaupungille	-50.000 euroa/vuosi
Sähkö	-50.000 euroa/vuosi
Vesihuolto	-10.000 euroa/vuosi
Jätehuolto	-12.000 euroa/vuosi
Yleisten vessojen hoitaminen	-5.000 euroa/vuosi
Muut kulut	-5.000 euroa/vuosi
yhteensä	<b>-132 000 euroa/vuosi</b>

Kaupunkitekniikka on neuvotellut Torisola Oy:n kanssa

sopimusluonnoksen, jolla voitaisiin taata Timo Arasolan työn jatkuminen Suomen aktiivisimman torin tori-isäntänä ja alueen kehittäjänä. Lahden kaupungin palvelu- ja vastuualueet ovat itse usein aktiivisia torialueen käyttäjiä ja valmistelussa olevaa keskustavisiota voi tulkita niin, että tavoitteet Kauppatorin kehittämiseksi kasvavat edelleen. Vuosien varrella torilla on ollut muun muassa Mankelipiste, Hiekkamyrskyn parkkialue, yleinen vesipiste, Illallinen Taivaan alla, Joulukylä, Ympäristökylä, Pyöräilyviikon avaus sekä kumppanuuspöytien tapahtumia. Näistä alueiden käytöstä ei kaupungin omien toimijoiden ole tarvinnut maksaa aluevuokraa. Esitetyllä vuokrausehdolla mahdollistetaan kaupungin toimijoiden näkyvyys torilla, mutta ei vähennetä vuokralaisen toimintamahdollisuuksia. Sopimusluonnoksen päämuutokset ovat:

- o vuosivuokra lasketaan tasolle 10 000 € + kulloinkin voimassa oleva arvolisävero
- o Torisola Oy:n nimissä oleva sähkösopimus siirretään Lahden kaupungin nimiin ja kaupunki vastaa energian tuottamisesta torilla kustannuksellaan
- o torin käyttämisen ehtoja tarkennetaan. Alueen käytöstä peritään jatkossa normaali lautakunnan vahvistaa aluevuokra. Aluevuokran kustannus vähennetään Torisola Oy:n maksamasta vuokrasta Lahden kaupungille

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Niina Savolainen, Timo Arasola, Olli Alho