

TÄMÄ MUUTOS MAANVUOKRASOPIMUKSEEN ("Sopimus") on allekirjoitettu [●].[●].2025 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **Lahden kaupunki**, Y-tunnus 0149669-3 ("**Kaupunki**"); ja
 - (2) **Kiinteistö Oy Lahden Harju**, Y-tunnus 3287724-5 (jäljempänä "**Vuokramies**").
- Kaupunki ja Vuokramies yhdessä jäljempänä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

1 SOPIMUKSEN TAUSTA

Kaupunki ja Vuokramies ovat 9.8.2022 allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen ("**Maanvuokrasopimus**") koskien Lahden kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä 398-1-1000-6 ("**Tontti**"). Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat Tontin osto-oikeuden lisäämisestä Maanvuokrasopimukseen sekä asemakaavamuutosta ja sen edellyttämiä pysäköinti- ja muita järjestelyjä koskevan vanhentuneen ehdon poistamisesta.

2 TONTIN OSTO-OIKEUS

2.1 Huolimatta siitä, mitä Maanvuokrasopimuksen kohdassa 4.4 todetaan, Vuokramiehellä on oikeus milloin tahansa Maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana (mukaan lukien mahdollisten jatkokausien aikana) ostaa Tontti Kaupungilta seuraavin ehdoin:

- (i) Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kauppakirjan viimeistään 60 päivän kuluessa Vuokramiehen kirjallisesta ostopyynnöstä. Edellä mainittu määräaika alkaa kulumaan, kun Vuokramiehen kirjallinen ostopyyntö on tullut Kaupungille todisteellisesti tiedoksi. Mikäli määräaika ajoittuu heinäkuulle, määräajan kulumisen pysähtyy heinäkuun päivien ajaksi ja jatkuu normaalisti elokuun ensimmäisestä päivästä alkaen.
- (ii) Tontin kauppahinta määritellään siten, että kumpikin Osapuoli pyytää yhden (1) puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) antamaan arviokirjan Tontin arvosta (selvyyden vuoksi todetaan, että arviokirjoissa arvioidaan pelkästään Tontin arvo eikä sillä olevien rakennusten arvo). Arviokirjassa huomioidaan Maanvuokrasopimus. Arviokirjan tulee sisältää Tontin arvot eriteltyinä arviointihetkellä käytettyyn rakennusoikeuden määrään perustuen ja arvo käyttämättömälle rakennusoikeudelle. Osapuolet vastaavat kumpikin itse nimittämänsä arviomiehen kustannuksista.
- (iii) Kauppahintana käytetään kyseisten arviomiesten antamien arvioiden keskiarvoa käytetyn rakennusoikeuden osalta. Kauppahinta on kuitenkin aina vähintään viisimiljoonaa kaksisataa kahdeksankymmentäyhdeksäntuhattayhdeksänsataa (5.289.900,00) euroa. Mikäli toinen Osapuoli epäonnistuu toimittamaan em. arvion 55 päivän kuluessa Vuokramiehen kirjallisesta ostopyynnöstä, niin silloin kauppahinta muodostuu vain sopimusta noudattaneen Osapuolen arviomiehen arviosta käytetystä rakennusoikeudesta.
- (iv) Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä kauppahinta maksetaan ainoastaan sillä hetkellä käytetystä rakennusoikeudesta. Vuokramies sitoutuu kauppakirjassa

maksamaan Kaupungille lisäkauppahintaa mahdollisesti myöhemmin käytettävästä rakennusoikeudesta sen markkina-arvon mukaisesti (arviokirjojen mukainen käyttämättömän rakennusoikeuden keskiarvo) ilman aiheutonta viivytystä sen jälkeen, kun rakennusoikeuden käyttämiseen liittyvä rakennuslupa on saanut lainvoiman. Jos käyttämätöntä rakennusoikeutta käytetään ja yli kolme (3) vuotta on kulunut siitä, kun arviomiehet antoivat Tontin kauppahinnan määrittelyyn liittyvät arviokirjat, Osapuolet tilaavat kohtien (ii) ja (iii) mukaisesti uudet arviokirjat, joilla käyttämättömän rakennusoikeuden lisäkauppahinta määritellään ennen lisäkauppahinnan maksua. Lisäkauppahintaa maksetaan vasta, jos / kun käyttämätöntä rakennusoikeutta on käytetty yli 500 k-m². Esimerkiksi jos lainvoimainen rakennuslupa saadaan ensin 300 k-m² rakentamiseen, peritään koko lisärakentamisen lisäkauppahinta vasta, jos / kun seuraava lainvoimainen rakennuslupa saadaan, jolloin yhteenlaskettu käytetty rakennusoikeus ylittää 500 k-m². Tällöin lisäkauppahinta maksetaan koko 500 k-m² ja sen ylittävästä rakentamisesta viimeisimmän lainvoimaisen rakennusluvan hetken mukaisesti. Tämän jälkeen lisäkauppahintaa maksetaan vastaavalla tavalla, jos / kun käyttämätöntä rakennusoikeutta käytetään seuraavan kerran yli 500 k-m². Lisäkauppahinnan maksuvelvollisuus pysyy voimassa niin kauan kuin tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä voimassa oleva Tonttia koskeva asemakaava on voimassa muuttumattomana.

- (v) Omistusoikeus Tonttiin siirtyy Vuokramiehelle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Myös vaaranvastuu siirtyy samassa yhteydessä ja Maanvuokrasopimus päättyy.
- (vi) Muutoin kauppakirja tehdään tavanomaisin markkinakäytännön mukaisin ehdoin.

2.2 Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä sellaisia toimenpiteitä, jotka estäisivät osto-oikeuden käyttämisen.

3 ASEMAKAAVAMUUTOS JA SEN EDELLYTTÄMÄT PYSÄKÖINTI- JA MUUT JÄRJESTELYT

Osapuolet sopivat, että Maanvuokrasopimuksen kohta 3.3 poistetaan kokonaisuudessaan Maanvuokrasopimuksesta, sillä kyseisen kohdan mukaiset järjestelyt ovat vanhentuneet.

4 VOIMASSAOLO

4.1 Osapuolet totesivat, että samanaikaisesti tämän Sopimuksen allekirjoittamisen kanssa toteutettiin myös seuraavat toimenpiteet, jotka ovat edellytyksiä tämän Sopimuksen voimaantulolle:

- (i) Vuokramies ja Kaupunki allekirjoittivat sopimuksen pysäköintipaikkojen järjestämisestä;
- (ii) Päijät-Hämeen Hyvinvointialue ja Kaupunki allekirjoittivat sopimuksen pysäköintipaikkojen järjestämisestä

- (iii) LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky ja Kaupunki allekirjoittivat sopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa itselleen Lahden sosiaali- ja terveystieteiden H-osan yläkerran;
- (iv) LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky, Päijät-Hämeen Hyvinvointialue, Vuokramies sekä Kaupunki allekirjoittivat päättämissopimuksen koskien sopimusta pysäköintilaitoksen rakentamisesta; ja
- (v) Vuokramies ja Kaupunki allekirjoittivat sovintosopimuksen koskien Osapuolten 21.6.2022 allekirjoittamaan Tontin kauppakirjaan liittyvää erimielisyyttä.

4.2 Tämä Sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet sen ja kohdassa 4.1 listatut sopimukset, ja on voimassa niin kauan kuin Maanvuokrasopimus (mahdollisine jatkokausineen) on voimassa. Osapuolet vahvistivat, että heillä on kaikki tarvittavat valtuudet ja hyväksynnät tämän Sopimuksen allekirjoittamiseen.

5 EI MUITA MUUTOKSIA

Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole muuta nimenomaisesti sovittu, kaikki Maanvuokrasopimuksen ehdot pysyvät voimassa muuttumattomina. Mikäli tämän Sopimuksen ja Maanvuokrasopimuksen välillä on ristiriita, sovelletaan ensisijaisesti tämän Sopimuksen ehtoja.

6 MUUT EHDOT

Tämä Sopimus muodostaa erottamattoman osan Maanvuokrasopimusta ja Maanvuokrasopimuksen kohta 5.8 (Erimielisyyksien selvittäminen) soveltuu tähän Sopimukseen *mutatis mutandis*.

7 SOPIMUSKAPPALEET

Tästä Sopimuksesta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Paikkakunta, päivämäärä. kuukausikuuta 20vuosi

Lahden kaupunki

Nimi
Titteli

Nimi
Titteli

Kiinteistö Oy Lahden Harju

Nimi
Titteli

Nimi
Titteli

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [●] ja [●] Kaupungin edustajina ja [●] ja [●] Vuokramiehen edustajina ovat allekirjoittaneet tämän Sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että tämä Sopimus on tehty maakaaren (540/1995, muutoksineen) 2 luvun 7 §:ssä sekä 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä
