

Käyttöoikeussopimus / Vuokrasopimus

1 SOPIMUKSEN OSAPUOLET

CH Ravintolat Oy (jäljempänä Vuokralainen)

(y-tunnus 2657307-7)

Jalkarannantie 19, 15900 Lahti

Yhteyshenkilö ja yhteystiedot

Marko Leinonen

[REDACTED]

[REDACTED]

JA

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue,

Kaupunkitekniikan vastuualue (jäljempänä Vuokranantaja tai
Kaupunki)

(y-tunnus: 0149669-3)

Kirkkokatu 27, 15140 LAHTI

Yhteyshenkilö:

Aluelupavastaava Sami Kollanus

[REDACTED]

[REDACTED]

2 KÄYTTÖOIKEUDEN KOHDE JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

Teivaan sataman huoltorakennus sekä vierasvene-, talvitelakointi- ja karavaanaripaikat, jotka sijaitsevat osoitteessa Jalkarannantie 19, 15900 Lahti.

Kaupunki myöntää tällä sopimuksella Vuokralaiselle käyttöoikeuden yllä mainittuihin alueisiin ja rakennukseen.

3 KOHTEEN KÄYTTÖ

Kaupunki myöntää Vuokralaiselle käyttöoikeuden Teivaan sataman huoltorakennukseen sekä vierasvene-, talvitelakointi- ja karavaanaripaikkoihin.

4 SOPIMUSAIKA

Sopimus astuu voimaan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen saatua lainvoiman ja on voimassa 5 (viisi) vuotta. Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus yksipuolisesti, jos Vuokralainen rikkoo olennaisesti sopimusehtoja eikä korjaa rikkomusta 30 päivän kuluessa kirjallisen huomautuksen saatuaan.

5 KORVAUS KÄYTTÖOIKEUDESTA

Vierasvene-, talvitelakointi- ja karavaanaripaikkojen käyttöoikeuden kuukausivuokra on **400** euroa ajalla 1.5.–30.9. ja **200** euroa ajalla 1.10.–30.4. Huoltorakennuksen käyttöoikeuden kuukausivuokra on **800** euroa kesäkauden kuukausilta. Kesäkauden alkamis- ja päättymisajankohdasta sovitaan osapuolten kesken erikseen vuosittain.

Kuukausivuokra sisältää lämmön ja veden sekä huolto- ja kunnossapitokustannukset. Huoltorakennuksen siivous ja

paperitarvikkeet eivät sisälly kuukausivuokraan. Kuukausivuokrat laskutetaan vuosittain yhdessä erässä. Laskutus tapahtuu elokuussa. Osapuolet voivat yhteisellä sopimuksella muuttaa käyttöoikeuden kestoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vierasvenesataman osalta sopimus koskee ainoastaan venepaikkoja ja laiturirakenteita eikä sisällä satama-alueen maa-alueita tai muita rakenteita. Karavaanarialueen osalta sopimus koskee yksinomaan sovittua maa-aluetta.

6 KÄYTTÖOIKEUDEN VUOKRAN TARKISTUKSET

Käyttöoikeuden vuokraan kohdistuvat tarkistukset sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100). Sopimuksen perusindeksi on tammikuun 2025 pisteluku 2338. Sopimuskauden ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään tammikuun 2027 pisteluvun perusteella. Tämän jälkeen tarkistus tehdään vuosittain tammikuun pistelukujen perusteella.

7 ERILLISKORVAUKSET

Talvikaudella (1.10.–30.4.) vierasvenepaikoille telakoitavien alusten talvitelakointiin liittyvä sähkönkäyttö ei sisälly vuokraan. Talvitelakointipaikan varannut loppukäyttäjä vastaa sähköstä aiheutuvista kustannuksista.

Koska talvitelakointipaikkojen sähkönkulutusta ei ole mahdollista luotettavasti mitata paikkakohtaisesti, talvitelakointisähkö veloitetaan kiinteänä kuukausihintana. Kaupunki vahvistaa

talvitelakointipaikan sähkön kuukausihinnan yleisten alueiden taksojen yhteydessä.

Vuokralainen veloittaa loppukäyttäjiltä kaupungin vahvistaman kuukausihinnan mukaiset maksut ja tilittää kaupungille talvitelakointisähköstä kertyneet maksut viimeistään huhtikuun loppuun mennessä.

Tilityksen yhteydessä Vuokralainen toimittaa kaupungille erittelyn talvitelakointipaikkojen lukumäärästä ja veloitetuista maksuista. Vuokralainen vastaa sähkölaskujen perinnästä loppukäyttäjiltä sekä mahdollisista maksamattomista suorituksista.

Mikäli talvitelakointisähkön kokonaiskustannusten arvioidaan poikkeavan olennaisesti kiinteän kuukausihinnoittelun perusteena olevasta kustannustasosta, Kaupungilla on oikeus tarkistaa sähkön kuukausihintaa kesken talvikauden 30 (kolmenkymmenen) päivän ilmoitusajalla. Tarkistettua hintaa sovelletaan ilmoitusajan jälkeen alkaviin laskutuskausiin.

8 MUUT EHDOT

- 8.1** Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kiinteistön tavanomaisesta hoidosta ja ylläpidosta sekä niihin liittyvistä kustannuksista mukaan lukien mm. yleisjätehuolto. Kaupunki vastaa taloteknisten järjestelmien ja laitteiden huoltotoimenpiteistä ja määräaikaistarkastuksista sekä kiinteistön kunnossapidosta.
- 8.2** Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttöön

sisältyviä määräyksiä ja toimintaohjeita sekä mitä muutoin terveyden, turvallisuuden, ympäristöhoidon, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty, noudatetaan.

8.3 Kaupunki ei vastaa sähkön ja kylmän veden saannista eikä lämmön tai lämpimän veden jakelussa mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä, mikäli ne aiheutuvat Kaupungista riippumattomista syistä.

8.4 Kaupunki luovuttaa Vuokralaiselle 10 kpl iLOQ-avainlätkeä huoltorakennukseen. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan hävinneet avainlätkeet kaupungin hinnaston mukaisesti.

Kaupunki myöntää Vuokralaiselle määrittämättömän määrän puhelinavaimia, joiden aktivoinnista huolehtii Lahti-Piste kaupungin ohjeistuksen mukaisesti.

8.5. Tällä sopimuksella kaupunki vuokraa Vuokralaiselle satama-alueella sijaitsevat kaupungin vierasvenepaikat. Vuokrauksen edellytyksenä on, että Vuokralainen sitoutuu tuottamaan satamassa vierasvenepalvelua.

Vuokralainen vastaa vierasvenetoiminnan järjestämisestä ja vierasvenepalvelun tuottamisesta satamassa kokonaisuudessaan. Vierasvenepalvelu ei perustu lainsäädännön asettamaan veloitteeseen, mutta sillä on merkittävä vaikutus kaupungin elinvoimaan, matkailuun ja sataman vetovoimaan. Palvelun tulee olla asianmukaista, laadukasta ja vastata yleisesti hyväksytyä hyvää vierasvenesatamakäytäntöä.

Vierasvenepalveluun tulee sisältyä vähintään sataman perustoimivuuden kannalta tarpeelliset palvelut, kuten

vierasvenepaikkojen käyttö ja niihin liittyvä asiakaspalvelu. Vuokralainen vastaa palvelun käytännön toteutuksesta, toimivuudesta ja asiakaskokemuksesta. Kaupunki ei maksa Vuokralaiselle erillistä korvausta vierasvenepalvelun tuottamisesta.

Vuokralaisella on oikeus määrittää vierasvenetoiminnasta perittävät asiakasmaksut ja hinnasto. Kaupunki ei osallistu vierasvenepalvelun hinnoitteluun eikä vastaa Vuokralaisen perimistä maksuista.

- 8.6.** Vuokrasopimukseen sisältyy karavaanaripaikoiksi osoitettu maa-alue. Kesällä 2026 alueella järjestetään kaksi kaupungin etukäteen vahvistamaa tapahtumaa, joiden ajankohdat ja kesto on ilmoitettu Vuokralaiselle ennen sopimuksen allekirjoittamista. Vuokralainen on velvollinen mahdollistamaan vuokra-alueen käytön kyseisten tapahtumien toteuttamiseen kuluitta tapahtumajärjestäjälle tapahtumien ajaksi. Luovuttaja hyvittää tällöin Vuokralaiselle 50 % tapahtumakuukausien kuukausivuokrasta.

Vuodesta 2027 alkaen Kaupunki ei vuokraa aluetta tapahtumakäyttöön vaan alueen vuokrauksesta tapahtumille päättää Vuokralainen. Kaupunki kuitenkin edellyttää, että Vuokralainen suhtautuu myönteisesti alueen käyttöön tapahtumien tarpeisiin ja vuokraa aluetta tapahtumajärjestäjille kohtuullisin ja syrjimättömin ehdoin. Tapahtumat ovat luonteeltaan monivuotisia ja kaupungin näkökulmasta merkittäviä.

Vuokralainen sitoutuu siihen, ettei alueen tapahtumakäytöstä perittävä vuokra tai muu korvaus vuodesta 2027 alkaen ole korkeampi kuin kaupungin

kulloinkin voimassa olevan alueen käyttöä koskevan hinnaston mukainen maksu vastaavasta käytöstä.

- 8.7.** Kaupunki toteuttaa vuonna 2026 vierasvenelaiturin uusimisen satama-alueella. Vuokralainen pidetään hankkeen aikataulusta ja toteutuksesta tiedossa kohtuullisessa ajassa. Rakentaminen ja siihen liittyvät järjestelyt toteutetaan kaupungin määrittelemillä ehdoilla, eikä Vuokralaisella ole oikeutta vaikuttaa hankkeen aikatauluun tai toteutustapaan.
- 8.8.** Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus osittain tai kokonaan kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli sopimuksen kohteena olevaa aluetta tarvitaan kaupungin rakentamis-, peruskorjaus-, kunnossapito-, infrastruktuuri- tai muuhun kehittämistoimintaan taikka alueen käyttötarkoitus muuttuu. Kaupunki voi irtisanoa sopimuksen myös, mikäli sopimuksen jatkaminen ei ole kaupungin toiminnan tai alueen kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaista. Irtisanomisesta ei makseta sopimuskomppanille vahingonkorvausta, tulonmenetyksen korvausta tai muuta hyvitystä.
- 8.9** Tämän sopimuksen mukaisten maksusuoritusten viivästyskorko on korkolain mukainen.

9 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä käyttöoikeussopimus on sähköisesti allekirjoitettu. Sopimus astuu voimaan, kun kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Lahdessa XX. päivänä XXkuuta 2026

Vuokralainen
CH Ravintolat Oy

Marko Leinonen
Toimitusjohtaja

Luovuttaja
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkitekniikan vastuualue
Mika Lastikka
Kaupungininsinööri

LIITE Vastuunjakotaulukko

Kartta vuokra-alueesta



