

Lahden kaupunki, Maapolitiikka
Suunnittelujohtaja Helminen Juha
04.11.2024, 104/2024

Asianumero
4757/10.00.02.01/2024

Asemantaustan kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen 25144 tontin 3 vuokra-ajan jatkaminen (Helkalankatu 1)

Päätös

Päätin jatkaa Asemantaustan kaupunginosan korttelialueen 25144 tontin 3 (398-25-144-3) vuokra-aikaa seuraavilla ehdoilla:

1. Vuokra-aika jatkuu 31.5.2060 saakka.
2. Tontin vuosivuokra määritellään 1.6.2045 alkaen tontille toteutetun rakentamisen ja kyseisenä ajankohtana voimassa olevan ARA-hinnan (tai vastaavan) perusteella edellyttäen, että kyseisellä kohteella harjoitetaan tuolloin valtion tukemaa asuntotuotantoa.
3. Mikäli kohteella harjoitetaan muuta kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa, tontin vuosivuokra määritellään kohteen asemakaavan osoittaman käyttötarkoituksen muutoshetken mukaisella käyvällä hinnalla (markkinahinnalla). Uutta vuokraa peritään luovutuskirjan allekirjoittamista seuraavan kuun alusta.
4. Uusi vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusvuokrana on 1.6.2045 voimaan tuleva vuokra ja perusindeksinä vuoden 2044 keski-indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden keski-indeksi. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan

tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan kalenterivuoden alusta lukien.

5. Muut vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Perustelut

Lahden kaupunki on 12.12.1990 allekirjoitetulla 31.5.2045 päättyvällä maanvuokrasopimuksella vuokrannut Asemantaustan kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK) korttelialueen 25144 tontin 3 Kiinteistö Oy Lahden Helkalanraitille.

Tontin 3 pinta-ala on 6 084 m² ja rakennusoikeus 5 075 k-m² (e=0,83), josta on käytetty 4 775 k-m². Tontilla sijaitsee kolme 1990-luvun alussa valmistunutta 3-kerroksista asuinkerrostoa ja talousrakennuksia. Tontin vuokra vuonna 2024 on 36 347,36. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että vuokraa tarkistetaan täysillä kymmenillä prosenteilla, kun vastaavasti elinkustannusindeksin muutos on täysiä kymmeniä prosentteja.

Tontin nykyisen vuokralaisen Lahden Asunnot Oy:n kiinteistöjohtaja on 16.5.2019 lähetetyllä sähköpostiviestillä pyytänyt kaupunkia jatkamaan vuokra-aikaa vähintään 35:llä vuodella. Perusteluna, koska yhtiö aikoo korjata tontilla kaksi asuinrakennusta ARA:n korjausavustuksella ja säännöillä. ARA:n yhtenä vaatimuksena on, että ko. tontin vuokrasopimuksen pituus on 35 vuotta tai yli (30 vuotta korjauksen laina-aika + 5 vuoden reservi päälle). Nykyinen sopimus on voimassa vielä noin 20,5 vuotta.

Vastaavissa tilanteissa kaupungin käytäntönä on toimia siten, että voimassa olevaan vuokrasopimukseen tehdään lisäsopimus vuokra-ajan jatkamisesta

hankkeen edellyttämään vähimmäismääräaikaan saakka. Tässä tapauksessa vuokra-aikaa jatketaan 31.5.2060 saakka.

Vuokraa tarkistetaan nykyisen vuokra-ajan päätyttyä 1.6.2045 lähtien vastaamaan sen hetken valtion tukeman tuotannon tonttivuokraa edellytyksellä, että tontilla harjoitetaan tuolloin valtion tukemaa asuntotuotantoa. Uusi vuokra sidotaan vuoden 2044 elinkustannusindeksin keskilukuun ja vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutosten suhteessa vuosittain.

Lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen, 050 398 5396

Toimivallan peruste

Hallintosääntö (KV 20.5.2024 § 54) ja kaupunkikehitysjohtajan päätösvallan delegointipäätös 6.6.2024 § 8.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Valitusviranomainen

Kaupunkiympäristölautakunta

Julkaisupäivä

4.11.2024

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Saaja

Lahden Asunnot Oy

Päätös on lähetetty asianosaisille 4.11.2024 sähköpostitse

Tiedoksi

-

Liitteet

-