

## Yhteistoimintasopimus

### Sopijapuolet

Vihdin kunta (myöhemmin "kunta" tai "vuokranantaja")  
Asemantie 30  
03100 Nummela  
Y-tunnus 0131905-6

Oy Vihdin Jäähalli Ab (myöhemmin "Jäähalli Oy" tai "vuokralainen")  
c/o Jarmo Töyräs  
Lentäjäntie 4 C  
03100 Nummela  
Y-tunnus 0796321-3

### 1. SOPIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT

Vihdin kunta omistaa Nummelan Kuoppanummen alueella sijaitsevan kiinteistön Välimaa kiinteistötunnus 927-406-1-241, jolla sijaitsee Jäähalli Oy:n omistamat 2 jäähallirakennusta, sekä kunnan omistama huoltorakennus. Jäähalli Oy vuokraa kunnan omistamasta rakennuksesta noin 57 neliömetrin suuruista tilaa omaan käyttöönsä.

Vihdin kunta on takaajana Jäähalli Oy:n toisen jäähallin ja Ratapuis-ton palloiluhallin rakentamista varten hakemassa lainassa, jonka maksuaika päättyy vuonna 2029.

### 2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia kunnan omistaman maa-alueen vuokraamisesta Jäähalli Oy:lle, vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten käytöstä sekä kunnan käyttövuoroista Kuoppanummen alueella sijaitseviin jäähalleihin.

Tämä sopimus korvaa kunnan ja Jäähalli Oy:n väliset aiemmin laaditut sopimukset:

- 1) Vihdin kunnan ja Oy Jäähalli Ab:n välinen sopimus jäähallivuoroista (vuosille 2014-2018 ja jatko vuosille 2019-2023)
- 2) Vihdin kunnan ja Oy Vihdin Jäähalli Ab:n välinen vuokra-alueen hoidon yhteistyösopimus

### 3. SOPIMUSALUE

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on liitekartassa esitetty noin 15.755 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kunnan omistamasta kiinteistöstä Välimaa, kiinteistötunnus 927-406-1-241.

## 4. SOPIMUSALUEEN KÄYTTÖ

### 4.1. Käyttötarkoitus

Vuokrattava alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) muuta maanvuokraa koskevan 5 luvun tarkoittamalla tavalla liikunta-alueena ja siihen liittyvinä pysäköintialueina.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki alueella tapahtuvan toiminnan mahdollisesti tarvitsemat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa toiminnallaan aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Mikäli näin kuitenkin tapahtuu, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vahingot ja haitat.

### 4.2. Rakentaminen vuokra-alueella

Vuokra-alueelle on toteutettu 2 jäähallirakennusta sekä huoltorakennus.

Muiden kiinteiden rakennelmien tai rakennusten rakentaminen vuokra-alueelle on kielletty ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

### 4.3. Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten käyttö

Kunta vuokraa Jäähalli Oy:lle kuoppanummen huoltorakennuksesta 57,15 m<sup>2</sup> suuruisen tilan huolto- ja säilytystilaksi. Jäähalliyhtiö maksaa kunnalle vuokraa 1.1.2024 alkaen 2 950 €/v (alv 0 %) kahdessa erässä vuokranantajan määrääminä eräpäivinä vuokranantajan osoittamalle tilille. Viivästyskorko on korkolain mukainen. Vuosivuokran tarkistus tehdään sopimuskauden aikana kerran ja tarkistuksen ajankohta 31.12.2026. Tällöin vuokraa tarkastetaan voimassa olevan elinkustannusindeksin mukaan. Vuokran tarkastuksessa verrataan elinkustannusindeksin muutosta tammikuu 2024 => joulukuu 2026

Vuosivuokran tarkastuksen laskentaesimerkki:

Elinkustannusindeksi tammikuu 2023 oli 2249 ja lokakuussa 2023 se oli 2318 eli muutos 69 yksikköä. Tässä tapauksessa vuokraa korotettiin  $(69/2249 \cdot 100) \% = 3,07 \%$ .

#### 4.3.1. Liikuntatilojen ajan osto kunnalle

Kunnan sivistyspalvelut vuokraa Jäähalli Oy:ltä hallien arkipäivätunnit (ma-pe 8.00-15.00) pääsääntöisesti koulujen ja päiväkotien käyttöön ja yleisöluisteluvuoroja, jotka palvelevat kuntalaisia heidän vapaa-aikanaan, hinnalla 92.000 €/vuosi (alv 0 %). Vuosivuokran tarkistus tehdään sopimuskauden aikana kerran ja tarkistuksen ajankohta 31.12.2026. Tällöin vuokraa tarkastetaan voimassa olevan

elinkustannusindeksin mukaan. Vuokran tarkastuksen laskentaperiaate kuten edellä kohdassa 4.3. on kuvattu.

Vuotuinen vuokra maksetaan kahdessa erässä, joiden eräpäivät ovat 1.3. ja 1.10., Jäähalli Oy:n lähettämää laskua vastaan.

Kyseisellä summalla kunta saa oikeuden käyttää halutessaan myös Juurakkotien kamppailuhallin arkipäivätunteja. Koulun lomien aikana Jäähalli Oy voi itse vuokrata päivätunnit ulos.

Yleisöluistelun ajat ovat seuraavat:

- arkisin (ma-pe) klo 15.00 – 16.30
- sunnuntaisin klo 12.30 – 14.00

Kunnalla on ostaminaan käyttöaikoina oikeus tilojen jälleenvuokraamiseen.

#### 4.3.2. Liikuntatilojen varaaminen ja mahdolliset peruuntumiset

Kunnan koulut ja päiväkodit sekä muut mahdolliset yksiköt varaavat itsenäisesti tarvitsemansa tilat käyttöönsä tarvitsemanaan ajankohdaksi kunnan käyttämään ajanvarausjärjestelmään. Jäähalli Oy varaa oikeuden yhteen ennalta sovittuun huoltopäivään viikossa, jolloin päivävuoroja kouluille tai päiväkodeille ei jaeta.

#### 4.3.3. Jäähallin pukukoppien käyttö

Jäähallin pukukoppitilat ovat kunnan käytössä kunnan varaamien vuorojen aikana.

Mikäli Kuoppanummen urheilualueella järjestetään suuria valtakunnallisia tai kansainvälisiä tapahtumia, Jäähalli Oy on velvollinen luovuttamaan tilaisuuden järjestäjälle myös jäähallin pukutilat, mikäli tilaisuuden luonne sitä vaatii ja oma toiminta sen sallii. Tapahtuma-aikaisesta käytöstä yhtiö laskuttaa suoraan tapahtuman järjestäjää.

#### 4.4. Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista. Valmiita rakennuksia ei saa osakseen purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien maanrakennustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin maanrakennustöihin tulee saada vuokranantajan suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta, kenttärakenteiden tai muiden perusrakennusten tekemisestä aiheutuneista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä vuokranmaksussa.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta mistään vuokra-alueelle tekemistään peruseräparannuksista tai muista töistä.

Jäähalli Oy hoitaa hallien ja huoltorakennuksen piha-alueen aurauksen ja liukkauden torjunnan, lukuun ottamatta huoltorakennuksen paikoitusalueen puoleisen sivustan aurausta, josta kunta huolehtii. Liikunta-alueen pohjoispuolella olevan paikoitusalueen aurauksen ja liukkauden torjunnan hoitaa kunta.

Jäähalli Oy vastaa jäähallialueen aitojen sisäpuolelle jäävien alueiden siisteydestä ja nurmialueiden hoidosta, lukuun ottamatta huoltorakennuksen ja paikoitusalueen välistä aluetta, jonka hoidosta vastaa kunta. Urheilukentän paikoitusalueen hoidosta vastaa kunta.

Kunta perii Jäähalli Oy:ltä maksun veden käytöstä jään tekoon ilman jätevesimaksua (oma mittari) ja muusta veden käytöstä (toinen mittari) normaalisti sekä vesi- että jätevesimaksun.

## 5. VUOKRASUHTEEN KESTO JA MUUT EHDOT

### 5.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 6 vuotta.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy 31.12.2029.

Sopimus voidaan purkaa tai sitä voidaan muuttaa kesken sopimuskauden, jos sopimuspuolet yhteisesti niin sopivat. Kummallakin osapuolella on oikeus purkaa sopimus, jos toinen sopimusosapuoli olenaisesti rikkoo sopimusta. Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen ehdoista, jos sopimus käy jommallekummalle sopimusosapuolelle kohtuuttomaksi tavalla, jota ei sopimusta tehtäessä osattu ennakoita.

### 5.2. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja vastaa ennen hallinnan luovutusta tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona vuokranantaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että vuokra-alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin todettu pilaantuneeksi tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, on

vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, kuin lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa maaperän puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

### 5.3. Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-alueita tai osaa siitä kolmannelle osapuolelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumusta.

### 5.4. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Kunta pidättää oikeuden sijoittaa tarvittaessa vuokra-alueelle kunnallisteknisiä johtaja. Kunnalla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle kortteli- ja katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia, Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvat mahdolliset vahingot.

## 6. VUOKRANMAKSU

Kunta ei peri sopimusalueen maapohjasta vuokraa. Sopimusalueella sijaitsevien tilojen vuokraamisesta sopimusosapuolten kesken on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 4.3.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kalenterivuositain vuotuista vuokraa, joka on **kuusitoistatuhattaviisisataa** euroa (16.500 €) (perusvuokra).

Tämän sopimuksen mukainen laskutuskausi alkaa 1.1.2024.

Vuotuinen vuokra maksetaan etukäteen viimeistään maaliskuun 1. päivänä vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

Vuosivuokran tarkistus tehdään sopimuskauden aikana kerran ja tarkistuksen ajankohta 31.12.2026. Tällöin vuokraa tarkastetaan voimassa olevan elinkustannusindeksin mukaan. Vuokran tarkistuksen laskentaperiaate kuten edellä kohdassa 4.3. on kuvattu.

## 7. VUOKRA-ALUEEN LUOVUTTAMINEN

Vuokrauksen päättyessä vuokralainen on velvollinen siistimään alueen, poistamaan alueella mahdollisesti olevat jätteet asianmukaisesti sekä luovuttamaan alueen vuokranantajan hyväksymässä kunnossa

vuokranantajalle. Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten lunastuksesta, purusta ym. neuvotellaan erikseen

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa siistiminen vuokralaisen lukuun ja perä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

## 8. MUUT SOPIMUSEHDOT

### 8.1. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

### 8.2. Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut alueen ja rajat sekä maasto-olosuhteet ja verrannut näitä vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## 9. ERIMIELISYYKSIEN SELVITTÄMINEN

Kumpikin osapuoli nimeää yhteyshenkilön, jonka kautta tämän sopimukseen liittyviä asioita hoidetaan. Kunnan puolelta yhteyshenkilönä toimii liikuntapäällikkö Sari Sarpaneva ja Jäähalli Oy:n puolesta liikuntapaikkajohtaja Esa Mäkinen.

Sopijapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilön vaihtumisen välittömästi toiselle sopimusosapuolelle.

Kunta voi halutessaan nimetä henkilön, jolla on oikeus osallistua Jäähalli Oy:n hallituksen kokouksiin. Ko. henkilöllä on kokouksissa puheoikeus. Hallituksen kokouskutsut, esityslistat, hallituksen kokousten ja yhtiökokousten pöytäkirjat sekä yhtiön tilinpäätös toimitetaan kunnan yhtiön hallitukseen nimeämälle henkilölle sekä kunnan talousjohtajalle.

Sopimuksen tulkintaan liittyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti yhteyshenkilöiden välisin neuvotteluin ja tämän jälkeen kunnan ja Jäähalli Oy:n välisin neuvotteluin. Mahdolliset riita-asiat ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vihdissä \_\_\_\_\_kuun \_\_\_\_ . päivänä 2023

Vuokranantaja

**Vihdin kunta**

\_\_\_\_\_  
Erkki Eerola  
kunnanjohtaja

Vuokralainen

**Oy Vihdin Jäähalli Ab**

\_\_\_\_\_  
Jarmo Töyräs  
Hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET

Sopimusalueen kartta