

## SOPIMUS RANTAKYLÄN JALKAPALLOHALLIN KÄYTÖSTÄ JA YLLÄPIDOSTA

### 1. OSAPUOLET

Rantakylän Liikuntahalli Oy (myöhemmin myös ”halliyhtiö”), Y-tunnus 2795431-4

Jukolankatu 18 B 1

80160 Joensuu

Joensuun kaupungin liikuntapalvelut

Kauppakatu 18-20 4. krs.

80100 Joensuu

### 2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Joensuun kaupunki ja Rantakylän Liikuntahalli Oy toteuttavat yhdessä jalkapallohallihankkeen Joensuun Rantakylään. Hallin tarvitseman maapohjan vuokrauksesta ja hallin rakentamisesta on osapuolten kesken sovittu erikseen tarkemmin maanvuokrasopimuksessa ja yhteisrakennuttamissopimuksessa.

Kaupunki omistaa halliin tulevan kenttätilan, joka sisältää tekonurmen, juoksuradat ja ympäröivän monitoimialueen kaikkine rakenteineen. Kaupunki vuokraa nämä alueet Rantakylän Liikuntahalli Oy:n käyttöön em. maanvuokrasopimuksella. Halliyhtiö rakentaa kaupungilta vuokraamalleen alueelle jalkapallohallirakennuksen. Halliyhtiön vuokra-alueelle rakentama hallirakennus, hallin puku-, huolto-, laite- ym. aputilat ovat halliyhtiön omaisuutta.

Halli on tarkoitettu ensisijaisesti liikuntakäyttöön

Tällä sopimuksella sovitaan Joensuun kaupungin ja Rantakylän Liikuntahalli Oy:n välisestä vastuunjaosta koskien hallin ylläpitoa ja siihen liittyvää palvelutoimintaa. Lisäksi sovitaan Rantakylän Liikuntahalli Oy:n osakkaiden ja kaupungin välillä osakkaiden liikuntavuorojen siirrosta kaupungin liikuntahalleista yhtiön omistamaan halliin.

### **3. KAUPUNGIN KÄYTTÖOIKEUS JA SEN MAKSAMA KÄYTTÖKORVAUS**

Kaupungilla on koulupäivinä klo 8.00 – 15.00 välisenä aikana yksinomainen käyttöoikeus koko halliin (jäljempänä ”kaupungin käyttöoikeus”). Kaupungilla on tämä käyttöoikeus kaikkina niinä päivinä, jolloin kalenterivuoden aikana kaupungin kouluissa tai Itä-Suomen yliopiston normaalikoulussa on koulutyötä.

Kaupunki maksaa käyttöoikeudestaan halliyhtiölle käyttökorvausta 70 000 €/v (alv. 0 %). Käyttökorvaukseen lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnalisävero. Hallin käyttöönottovuodelta kaupunki maksaa hallin käyttöönottovuoden mukaista käyttöaikaa vastaavan suhteellisen osuuden (x päivää/365 päivää x 70 000 euroa) mainitusta vuotuisesta korvauksesta.

Käyttökorvausmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin. Indeksien peruslukuna käytetään syyskuun 2018 indeksilukua. Ensimmäisen kerran käyttökorvauksen suuruutta tarkistetaan vuoden 2020 alussa.

Vuotuinen käyttökorvaus maksetaan halliyhtiön lähettämää laskua vastaan kerran kuukaudessa kahdessatoista (12) tasaerässä.

### **4. SEUROJEN VUOROT KAUPUNGIN LIIKUNTATILOISSA**

Halliyhtiön perustaneet seurat sitoutuvat siirtämään hallin valmistuttua keväällä 2019 kaikki kaupungin omistamissa sisäliikuntatiloissa olevat vakiovuoronsa uuteen Rantakylän jalkapallohalliin. Mahdollisista lisävuoroista kaupungin liikuntahalleissa sovitaan erikseen.

Mikäli halliyhtiön osakkaat luovuttavat osakkeita muille urheiluseuroille tai muita urheiluseuroja tulee myöhemmin osakkaaksi halliyhtiöön, perustajaosakkaat vastaavat siitä, että myös uudet osakkaat hyväksyvät heidän vakiovuorojensa siirron kaupungin sisäliikuntatiloista halliyhtiön omistamaan halliin.

Halliyhtiö sitoutuu käyttämään vuorojen hallinnoinnissaan samaa tilavarausohjelmaa kuin kaupunki. Halliyhtiö hoitaa omalla kustannuksellaan ja sopimuksillaan kaiken hallin vuoroihin liittyvän maksuliikenteen.

## **5. KAUPUNGIN KÄYTTÖOIKEUDEN ULKOPUOLISET VUOROT**

Halliyhtiö jakaa osakasseuroilleen vakiovuorot halliin niille ajoille, jolloin kaupungilla ei ole edellä määriteltyä hallin käyttöoikeutta. Halliyhtiö määrää vuorojen hinnat.

Halliyhtiö ilmoittaa kaupungin liikuntapalveluille ne vuorot, joita se ei jaa osakasseuroilleen. Vuorojen hakemiseen ja jakamiseen liittyvästä aikatauluista sovitaan vuosittain kaupungin ja halliyhtiön kesken. Liikuntapalvelut jakaa vuoroja hakeneille nämä vakiovuorot, joita halliyhtiö ei ole jakanut osakasseuroilleen, liikuntapalveluiden vuorojakoperiaatteiden mukaisesti. Vuoroista peritään halliyhtiön määrittelemät hinnat. Halliyhtiö laskuttaa itse nämä vuorot vuorojen varaajilta kaupungin halliyhtiölle toimittaman varauslistan perusteella.

Tällä sopimuksella ei tässä vaiheessa puututa kesävuorojen jakamiseen. Kaupunki ja yhtiö suorittavat kesäaikaisten vuorojen jakamisen itsenäisesti omien toimintatapojensa mukaisesti. Tätä toimintatapaa muutetaan tarvittaessa yhdessä sopien, kun on saatu riittävästi käyttökokemusta kesävuorojen aikaisesta toiminnasta.

## **6. HALLIN YLLÄPITOTEHTÄVÄT JA NIISTÄ MAKSETTAVA KORVAUS**

Kaupunki vastaa hallin ja sen kenttätilan päivittäisistä juoksevista huoltotoimenpiteistä. Kaupunki vastaa myös hallin ja hallin oheistilojen siivouksesta. Kaupunki vastaa myös hallin ulkoalueiden ylläpitotehtävistä. Tarkempi luettelo päivittäisistä huoltotoimenpiteistä on tämän sopimuksen liitteenä. (LIITE 1.)

Halliyhtiö maksaa kaupungille hallin päivittäisistä huoltotoimenpiteistä (=ylläpitokorvaus) 35 000 euron (alv. 0 %) vuotuisen korvauksen, joka vastaa noin yhden henkilötyövuoden kustannusta. Summaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Ylläpitokorvausmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin. Indeksien peruslukuna käytetään syyskuun 2018 indeksilukua. Ensimmäisen kerran ylläpitokorvauksen suuruutta tarkistetaan vuoden 2020 alussa.

Korvaus maksetaan kaupungin lähettämää laskua vastaan kerran kuukaudessa kahdessatoista (12) tasaerässä.

## **7. HALLIYHTIÖN VASTUULLE KUULUVAT TEHTÄVÄT JA KUSTANNUKSET**

Halliyhtiön toteuttamis- ja kustannusvastuulle kuuluvat halliyhtiön omistuksessa olevan omaisuuden (halli kaikkine tiloineen ja rakenteineen sekä halliin kuuluvat tai sitä palvelevat laitteet, koneet ja muu tekniikka)

korjaukset, määräaikaishuollot, muut huollot, peruskorjaukset, osien uusimiset, rakenteiden uusimiset, tekniikan päivittäminen ja kaikki muut halliyhtiön omaisuuden kunnossapitoon ja korjauksiin liittyvät tehtävät.

Halliyhtiö vastaa myös hallin ylläpito- ja käyttökuluista, kuten kulunvalvonta, kameravalvonta, vesi, jätevesi, sähkö- ja lämmityskuluista, kiinteistöveroista, vakuutusmaksuista, jätemaksuista ja kaikista muista mahdollista ylläpito- ja käyttökuluista, jotka kuuluvat rakennuksen omistajan vastattavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei vastaa miltään osin hallin ja sen laitteiden korjauksista eikä niiden kustannuksista. Niin ikään selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki vastaa kuitenkin kenttätilan pinnoitteen korjauskustannuksista.

## **8. VAHINGONVASTUU**

Kaupunki vastaa siitä, että se hoitaa sen vastuulla olevat ylläpitotehtävät asianmukaisesti ja huolellisesti.

Kaupunki ei vastaa niistä vahingoista, jotka syntyvät hallille, hallinkäyttäjille tai ulkopuolisille siinä tilanteessa, että tuuli, lumi, sade tai muut luonnonvoimat taikka ilkeältä vaurioittavat hallia. Näistä vahingoista on vastuussa halliyhtiö, ja tällaisten vahinkojen varalta halliyhtiö on velvollinen ottamaan asianmukaiset vakuutukset.

Kaupunki ei ole miltään osin vastuussa myöskään hallin kunnosta ja hallin korjaustoimenpiteistä. Halliyhtiö on vastuussa siitä, että hallin rakenteet, varusteet, laitteet ja muu halliin kuuluva omaisuus ovat asianmukaisessa kunnossa eikä niistä aiheudu vaaraa hallin käyttäjille tai ulkopuolisille. Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan havaitsemistaan puutteista halliyhtiölle, jonka tulee välittömästi ryhtyä vaadittaviin korjaustoimenpiteisiin.

## **9. MUUTA**

Yhtiö sitoutuu siihen, että halliyhtiölle vuokrattua kenttätilaa ei vaaranneta väärällä käytöllä esim. järjestämällä alkuperäisestä käyttötarkoituksesta poikkeavia tilaisuuksia. Yhtiöllä on velvollisuus korvata mahdolliset vahingot, jotka aiheutuvat kenttätilan väärästä käytöstä.

Kaupunki sitoutuu uusimaan kenttätilan pinnoitteet tarvittaessa vuokrakauden aikana. Uusimisen tarpeesta ja ajankohdasta päättää kaupunki kuultuaan halliyhtiötä.

Halliyhtiö sitoutuu siihen, että kaupungin käyttöoikeuden aikana hallin lämpötila on riittävä koululiikunnan tarpeisiin. Halliyhtiö sitoutuu neuvottelemaan hallin lämpötilan nostamisesta kaupungin kanssa, mikäli hallin lämpötila kaupungin käyttöoikeuden aikana on kohtuuttoman alhainen.

Halliyhtiö vakuuttaa täysarvovakuutuksella hallirakennuksen ja omistuksessaan olevan muun halliin kuuluvan omaisuuden. Halliyhtiö myös sitoutuu ottamaan vastuuvakuutuksen, joka korvaa hallin käyttäjille mahdolliset aiheutuneet vahingot, joista halliyhtiö on vastuussa hallin käyttäjiä tai ulkopuolisia kohtaan.

Kohdissa 3 ja 6 esitetyin tavoin tämän sopimuksen mukaisesti kaikkiin suorituksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. Halliyhtiö sitoutuu pitämään omistamansa tilat arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä. Mikäli kaupungin ja halliyhtiön välinen hallin maapohjan vuokrasopimus purkautuu vuokrakauden aikana halliyhtiöstä johtuvasta syystä, on halliyhtiö velvollinen korvaamaan kaupungille tästä aiheutuvat kulut ja kustannukset mm. mahdollisesta arvonlisäveron palauttamisesta aiheutuvat kulut ja kustannukset.

Mikäli kaupunki maapohjan vuokranantaja joutuu halliyhtiön toimien tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan hallin maapohjan vuokra-alueen investoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, on halliyhtiö velvollinen korvaamaan kaupungille vastaavan määrän.

Halliyhtiö toimittaa vuosittain kaupungille selvityksen siitä, että halli on arvonlisäverovelvollisessa käytössä.

## **10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Tämä sopimus on määräaikainen ja se on voimassa 15 vuotta vuoden 2033 loppuun asti. Tämän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.

## **11. MUUTOKSET SOPIMUKSEEN**

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti.

## 12. RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä, riitaisuudet ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

## 13. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Joensuussa,

---

Timo Heinonen

liikuntajohtaja

Joensuun kaupungin liikuntapalvelut

---

Jari Lauronen

hallituksen puheenjohtaja

Rantakylän Liikuntahalli Oy