

Leppäveden liikuntapuiston sisäliikuntatilojen toteutus

373/10.03.01/2018

Valtuusto 3.6.2019 § 39

Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa tämän asian osalta.

Päätös

Valtuusto:

Keskustelun aikana Pasi Puupponen esitti kokoomuksen valtuustoryhmän ryhmäpuheenvuoron aikana, että valtuusto hylkää kaikki kohdat kunnanhallituksen esityksestä ja suorittaa tähän mennessä kaikki kertyneet velvoitteet pois.

Keskustelun aikana Ari Ahonen esitti, että kunnanhallituksen ehdotus hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Ari Ahosen esitystä ei kannatettu ja se raukeaa.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana kokoomuksen ryhmäpuheenvuorossa tehtiin kunnanhallituksen pohjaehdotuksesta poikkeava esitys ja on suoritettava äänestys. Äänestysmenettelyksi puheenjohtaja ehdotti nimenhuutoäänestystä, jossa pohjaehdotuksen kannalla olevat äänestävät JAA ja poikkeavan esityksen kannalla olevat äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin ja suoritettiin äänestys. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 21 JAA-ääntä, 18 EI-ääntä ja 4 tyhjää.

Valtuusto hyväksyi kunnanhallituksen päätöksen.

Äänestystulos on pöytäkirjan liitteenä.

Monitoimihallin rakentaminen

494/10.03.02.00/2017

TELA 05.04.2018 § 46 Äänekosken kaupunki on päättänyt, että se vuokraa toimijalta, joka kilpailutuksen kautta rakentaa/ rakennuttaa monitoimihallin ja siihen liittyvät tilat, jossa voidaan pelata eri lajien SM-liigatason pelejä ja järjestää isojakin turnauksia. Lisäksi tiloissa tulee voida järjestää konsertteja.

Äänekosken kaupungin tilapalvelut on kilpailuttanut kaupunginvaltuuston 11.9.2017 (§ 89) tekemän päätöksen mukaisesti monitoimihallin rakentamisen rakennusliikkeen tai vastaavan toimijan taseeseen. Kaupunki vuokraa käyttöönsä käyttövuorot liikuntatiloista erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Tehtävän vuokrasopimuksen mukaisesti, kaupunki tulee vastaamaan tilavuokrauksesta ja rakennuksen ylläpidosta. Näin ollen hankinnan tarkoituksena on saada aikaan rakentajayrityksen ja kaupungin välille sopimus monitoimihallin rakentamisesta ja liikuntatilojen vuosittaisesta vuokraamisesta kaupungin käyttöön. Monitoimihallin yhteyteen rakennettavien keilahallin ja ravintolan tilat vuokrataan yksityiselle toiminnanharjoittajalle.

Rakennuksen ja sen tilat omistaa vuokra-ajan rakennusliike tai sen kumppanuustaho. Vuokraajan jälkeen kaupungilla on oikeus lunastaa tilat omaan käyttöön.

Kilpailutusilmoitus julkaistiin HILMAssa 10.11.2017 ja hankintayksikkö teki kyseiseen hankintaan korjausilmoituksen 21.11.2017. HILMA on työ- ja elinkeinoministeriön ylläpitämä maksuton, sähköinen ilmoituskanava, jossa hankintayksiköt ilmoittavat julkisista hankinnoistaan. Kilpailutus toteutettiin hankitalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä. Rajoitetussa menettelyssä hankintayksikkö julkaisee ilmoituksen hankinnasta, johon kaikki halukkaat toimittajat voivat pyytää saada osallistua. Tarjoajiksi hyväksytyjen ehdokkaiden valinnoissa noudatetaan hankintailmoituksessa esitettyjä soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia ja soveltuvuuden arviointiperusteita sekä tarjoajien lukumäärästä ilmoitettuja rajoitteita. Hankintayksikkö voi vertailla ehdokkaita esimerkiksi ehdokkaiden referenssien, taloudellisen tilanteen taikka henkilöstön pätevyyden perusteella. Ainoastaan hankintayksikön valitsevat ehdokkaat voivat tehdä tarjouksen.

Osallistumishakemukset tuli jättää 11.12.2017 kello 14:00 mennessä. Osallistumishakemuksen jätti määräaikaan mennessä

neljä urakoitsijaa:

Lemminkäinen Talo Oy
Aki Hyrkkönen Oy
Rakennusliike Lehto Oy
Suolahden PS-Rakennus Oy

Tarjoajiksi hyväksyttävät ehdokkaat on valittava noudattamalla hankintailmoituksessa esitettyjä soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia sekä soveltuvuuden arviointiperusteita. Hankintayksikkö voi vertailla ehdokkaita esimerkiksi ehdokkaiden referenssien, taloudellisen tilanteen taikka henkilöstön pätevyyden perusteella. Äänekosken kaupunki hyväksyi kaikki osallistumishakemuksen jättäneet tarjouskilpailuun.

Kilpailutuksessa on kyse 15 vuoden määräaikaisesta vuokrasopimuksesta ja sen jakamisesta mahdollisesti kolmeen 5 vuoden optioon, jolloin pääomavuokra on vuodessa n. 375 000 € (alv 0 %). Pääomavuokran lopullinen määrä selviää, kun hankekokonaisuus on selvillä.

Kaupunki varautuu ja sitoutuu talousarviossaan 15 vuoden vuokrasopimukseen 375.000 € - 400.000 €:n vuositasolla.

Varsinaisen tarjouksen jättämisen määräaikaan, 28.2.2018 klo 14:00 mennessä, Äänekosken kaupunki sai kaksi tarjousta (Rakennusliike Lehto Oy ja Suolahden PS-Rakennus Oy). Rakennusliike Lehto Oy:n tarjous oli tarjouspyynnön mukainen, mutta Suolahden PS-Rakennus Oy:n jättämä tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnössä ilmoitettuja ehdottomia vaatimuksia ja tulee siten hylätä. Tarjouspyynnössä hankkeelle oli esitetty kilpailulliset ja taloudelliset kriteerit sekä laadulliset sekä toiminnalliset vaatimukset. Kaksi varsinaiseen tarjouskilpailuun hyväksyttyä tarjoajaa ei jättänyt tarjousta. Ari Hyrkkönen Oy ilmoitti jättäytyvänsä syrjään kilpailemisesta sähköpostilla.

Äänekosken kaupungin hallintosäännön, § 28, mukaisesti tekninen lautakunta päättää suunnittelu-, urakka- ja hankintasopimuksista sekä hankinnoista ja palveluiden ostosta silloin, kun ne tämän hallintosäännön määräysten mukaan kuuluvat toimielimen päätettäväksi.

Koska hallintosäännön mukaisesti rakennuksen tai muun toimitilan ostamisesta ja muusta hankkimisesta, myymisestä, vuokraamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kaupunginhallitus on päättänyt sitä koskevasta hinnoitteluperusteesta ja kauppahinta on vähemmän kuin 100 000 euroa tai vuotuisen vuokran määrä on vähemmän kuin 30 000 euroa, on varsinaisen vuokrasopimuksen valmistelu, tekeminen ja allekirjoittaminen kaupungin hallituksen toimivaltaan kuuluvaa.

Kyseiset hankintaa koskevat vaatimukset ja avauspöytäkirja oheismateriaaleissa.

(valmistelu: tekninen johtaja 020 632 3355)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää:

1. hyväksyä Äänekoskelle rakennettavan monitoimihallin toteuttajaksi Rakennusliike Lehto Oy:n tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättäneenä.
2. että se hylkää Suolahden PS-rakennus Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena perusteella, että se ylittää selvästi HILMA-ilmoituksessa määritellyn sekä kaupunginvaltuuston vahvistaman hanketta koskevan kustannustason.
3. ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin puolelta vuokrasopimuksen, joka monitoimihallista tehdään kaupungin (vuokralaisena) ja Rakennusliike Lehto Oy:n tai tämän osoittaman yhtiön (vuokranantajana) kesken sitten, kun vuokrasopimuksen sisältö on osapuolten kesken täsmennetty.

Päätös:

Hyväksyttiin.

- - - - -

Otteen oikeaksi todistaa 16.5.2019

Tuula Ruuska
toimistosihteeri

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

Periaatepäätös jäähalli-, monitoimihalli- ja ylipainehallihankkeiden toteuttamisesta sekä liikuntatalon peruskorjauksesta

494/10.03.02.00/2017

KH 19.06.2017 § 205

Kevään 2017 aikana on selvitetty otsikossa mainittujen toimitilojen toteuttamisen erivaihtoehtoja mm. FCG Finnish Consulting Group Oy:n toteuttamalla selvitystyöllä, käsitelty hankkeita kaupunkikehitysprojehtiryhmässä, strategiatyöryhmässä sekä valtuuston iltakoulussa. Selvityksen pohjalta vapaa-aikalautakunta on käsitellyt em. hankkeita kahdessa eri kokouksessa: jäähalli 30.3.2017 ja monitoimihalli 30.3.2017 ja 11.5.2017, vapaa-aikalautakunnan em. kokousten pykälät ovat pöytäkirjan liitteinä.

Jäähalli

Vapaa-aikalautakunnan esityksen mukaisesti jäähalli rakennetaan Suolahteen uimahallin läheisyyteen kaupungin tytäryhtiön toimesta. Tekninen toimi on teettänyt luonnoskuvat jäähallista, kuvat pöytäkirjan liitteinä. Jäähallin rakentamiskustannukset ovat nollaenergiaratkaisuilla 3,5 M€. Opetus- ja kulttuuriministeriö on listannut Suolahden jäähallin rahoitusohjelmaan vuodelle 2019 ja tehnyt suunnitelmaan varauksen 750 000 euron avustuksesta. Rahoitussuunnitelmaa tarkistetaan kuluvan vuoden syksyllä, jolloin on mahdollisuus esittää avustuksen aikaistamista vuodelle 2018, avustushakemus on toimitettava OKM:lle vuoden 2017 loppuun mennessä. Avustuksen saannin edellytyksenä on, että oma rahoitusosuus on budjetoitu toteutusajankohtaan.

Kaupunki sitoutuu ostamaan arkipäivien klo 08.00 - 16.00 jäävuoroja vuosittain erikseen neuvoteltavan määrän, arviolta 60 000–80 000 eurolla alv 0 %. Hallin sijoittamista Suolahteen puoltaa erityisesti käyttäjien/seurojen mielipide sekä mahdollisuus hyödyntää jään tekemisestä vapautuvaa lämpöenergiaa uimahallin lämmitykseen. Äänekosken Teollisuuskiinteistöt Oy on hyväksynyt kaupungin tekemän toteuttamisesityksen. Äänekosken kaupunki voi kaupunginvaltuuston erillisellä päätöksellä antaa tarvittavalle lainarahoitukselle oma-velkaisen takauksen. Paikallisten urheilujärjestöjen kanssa neuvotellaan mahdollisesta hallin toiminnan pyörittämisestä.

Monitoimihalli

Rakennusliike Lehto Oy on 12.6.2017 päivätyllä kirjeellään ilmoittanut halukkuutensa vuokrata tai ostaa Kotakennään 1 vaiheen kaa-

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

van monitoimihallille varatun tontin kaavan vahvistuttua.

Yhtiö rakentaisi tontille monitoimihallin, jossa voidaan pelata eri lajien SM-liigatason pelejä ja järjestää eri lajien isoja turnauksia puitteiden ollessa lajien vaatimalla tasolla. Näiden lisäksi tiloissa voi järjestää konsertteja sekä yleisötapahtumia. Monitoimihallin yhteyteen tulee tilat kuntosalille, keilahallille sekä lasten seikkailupuistolle. Kokonaisuuteen on hahmotettu myös hotellia ja sen osalta on keskustelut hotellioperaattorin löytämiseksi aloitettu.

Rakennusliike Lehto Oy edellyttää, että kaupunki käytyjen neuvotte-
lujen mukaisesti ostaa arkipäivien vuoroja klo 08.00 - 16.00 väliseltä
ajalta 200 000 eurolla/vuosi alv 0 % 10 vuoden ajan.

Hankkeen alustavat luonnoskuvat yhtiö toimittaa kaupungille viikon
24 lopussa.

Todettakoon, että seurantaryhmän tapaamisessa 5.5. on sovittu, et-
tä kaupungilla on oikeus luovuttaa edellä mainittu tontti kaupungin ja
Finanssineliö Oy:n aiesopimuksesta poiketen muulle taholle.

Ylipainehalli

Jalkapallon ja yleisurheilun talviharjoitteluun tarkoitettu ylipainehar-
joitushalli rakennetaan vapaa-aikalautakunnan esityksen mukaisesti
liikuntapuistoon. Hallin tontin maansiirtotyöt ja perustustyöt toteute-
taan ja rahoitetaan kaupungin toimesta. Rakentamiskustannusten
selvittämiseksi tarvitaan alueesta pohjatutkimus. Em. kustannuksiin
on mahdollisuus saada opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikko-
jen rakentamiseen tarkoitettua avustusta. Varsinaisen hallin rakenta-
miskustannus voi olla enintään 1.0 M€, jolloin hankintaan voi saada
ELY:n maaseutuyksiköltä avustusta yleishyödyllisenä investointi-
hankkeena enintään 50 %. Avustusta voi hakea kolme kertaa vuo-
dessa, kunkin jakson hakemukset pisteytetään ja avustuksia jaetaan
käytettävissä olevan rahoitusraamin puitteissa paremmuusjärjestyk-
sessä. Rahoitusta voidaan myöntää vuoteen 2020 saakka. Raken-
nushankkeen toteuttajan tulee olla yleishyödyllinen yhteisö. Inves-
tointiavustusta vähentää mahdollinen kaupungin normaali käyttö esi-
merkiksi koululiikuntaan, vähennys lasketaan kaupungin käyttämien
vuorojen ja käytettävissä olevien vuorojen suhteesta. Hankkeen to-
teuttavan yleishyödyllisen yhteisön/kaupungin on perittävä ulkopuoli-
silta käyttäjiltä käyttökustannuksia vastaava korvaus. Äänekosken
kaupunki voi kaupunginvaltuuston erillisellä päätöksellä antaa tarvit-
taessa rakentavalle yleishyödylliselle yhteisölle lainarahoitukseen
omavelkaisen takauksen. Kaupunki päättää erikseen päivävuorojen
klo 08.00 - 16.00 ostamisesta koulujen käyttöön. Paikallisten urhei-
lujärjestöjen kanssa on neuvoteltu mahdollisesta pääomasijoitukses-

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

ta sekä hallin toiminnan pyörittämisestä. Hallin rakentaminen liikuntapuiston yhteyteen edellyttää todennäköisesti poikkeuslupaa.

Liikuntatalon peruskorjaus

Hankkeen toteuttamiseen on varattu kaupungin investointisuunnitelmassa vuosille 2017–2018 yhteensä 4,7 milj. euroa. Talousarvion investointiosaan on kirjattu 700 000 € valtionavustus, mutta opetus- ja kulttuuriministeriön myöntämä valtionavustus on suuruudeltaan 400 000 € valtionavustus.

Talousjohtaja Tapani Hämäläinen ja vapaa-aikajohtaja Markku Auvinen olivat 6.6.2017 neuvottelemassa opetusministeriössä ylitarkastaja Mauri Peltovuoren kanssa, voidaanko hanke toteuttaa suunniteltua pienempänä. Neuvottelun lopputuloksena oli, että Äänekosken kaupunki saa myönnetyn 400 000 euron avustuksen liikuntatalon peruskorjaukseen, mikäli hankkeen kokonaiskustannukset ovat vähintään 1,5 milj. euroa. Kohteessa on korjattava talon kosteusongelmat sekä uusittava talotekniikka, ilmastointi, valaistus, ulkokatto ja lattia. Peruskorjaustyöt tulee aloittaa viimeistään 1.10.2017 mennessä. Uusittu peruskorjausselvitys on toimitettava AVI:lle ja opetus- ja kulttuuriministeriöön elokuun loppuun mennessä.

(Valmistelijat Markku Auvinen 020 632 3190,
Tommi Rautjärvi 020 632 3355, Sakari Aho-Pynttari 020 632 2861)

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. jäähallihanke toteutetaan edellä esiteltujen periaatteiden mukaisesti;
2. monitoimihallihanke toteutetaan edellä esiteltujen periaatteiden mukaisesti;
3. ylipainehallihanke toteutetaan edellä esiteltujen periaatteiden mukaisesti; ja
4. liikuntatalon peruskorjaus toteutetaan edellä esiteltujen periaatteiden mukaisesti.

Päätös:

Kohdissa 1, 2 ja 3 kaupunginhallitus päätti siirtää asiat vapaa-aikalautakunnan käsiteltäväksi. Kohdassa 4 kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

- - - - -

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

VAPAA 01.08.2017 § 26

Vapaa-aikalautakunta on käsitellyt jäähallihanketta, ylipainehallihanketta ja monitoimihalliasiaa kokouksissa 30.3.2017 ja 11.5. 2017 ja lautakunnan päätökset ovat nähtävissä liitteissä 1,2 ja 3.

Kohta1

Jäähallin toteuttamisesta lautakunnan päätös oli, että se toteutetaan Suolahteen uimahallin läheisyyteen. Jäähalli on mukana Opetusministeriön hyväksymässä valtion rahoitussuunnitelmassa vuodelle 2019 ja siihen on esitetty 750 000 euron valtionavustus. Hankkeesta tulee olla tekniset suunnitelmat ja rahoitussuunnitelmat valmiina tämän vuoden loppuun mennessä, jos aiotaan hakea valtionavustusta jo vuodelle 2018. Jäähallin toteuttajana ja toiminnan yllpitäjänä voisi olla myös Äänekosken Teollisuuskiinteistöt Oy. Äänekosken kaupunki ostaisi yhtiöltä erilliseen sopimukseen perustuen hallista päivävuoroja kouluille ja muille kaupungin toimialoille n. 60 - 80.000 eurolla/vuosi. Hanke tulee toteuttaa siten, että kaupunki saa hankkeeseen valtionavustukset. Nykyaikaista jäähallia voidaan jo pitää perusliikuntapaikkana.

Kohta 2

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle 30.3.2017, että monitoimihalli toteutetaan Kotakennään alueelle ns.rakenteellisena rakenneratkaisuna ei ylipaine kuplahallina. Kaupunkikehitysprojektiyhmä totesi 26.4.2017, että hallin rakentaminen ns."superkeskuksena" ei näytä realistisena, sen sijaan halli voitaisiin toteuttaa Rakennusliike Lehto Oy:n toimesta pienempänä. Halliin tulisi täysimittaiset pelikentät katsomoineen sisäpeleille, lisäksi yrittäjä neuvottelee muiden yhteiskumppaneiden kanssa mm. keilahallitoimintojen, kuntosalitoimintojen ja lasten vapaa-aikatoimintojen, sekä hotellihanketta mukaan hankkeeseen. Koko alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon ympäröivän luonnon ja vesistön tuomat mahdollisuudet. Hallin toteuttamista puoltaa myös se, että mikäli Hiskinmäen alueen koulu- ja liikuntakiinteistöistä kaupunki luopuu poistuu kaupungista merkittävä määrä liikuntatiloja. Hallin käyttäjien kannalta merkittävä seikka on millaiset tulevat olemaan käyttövuorojen hinnat. Lautakunta päätti 11.5.2017, että monitoimihalli ja suunniteltu ylipainehalli liikuntapuistoon eivät saa hidastaa jo aikaisemmin suunniteltujen hankkeiden toteuttamista: liikuntatalon peruskorjaus, musiikkiopiston tilaratkaisut, museotilojen ratkaiseminen, Suolahden

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

uimahallin kuntosali, Painotalon kehittäminen ja Suolahden jäähallin toteuttamista.

Kohta 3

Kun ilmeni, että Kotakennään alueelle ei toteutettaisi suurta jalkapallolle ja yleisurheilulle suunniteltua harjoitushallia, on selvitelty ns. kuplahallin rakentamista Liikuntapuistoon nurmipintaisen harjoituskentän toiseen pätyyn, siten että hallin viereen jää vielä nurmipintainen harjoituskenttä.

Rahoituksen osalta kustannusarvio voi olla enintään 1.0 M€, jolloin hankkeeseen voidaan saada ELY:n maaseutuyksiköltä 50% avustusta yleishyödyllisenä hankkeena.

Avustuksen saamisen edellytyksenä on, että rakennushankkeen toteuttajana on yleishyödyllinen yhteisö. Selvitettävä on, voiko kaupunginvaltuusto erillisellä päätöksellä antaa yleishyödylliselle yhteisölle lainarahoitukseen omavelkaisen takauksen.

Mikäli ylipainehallihanke toteutetaan kaupungin tai esim. oman yhtiön toimesta on hallin perustamistoihin mahdollista hakea avustusta AVI:lta/Opetusministeriöltä. Kuplan toteuttamiseen ei ministeriö myönnä avustusta. Hanke- ja rahoitussuunnitelmat tulee toimittaa AVI:lle vuoden loppuun mennessä.

Vapaa-aikajohtajan ehdotus:

Vapaa-aikalautakunta esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:

Kohta 1

Jäähalli toteutetaan Suolahden uimahallin läheisyyteen hyödyntäen nykyaikaisella tekniikalla hallien ns. ylimääräinen poistuva lämpöenergia.

Esitetään, että hankkeen toteuttaa Äänekosken Teollisuuskiinteistöt Oy, joka myös huolehtii tulevaisuudessa hallin ylläpidosta. Hallin päivittäisen toiminnan pyörittämisestä neuvotellaan paikallisten urheiluseurojen kanssa.

Hankkeen toteuttamiseen hyödynnetään saatavilla olevat valtionavustukset. Mikäli hanketta aiotaan esittää toteutettavaksi jo vuonna 2018, ovat tekniset suunnitelmat ja rahoitus oltava kunnossa vuoden 2017 loppuun mennessä, jotta voidaan laatia valtionavustushakemukset määräaikaan.

Kohta 2

Vapaa-aikalautakunta pitää hyvänä, että Kotakennään alueelle

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

rakennettaisiin liikunnan ja vapaa-ajan harrastuksia palveleva monitoimihalli. Alueen suunnittelussa ja totuttamisessa on huomioitava alueen ympäröivän luonnon tuomat mahdollisuudet. Mikäli Hiskinmäen alueella olevat liikuntatilat poistuvat käytöstä lähitulevaisuudessa, tulevat suunnitellut liikuntatilat todella tarpeeseen.

Merkittävää on käyttäjien ja järjestöjen kannalta millaiset ovat eri tilojen käyttövuoromaksut. Päivävuorojen käyttäjiksi on mahdollista saada eläkeläis- ja erityisryhmiä, koululaisten saamisessa saattaa olla vaikeutena siirtymiset kouluilta ko.tiloihin.

Kohta 3

Ylipainehallin toteuttamista liikuntapuistoon puoltaa jalkapallon harrastajien kasvanut määrä ja ettei heillä ole varsinkaan talviaikaan kunnollisia harjoitusolosuhteita. Halli soveltuu myös yleisurheilijoiden harjoittelutilaksi.

Selvitetään löytyykö jokin yleishyödyllinen yhteisö, joka hankkeen toteuttaa ja onko kaupunginvaltuuston mahdollista myöntää erillisellä päätöksellä yleishyödylliselle yhteisölle omavelkainen takaus hankkeen toteuttamiseksi. Tällöin olisi mahdollista saada avustusta ELY:n maaseutuyksiköltä.

Toinen vaihtoehto on, että kaupunki/oma yhtiö toteuttaa hankkeen ja perustustöihin haetaan AVI:n myötämää avustusta. Mikäli toteutus on vuonna 2018, pitää tekniset suunnitelmat ja rahoitus olla kaupungin ensi vuoden talouarviossa. Hallin käytännön päivittäisestä ylläpidosta neuvotellaan paikallisten urheiluseurojen kanssa.

Ko. hankkeilla on positiivinen vaikutus Äänekosken kaupungin houkuteltavuuteen asuinpaikkana ja elinvoimalle.

Vapaa-aikalautakunta esittää, että monitoimihalli Kotakennään alueelle ja ylipainehalli Liikuntapuistoon rakennetaan siten, että hankkeet eivät sa estää/hidastaa vapaa-aikalautakunnan jo aiemmin suunniteltuja hankkeita.

Päätös:

Hyväksyttiin ja esitetään hankkeet kaupunginhallitukselle.

- - - - -

KH 04.09.2017 § 249

Hallihankkeita on käsitelty valtuuston iltakoulussa 28.8.2017. Iltakoulun ohjelma ja iltakoulussa esitetty aineisto on keskeisiltä osilta jaettu kaupunginvaltuutetuille sähköisenä kaupungin palvelimella.

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

Jäähalli

Vapaa-aikalautakunnan esityksen mukaisesti jäähalli rakennetaan Suolahteen uimahallin läheisyyteen kaupungin tytäryhtiön (Proavera Oy) toimesta. Tekninen toimi on teettänyt luonnoskuvat jäähallista. Jäähallin rakentamiskustannukset ovat nollaenergiaratkaisulla 3,5 M€. Opetus- ja kulttuuriministeriö on listannut Suolahden jäähallin rahoitusohjelmaan vuodelle 2019 ja tehnyt suunnitelmaan varauksen 750 000 euron avustuksesta. Rahoitussuunnitelmaa tarkistetaan kuluvan vuoden syksyllä, jolloin on mahdollisuus esittää avustuksen aikaistamista vuodelle 2018, avustushakemus on toimitettava OKM:lle vuoden 2017 loppuun mennessä. Avustuksen saannin edellytyksenä on, että oma rahoitusosuus on budjetoitu toteutusajankohtaan. Mikäli OKM hyväksyisi avustuksen aikaistamisen, alkaisi hallin rakentaminen 2018 ja halli valmistuisi vuonna 2019.

Kaupunki sitoutuu ostamaan arkipäivien klo 08.00 - 16.00 jäävuoroja vuosittain erikseen neuvoteltavan määrän, arviolta 60 000 – 80 000 eurolla (alv 0 %). Hallin sijoittamista Suolahteen puoltaa erityisesti käyttäjien/seurojen mielipide sekä mahdollisuus hyödyntää ja myydä jään tekemisestä vapautuvaa lämpöenergiaa uimahallin lämmitykseen. Proavera Oy on hyväksynyt kaupungin tekemän toteuttamisesityksen. Äänekosken kaupunki voi kaupunginvaltuuston erillisellä päätöksellä antaa tarvittavalle lainarahoitukselle omavelkaisen takauksen. Paikallisten urheilujärjestöjen kanssa neuvotellaan mahdollisesta hallin toiminnan pyörittämisestä.

Toteutuessaan jäähallihanke kasvattaa kaupungin lainakantaa konsernitasolla 2 750 000 euroa, mikä ei ole merkittävä lisäys konsernin kokonaislainamäärään. Proavera Oy:n tulisi arvioida hankkeen vaikutukset riskienhallinnan kannalta.

Monitoimihalli

Rakennusliike Lehto Oy on 12.6.2017 päivätyllä kirjeellään ilmoittanut halukkuutensa vuokrata tai ostaa Kotakennään 1 vaiheen kaavassa monitoimihallille varatun tontin kaavan vahvistuttua. Kaava on saanut lainvoiman heinäkuussa 2017.

Yhtiö rakentaisi tontille monitoimihallin, jossa voidaan pelata eri lajien SM-liigatason pelejä ja järjestää eri lajien isoja turnauksia puitteiden ollessa lajien vaatimalla tasolla. Näiden lisäksi tiloissa voi järjestää konsertteja sekä yleisötapauksia. Monitoimihallin yhteyteen tulisi tilat kuntosalille, keilahallille sekä mahdollisesti pienimuotoiselle lasten seikkailupuistolle. Kokonaisuuteen on hahmoteltu myös hotellia ja sen osalta on keskustelut hotellioperaattorin löytä-

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

miseksi aloitettu.

Rakennusliike Lehto Oy esitteli iltakoulussa uudistetun esityksen kahdella vaihtoehdolla; A-vaihtoehto käsitti monitoimihallin parkkitiloineen ja B-vaihtoehto sisälsi monitoimihallin ja parkkitilojen lisäksi myös keilahallin ja kuntosalin. Iltakoulussa linjattiin, että vaihtoehto B olisi kaupungin kannalta parempi.

Tarjouksen B vaihtoehdossa rakennusliike ehdottaa 15 vuoden määräaikaista vuokrasopimusta ja mahdollisuutta kolmeen 5 vuoden optioon, jolloin pääomavuokra on vuodessa 375 000 € (alv 0 %). Vaihtoehtoisesti vuokrasopimus voidaan solmia 10 vuoden ajaksi, jolloin pääomavuokra on vuodessa 415 000 € (alv 0 %). Edellä olevat pääomavuokraesitykset sisältävät 200 000 € (alv 0%) suuruisen erän tontti- ja liittymäkustannuksia. Pääomavuokran lopullinen määrä selviää, kun hankekokonaisuus on selvillä.

Sopimusehdotuksen mukaan kaupunki vastaa monitoimihallin käytö- ja ylläpitokustannuksista, joiksi arvioidaan 7 350 €/kk (alv 0 %).

Rakennusliikkeen tekemässä esityksessä on arvioitu myös kaupungin vuokratuotoksi n. 256 000 € (alv 0 %), jolloin kaupungin nettomeno vuodessa olisi n. 206 000 € (alv 0 %).

Kaupungin oman arvion mukaan vuokratuotot olisivat n. 150 000 euroa ilman keilahallin ja kuntosalin vuokratuottoja. Näiden osalta vuokratuottoarvio on n. 85 000 - 95 000 euroa vuodessa. Vuosittaisiksi ylläpitokuluiksi kaupunki on arvioinut 155 000 euroa. Tällä laskelmalla kaupungin nettomenot olisivat n. 290 000 euroa.

Rakennusliike jatkaa neuvotteluja monitoimihallin yhteyteen suunnitellun, erillishankkeena toteutettavan hotellin operaattorista sekä selvittää, onko mahdollista toteuttaa hallin yhteyteen pienehkö lasten leikkipaikka.

Kaupungin talouden kannalta on merkittävää, että sekä vanhan lukion että Asemakadun koulun ylläpito- ja pääomakustannuksista tulisi päästä eroon, mikäli uusi monitoimihallihanke toteutuu.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy monitoimihallihankkeen, voi halli valmistua vuoden 2018 syksyllä.

Ylipainehalli

Jalkapallon ja yleisurheilun talviharjoitteluun tarkoitettu ylipaineharjoitushalli rakennetaan vapaa-aikalautakunnan esityksen mukaisesti liikuntapuistoon. Hallin tontin maansiirtotyöt toteutetaan ja rahoite-

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

taan kaupungin toimesta. Rakentamiskustannusten selvittämiseksi alueesta on tehty pohjatutkimus. Em. kustannuksiin on mahdollisuus saada opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkojen rakentamiseen tarkoitettua avustusta.

Varsinaisen hallin rakentamiskustannus voi olla enintään 1,0 M€, jolloin hankintaan voi saada ELY:n maaseutuyksiköltä avustusta yleishyödyllisenä investointihankkeena enintään 50 %. Avustusta voi hakea kolme kertaa vuodessa, kunkin jakson hakemukset pisteytetään ja avustuksia jaetaan käytettävissä olevan rahoitusraamin puitteissa paremmuusjärjestyksessä. Rahoitusta voidaan myöntää vuoteen 2020 saakka. Rakennushankkeen toteuttajan tulee olla yleishyödyllinen yhteisö. Investointiavustusta vähentää mahdollinen kaupungin normaali käyttö esimerkiksi koululiikuntaan, vähennys lasketaan kaupungin käyttämien vuorojen ja käytettävissä olevien vuorojen suhteesta. Hankkeen toteuttavan yleishyödyllisen yhteisön/kaupungin on perittävä ulkopuolisilta käyttäjiltä käyttökustannuksia vastaava korvaus.

Alustavan arvion mukaan hallin ylläpitokustannukset ovat n. 80 000 euroa vuodessa. Ylläpidosta huolehtisi nykyinen liikuntapuiston henkilöstö. Pääomakustannukset 20 vuoden poistoajalla ovat 27 500 euroa vuodessa. Pääomalaskennassa on huomioitu 45 % avustus. Tuloiksi on arvioitu 60 %:n käyttöasteella n. 100 000 euroa vuodessa (30 euroa puoli kenttää / tunti, 60 euroa koko kenttä / tunti ja 15 euroa juoksusuora / tunti). Nettomenot olisivat näin ollen 7 500 euroa.

Koulujen käyttöaste hallin vuoroista on arviolta 10 %, mikä pienentää näin ollen mahdollisen avustuksen määrää. Paikallisten urheilujärjestöjen kanssa on neuvoteltu mahdollisesta pääomasijoituksesta sekä hallin toiminnan pyörittämisestä. Hallin rakentaminen liikuntapuiston yhteyteen edellyttää todennäköisesti poikkeuslupaa.

Mikäli valtuusto hyväksyy ylipainehallin toteuttamisen periaatteet, voisi rakentaminen alkaa keväällä ja 2018 ja halli valmistuisi vuoden 2018 syksyllä.

(Valmistelu: kaupunginjohtaja Matti Tuononen, puh. 020 632 2010, kehityspäällikkö Sakari Aho-Pynttari, puh. 040 5431 572, vapaa.aikajohtaja Markku Auvinen, puh. 020 632 3190, talousjohtaja Tapani Hämäläinen, puh. 020 632 2072)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että jäähalli-, monitoimihalli- ja ylipainehallihankkeet toteutetaan edellä esitelty-

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

jen periaatteiden mukaisesti.

Kaupunginhallitus toteaa, että se on kokouksessaan 19.6.2017, § 205, päättänyt esittää kaupunginvaltuustolle liikuntatalon peruskorjauksen toteuttamista esiteltujen periaatteiden mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin.

- - - - -

KVALT 11.09.2017 § 89

Kaupunginvaltuuston päätös:

Keskustelun kuluessa Lauri Lax ehdotti ensimmäisenä ehdotuksenaan, että jokainen halli pitää käsitellä omana yksikkönään. Ehdotusta ei kannatettu.

Edelleen Lauri Lax ehdotti toisena ehdotuksenaan Marko Tuhkasen ja Erkki Kauton ym. kannattamana, että jäähalli- ja ylipainehallihankkeet hyväksytään, mutta monitoimihallihanketta ei hyväksytä, koska se ei ole tällä hetkellä tarpeellinen Äänekoskelle.

Pentti Salminen ehdotti, että ylipainehalli, jäähalli ja liikuntatalon korjaus pannaan toteutukseen ja monitoimihallin toteutus jätetään odottamaan. Ehdotusta ei kannatettu.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kolme kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeavaa ehdotusta. Lauri Laxin ensimmäistä ehdotusta ja Pentti Salmisen ehdotusta ei ole kannatettu, joten ne raukeavat. Lauri Laxin toista ehdotusta on kannatettu, joten asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka ovat kaupunginhallituksen ehdotuksen kannalla, äänestävät JAA, ja ne, jotka ovat Lauri Laxin esittämän ja Marko Tuhkasen ja Erkki Kauton ym. kannattaman ehdotuksen kannalla, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja esitti, että äänestys suoritetaan nimenhuudolla. Äänestystapaesitys hyväksyttiin.

Pöytäkirjanpitäjä suoritti nimenhuudon. Toimitetussa äänestyksessä annettiin 35 JAA-ääntä ja 8 EI-ääntä. Tyhjiä ääniä ei annettu. Kaupunginvaltuusto oli paikalla täysilukuisena.

Äänestysluettelo on liitteenä nro 2.

Kaupunginhallitus	§ 205	19.06.2017
Vapaa-aikalautakunta	§ 26	01.08.2017
Kaupunginhallitus	§ 249	04.09.2017
Kaupunginvaltuusto	§ 89	11.09.2017

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen ehdotuksen tulleen kaupunginvaltuuston päätökseksi.

- - - -

Erkki Kautto jätti eriävän mielipiteen. Eriävän mielipiteen kirjalliset perustelut ovat pöytäkirjan liitteenä.

- - - - -

Otteen oikeaksi todistaa 16.5.2019

Tuula Ruuska
toimistosihteeri

1/1

14.2.2018
Pasi Korhonen

Tilaaaja

Äänekosken Kaupunki
Hallintokatu 4
44100 Äänekoski

Hanke

Äänekosken Monitoimihalli

Viite

Hankintailmoitus Hilmassa: 2017-024017, ilmoitus EUvl: 2017/S 217-450702

Arvoisat hankinta kilpailuun osallistuvat yritykset!

Täydennämme laskenta-aineistoa seuraavilta osin:

- Liitteenä alustava ja viitteellinen keittiölaiteluettelo keittiön laitetason määrittämiseksi (liite 1)
- Äänentoisto ja Av-varustuksen varaukset viittellisinä
Varaukset
urheilutapahtumiin
 - Led seinä molempiin päätyihin
 - toimitsijapöydälle, (keskelle) vedot led -seinän / tulostaulun ohjaukselle
 - kuulutukset, äänentoisto katsomoihin, viive -ääni
 - peliajan näyttö koritelineisiin
 - valo-ohjaukset / pelaajaesittelyt
 - ohjatut jumpat yms siirrettävillä mikrofoneilla
- Musiikkitilaisuudet, konsertit, juhlatilaisuudet, puheet yms**
 - lavarakennelma keskelle "varaston" eteen samoin kuin toimitsijapöytäkin peleissä
 - äänentoistojärjestelmä, "sisä -konserttitasoiset" laitteet, mikrofoni järjestelmät yms
 - valo-ohjaukset tapahtumissa
 - miksauspisteet (katsomo/lavalle?)

Molempien laitteistojen ja varausten tarkempi määrittely tehdään sopimusta edeltävissä neuvotteluissa

Pasi Korhonen



TARJOUS-
PYYNTÖ
1 / 2

16.1.2018

Tilaaaja
Äänekosken Kaupunki
Hallintokatu 4
44100 Äänekoski

Hanke
Äänekosken Monitoimihalli

Viite
Hankintailmoitus 2017-024762

Tarjouspyyntö, Äänekosken Monitoimihalli

Pyydämme Teiltä tarjousta yllämainitusta hankkeesta tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Sisältö

Äänekosken monitoimihalli täyteen käyttökuntoon rakennettuna ja vuokrattavissa Äänekosken kaupungille.

Urakka-aika

Kohteen tulee olla käyttöön otettavissa kesäkuu 2019, tarkempi valmistumisaika sovitaan kiinteistön omistajan kanssa käytävissä tarkentavissa sopimusneuvotteluissa.

Tarjouksen anto

Tarjouksen tulee olla rakennuttajalla viimeistään **28. helmikuuta 2018 klo 14:00**.

Tarjous tulee toimittaa suljetussa kirjekuoressa merkinnällä "Äänekosken Monitoimihalli" osoitteeseen:

Äänekosken kaupunki
Tekninen Hallinto
Hallintokatu 4
44100 Äänekoski

Tiedustelut

Tarjouspyyntöä koskeviin tiedusteluihin vastaa Tommi Rautjärvi p. 020 632 3355, tommi.rautjarvi@aanekoski.fi tai Pasi Korhonen, 010 229 0370, 0400 643 892, pasi.korhonen@inmeco.fi.

Ystävällisin terveisin

Äänekosken Kaupunki

A blue ink signature of Tommi Rautjärvi, consisting of a stylized, flowing line.

Tommi Rautjärvi



TARJOUS-
PYYNTÖ
2/2

Tarjouspyyntöasiakirjat

1. Tämä tarjouspyyntö.....17.1.2018
2. Kilpailulliset ja taloudelliset Kriteerit.....30.11.2017
3. Laadulliset ja Toiminnalliset vaatimukset30.11.2017
4. Tarjousasiakirjojen esittely muistio.....21.12.2017
5. Laskentatietojen päivitys muistio12.01.2018
6. Arkkitehtipalvelu luonnokset02.11.2017
7. LPV luonnokset.....27.03.2017
8. Pohjatutkimus GeoControl Oy.....10.01.2018



TAVOITTEET

30.11.2017

Sivu 1/8

Tilaaaja:

Äänekosken Kaupunki
Hallintokatu 4
44100 Äänekoski

Hanke:

Äänekosken Monitoimihalli

■ UUDISRAKENTAMINEN



ÄÄNEKOSKEN MONITOIMIHALLI

UUDISRAKENTAMINEN

Äänekosken kaupunki on päätöksensä mukaisesti toteuttamassa Monitoimihalli hanketta vuokrausmenettelyllä.

Tässä asiakirjassa on tarkoitus kuvata monitoimihallille asetetut laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet.

LAATUTAVOITTEET

Sivu 3/8

Sisällysluettelo:

1. YHDYSHENKILÖT	4
2. TOIMINNAN KUVAUS	5
2.1 Kuvaus Monitoimihallin toiminnoista	5
2.2 Tilojen käyttö ja henkilömäärät.....	5
3. TILAOHJELMA JA RAKENTEELLISET VAATIMUKSET	5
3.1 Huonetilaohjelman kuvaus	5
3.2 Rakenteellisia vaatimuksia	5
3.3 Laadulliset vaatimukset.....	5
3.4 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset	6
3.5 Järjestelmävaatimukset.....	6
3.6 Tilojen väliset yhteysvaatimukset.....	7
4. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA.....	7
4.1 Tontti.....	7
4.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma	7
4.3 Maaperätutkimus.....	7
4.4 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset	8
5. RAKENNUKSEN EGOLOGISET- JA ENRGIANKÄYTTÖTAVOITTEET	8

Liitteet

- Liite 1: Tilaohjelma
Liite 2: Asemakaavakartta

1. YHDYSHENKILÖT

Kaupungin edustajat:

Äänekosken Kaupunki

PL 24

44101 Äänekoski

Puhelin: 020 632 2000

Tommi Rautjärvi, 020 632 3355, tommi.rautjarvi@aanekoski.fi

Hannu Saarela, 040 7609252 hannu.saarela@aanekoski.fi

Avustavat tehtävät:

INMECO Oy Rakennuskonsultit

Vehkakuja 2 B

40700 Jyväskylä

Puhelin: 010 229 0370

Pasi Korhonen 0400 643 892, pasi.korhonen@inmeco.fi

2. TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Kuvaus Monitoimihallin toiminnoista

Äänekosken monitoimihalli on suunniteltava ja rakentaa siten, että se mahdollistaa kattavan sisäpelitarjonnan ja mahdollistaa myös SM-sarja tasoisien lajien harrastamisen ja pelaamisen. Monitoimihallissa tulee olla mahdollisuus järjestää erilaisia messuja ja tapahtumia sekä viihdekonsertteja. Monitoimihallin yhteyteen tulee tehdä tilat kuntosalille, ravintolalle ja kahdeksanrataiselle keilahallille. Äänekosken kaupungin valtuusto on tehnyt päätöksen hallin rakentamisesta ja kilpailuttamisesta 11.9.2017.

2.2 Tilojen käyttö ja henkilömäärät

Monitoimihallin tiloille haetaan mahdollisimman suurta käyttöä.

Hallin lopullinen toteutusmuoto ja sinne sijoittuvat palvelut ratkaisevat tilojen käytön suuruuden.

Monitoimihallin salin katsomo ja sen rakenteet on mitoitettava 1300 hengen kapasiteetille.

Ravintola ja kahvilapalvelut mitoitetaan hallin normaaliin käyttötilanteeseen ja suurten tapahtumien tarjoilut hoidetaan mahdollisesti erityisjärjestelyin.

3. TILAOHJELMA JA RAKENTEELLISET VAATIMUKSET

3.1 Huonetilaohjelman kuvaus

Alustavan tilaohjelman laatimisessa on noudatettu soveltaen liikuntapaikkarakentamisen ohjeita ja eri lajiliittojen ohjeita sarjapelien järjestelyjen vaatimuksista.

3.2 Rakenteellisia vaatimuksia

Monitoimihallin rakenteellinen käyttöikä on oltava vähintään 50 vuotta.

Rakenteissa voidaan käyttää puuta, terästä ja betonia sekä näiden yhdistelmiä.

Puurakenteita ei saa kuitenkaan sijoittaa sellaisiin kohtiin tai olosuhteisiin, että niistä muodostuu riskirakenteita. Rakenteet ja pinnat tulee suunnitella kulutusta kestäviksi ja niissä on huomioitava laaja käyttäjäkunta ja suuri kävijämäärä.

Kantavissa rakenteissa on huomioitava niiden "ilmavuus" ja toimiminen osana rakennuksen julkisivuja ja sisäilmettä.

3.3 Laadulliset vaatimukset

Rakennustöiden suunnittelu ja toteutus tehdään RT10805 "Terve talo"-kriteerien mukaan.

Muut vaatimukset luokiteltuna:

- rakennuksen paloluokka P1
- sisäilmaluokka S2
- puhtausluokka P1
- pintamateriaalit luokkaa M1
- energiatehokkuusluokkatavoite B
- Rakennuksen ilmapuotoluku saa olla enintään 1
- akustinen luokka C, erillinen akustiikkasuunnitelma on tehtävä. Monitoimisali on akustisesti suunniteltava siten, että siellä voidaan järjestää mm. konsertteja tai muita musiikkitapahtumia

Rakennuksessa tulee noudattaa RakMK F1 Esteetön rakennus määräyksiä ja ohjeita. Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava rakentamismääräyskokoelman vireillä oleva muutos asetukseksi.

Huonetiiaohjelmaluonnos on esitetty liitteessä 1.

3.4 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset

Monitoimihalli on suunniteltava siten, että mm. lattia mahdollistaa eri lajien SM-sarjatasoisen pelaamisen, sekä korkeus mahdollistaa mm. lentopallon sarjatasoisen pelaamisen.

Salissa on oltava mm. koripalloliiton SM-sarjalle asettamien vaatimusten mukainen näyttöjärjestelmä.

Sali tulee olla helposti muunnettavissa siten, että urheilutapahtumien lisäksi siellä voidaan järjestää konsertteja ja muita tapahtumia.

Ravintolan keittiö on varustettava siten, että se palvelee leipomo ja catering muotoista toimintaa tila on mitoitettava siten, että siinä voi olla pienimuotoista valmistustoimintaa.

Keilahalliin on mahdollista kahdeksan keilarataa.

Keittiön sekä keilahallin laitteet ja varusteet hankkii vuokralainen.

3.5 Järjestelmävaatimukset

LVIA-tekniikka

Rakennus liitetään Äänekosken Energia Oy:n kaukolämpö- ja vesijohtoverkoston.

Jätevedet ja sadevedet johdetaan tontilla olevien nykyisten putkistojen kautta Äänekosken Energia Oy:n verkostoihin.

Rakennuksen ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että se on hallittavissa eri käyttötilanteissa ja koneiden palvelualueet eivät saa limittyä toisiinsa, eri toiminta-alueille on oltava omat ilmanvaihtokoneensa. Tuloilman esilämmitys ja jäähdytys maaperäjäähdytyksenä on tutkittava.

Rakennuksen tekniikka suunnitellaan 50 v (2 x 25 v) käyttöikää ajatellen. Energiatehokkuus on vähintään B (RakMk) ja sisäilmasto suunnitellaan sisäilma-
luokituksen S2 luokan mukaan.

Talotekniikan ohjaus-, säätö- ja valvontalaitteet tulee olla liitettävissä Äänekosken kaupungin valvomopalvelimiin.

Sähkötekniikka

Rakennus varustetaan tarvittaessa paloilmoitinjärjestelmällä.

Rakennus varustetaan rikosilmoitin- ja kulunvalvontajärjestelmillä, Av-laitteet on vuokralaisen hankinta.

Rakennuksessa tulee olla kattava ATK-verkko ja langaton järjestelmä sekä Virve-verkon kuuluvuus on rakennuksen sisätiloissa varmistettava.

Eri toimijoiden tilojen käyttämä sähkö mitataan alamittauksilla.

3.6 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

Monitoimihalli on suunniteltava siten, että mahdollisesta erillisestä hotellirakennuksesta saadaan esteetön kulkuyhteys sisätiloja pitkin monitoimihalliin.

4. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

4.1 Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Äänekosken kaupungin Kotakennään asemakaava I-alueella,

Kaupunki vuokraa tontin hanketta varten. Alueen kaava on vahvistettu Äänekosken kaupungin valtuustossa 29.5.2017.

Lopullinen tontti muodostetaan kun hankkeen muoto ja toteutustapa täsmentyvät.

4.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma

Tontin käyttösuunnitelmassa on noudatettava 29.5.2017 hyväksytyn kaavan määräyksiä ja ohjeita. Tontinkäyttösuunnitelman laatii em. ohjeita noudattaen rakentaja.

4.3 Maaperätutkimus

Suunnitellulle rakennusalueelle on tehtävä pohjatutkimus rakentajan toimesta jolla perustamistapa määritellään.

4.4 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

Erityisvaatimuksia ovat esim:

- Hulevesien viivyttäminen
- Pysäköinti kaavamääräysten mukaan
- liikennöinti työmaa-alueelle
- rakennustyöstä aiheutuva melu

5. RAKENNUKSEN EGOLOGISET- JA ENRGIANKÄYTTÖTAVOITTEET

Äänekosken kaupunki on linjannut strategiassaan ekologisuuden huomioimisen rakennushankkeissa. Tässä hankkeessa edistetään puun käyttöä ympäristöystävällisenä ja ekologisena rakennusmateriaalina. Puun käyttöä tukee ekologisuuden ja pienen hiilijalanjäljen lisäksi myös lähellä tuotettavien puunjalostustuotteiden käyttömahdollisuudet ja näin paikallisten elinkeinojen edistäminen.

Uudisrakennuksen kantavat rakenteet ovat pääosin betonia. Puuta pyritään käyttämään mahdollisuuksien mukaan muissa rakenteissa kuten ulko- ja väliseinissä sekä yläpohjarakenteissa. Myös kantavissa rakenteissa puun käyttö on mahdollista palomääräykset huomioiden.

Rakennukseen suunnitellaan järjestelmät aurinkosähkön ja lämmön tuottamiseen, sekä mahdollisesti muut vaihtoehtoiset energiantuottomuodot tutkitaan suunnittelun yhteydessä.



TALOUDELLISET KRITEERIT

30.11.2017

Sivu 1/7

Tilaaaja:

Äänekosken Kaupunki
Hallintokatu 4
44100 Äänekoski

Hanke:

Äänekosken Monitoimihalli

■ UUDISRAKENTAMINEN

ÄÄNEKOSKEN MONITOIMIHALLI

UUDISRAKENTAMINEN

Äänekosken kaupunki on päätöksensä mukaisesti toteuttamassa Monitoimihalli hanketta vuokrausmenettelyllä.

Tässä asiakirjassa on tarkoitus kuvata monitoimihallille asetetut taloudelliset ja kilpailutukseen liittyvät kriteerit.

TALOUDELLISET KRITEERIT

Sivu 3/7

Sisällysluettelo:

1. YHDYSHENKILÖT	4
2. TARJOUSPYYNTÖ	5
2.1 Kohdetiedot	5
2.2 Tarjoussisältö	5
2.3 Vuokrasopimuksen pituus	5
2.4 Tarjouksen toimitus	6
3. TARJOUKSEN VERTAILUPERUSTEET	6
3.1 Hinnallinen arviointi (50%)	6
3.2 Käyttökustannusten arviointi (30%)	6
3.3 Luonnosten arviointi (20%)	6
4. SOPIMUSEHTOJA	7
4.1 Äänekosken kaupungin lunastusoikeus	7
4.2 Kiinteistön myynti mahdolliselle sijoittajalle ja etuosto-oikeus	7
4.3 Sopimussakot	7
4.4 Viivästyssakko	7

Liitteet

Liite 1:	Tilaohjelma
Liite 2:	Asemakaavakartta

1. YHDYSHENKILÖT

Kaupungin edustajat:

Äänekosken Kaupunki

PL 24

44101 Äänekoski

Puhelin: 020 632 2000

Tommi Rautjärvi, 020 632 3355, tommi.rautjarvi@aanekoski.fi

Hannu Saarela, 040 7609252 hannu.saarela@aanekoski.fi

Avustavat tehtävät:

INMECO Oy Rakennuskonsultit

Vehkakuja 2 B

40700 Jyväskylä

Puhelin: 010 229 0370

Pasi Korhonen 0400 643 892, pasi.korhonen@inmeco.fi

2. TARJOUSPYYNTÖ

2.1 Kohdetiedot

Äänekosken kaupunki pyytää tarjoustanne Kotakennään alueelle rakennettavasta ja kaupungille jälleen vuokrattavasta monitoimihallista.

Rakennus voidaan sijoittaa yhteen taikka useampaan kerrokseen.

Äänekosken monitoimihalli on suunniteltava ja rakennettava siten, että se mahdollistaa kattavan sisäpelitarjonnan ja mahdollistaa myös SM-sarja tasoisen lajienharrastamisen ja pelaamisen. Monitoimihallissa tulee olla mahdollisuus järjestää erilaisia messuja ja tapahtumia sekä viihdekonseritteja. Monitoimihallin yhteyteen tulee tehdä tilat kuntosalille, ravintolalle ja kahdeksanrataiselle keilahallille.

Äänekosken kaupungin valtuusto on tehnyt päätöksen hallin rakentamisesta ja kilpailuttamisesta 11.9.2017.

2.2 Tarjoussisältö

Tarjouksen tulee sisältää:

- pääomavuokran suuruus vuosittain
- kiinteistön lunastushinta sopimuskauden päättyessä
- mahdollinen optio viiden vuoden jaksolle

Tarjouksessa ilmoitetaan arvio kiinteistön energiankulutuksesta vuosittain (KW/bm²), sisältäen lämmityskulut ja kiinteistösähkön.

Tarjouksen liitteenä toimitetaan luonnokset rakennuksesta ja sen sijoittelusta, luonnoksissa tulee esittää tilaohjelma ja rakenteellinen ratkaisu runkorakenteesta ja visuaalinen näkemys rakennuksen ulkonäöstä (kts kohta 3.3).

2.3 Vuokrasopimuksen pituus

Äänekosken kaupunki vuokraa tilat 15 vuodeksi. Sopimuskausi alkaa kun tilat on hyväksytysti vastaanotettu ja luovutettu Äänekosken kaupungin käyttöön.

Tarjouksessa esitetään optio viidelle vuodelle.

2.4 Tarjouksen toimitus

Tarjous toimitetaan 31.1.2018 klo 14:00 mennessä suljetussa kirjekuoressa osoitteeseen:

Äänekosken kaupunki

Hallintokatu 4

44100 Äänekoski

Kuoreen merkintä "Äänekosken monitoimihalli"

3. TARJOUKSEN VERTAILUPERUSTEET

3.1 Hinnallinen arviointi (50%)

Tarjousten hinnallinen arviointi tehdään seuraavasti:

$(\text{pääomavuokra/vuosi}) \times 15 = \text{vertailuhinta}$

hintojen vertailu ja pisteytys:

Edullisin tarjous saa 10 pistettä ja muiden tarjousten pisteet lasketaan kaavalla:

$10 \times (\text{halvinhinta} / (\text{halvinhinta} + (\text{tarjoushinta} - \text{halvinhinta}))) = \text{vertailupisteet}$

3.2 Käyttökustannusten arviointi (30%)

Käyttökustannusten arviointi tehdään seuraavasti:

(tarjouksessa ilmoitettu $\text{Hum}^2 \times \text{X}$ annettu energiankulutus vuodessa $\times 15$ vuotta)

$\times \text{energianhinta} = \text{arviohinta}$

hintojen vertailu ja pisteytys:

Edullisin arviohinta saa 10 pistettä ja muiden tarjousten pisteet lasketaan kaavalla:

$10 \times (\text{halvinhinta} / (\text{halvinhinta} + (\text{tarjoushinta} - \text{halvinhinta}))) = \text{vertailupisteet}$

3.3 Luonnosten arviointi (20%)

Tarjoajan toimittamat luonnokset ja massoittelu arvioidaan Äänekosken kaupungin vuosisopimusarkkitehtien toimesta, ryhmä arvioi seuraavia seikkoja:

- Rakennuksen ulkonäkö ja sijoittelu
- Monitoimihallin mitoitus eri lajien sarjavaatimusten mukaisesti
- tilojen saavutettavuus
- tilatehokkuus

Pisteytys tehdään Skaalalla 1-10 ja se on arvioijan näkemys luonnoksista, jokainen arkkitehti antaa oman pisteytyksensä / luonnokset ja lopullinen pisteytys on näiden kolmen arvioijan keskiarvopisteet.

4. SOPIMUSEHTOJA

4.1 Äänekosken kaupungin lunastusoikeus

Kaupungilla tulee olla mahdollisuus lunastaa kiinteistö vuokrasopimuksen päättyessä. Lunastusoikeuden käyttämisestä kaupunki ilmoittaa 12 kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Kaupunki ei sitoudu vuokrasopimuksessa kiinteistön lunastamiseen.

4.2 Kiinteistön myynti mahdolliselle sijoittajalle ja etuosto-oikeus

Mikäli tarjoaja myy sopimusaikana kiinteistön kolmannelle taholle, vuokrasopimuksen ehdot ja lunastushinnat tulee myyntitilanteessa säilyä ennallaan.

Myynnille tulee saada Äänekosken kaupungin hyväksyntä ja Äänekosken kaupungilla tulee olla mahdollisuus lunastaa kiinteistö kolmannen tahon tekemällä myyjän hyväksymällä tarjoushinnalla.

4.3 Sopimussakot

Mikäli valmis kiinteistö ylittää sille ilmoitetun energiankulutustavoitteen enemmän kuin 5 % normaalissa käyttötilanteessa (tarkastelujakso 1 vuosi), edellytetään kiinteistönomistajan ryhtyvän toimenpiteisiin kulutuksen alentamiseksi ja lisäksi Äänekosken kaupungin maksamaa vuokraa kompensoidaan ylittyneen energiankulutuksen aiheuttamien maksujen verran.

Vertailuenergiatasona käytetään rakennusluvan yhteydessä tehtävän energiatodistuksessa käytettyä kulutusta.

4.4 Viivästyssakko

Mikäli hankkeen valmistuminen viivästyy toteutussopimukseen merkitystä yhteisesti sovitusta valmistumispäivästä, tarjoajasta johtuvista syistä on Äänekosken kaupunki oikeutettu viivästyssakkoon, joka on 1 % arkipäivältä hankkeen arvosta laskien enintään 50 arkipäivän ajan.



Tarjousten avaamistilaisuuden pöytäkirja

TARJOUSPYYNNÖN KOHDE: Äänekosken monitoimihalli

AVAUSAIKA JA PAIKKA: 28.2.2018, kaupungintalo 3. krs

LÄSNÄ: Tommi Rautjärvi, tekninen johtaja
Hannu Saarela, kiinteistöpäällikkö

TARJOUSPYYNNÖN PVM: 16.1.2018

TARJOUKSEN PYYTÄJÄ: Äänekosken kaupunki/tekninen toimi

TARJOUKSEN JÄTTÖAIKA: 28.2.2018 klo 14.00

**TARJOUKSEN JÄTTÄNEET
JA HINTA:** Rakennusliike Lehto Oy 375 000 € (alv 0%)/vuosi
Suolahden PS-Rakennus Oy 551 000 € (alv 0 %)/vuosi

ALLEKIRJOITUKSET:

A stylized purple ink signature of Tommi Rautjärvi.

Tommi Rautjärvi

A stylized purple ink signature of Hannu Saarela.

Hannu Saarela

VUOKRASOPIMUS

koskien

liikehuoneiston vuokrausta

Laukaan Kunnan

ja

Operaattoriyhtiön

välillä

X.X.2019

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Laukaan Kunta
rekisteritunnus:
osoite:
josta myöhemmin käytetään nimitystä **“Vuokranantaja”**

VUOKRALAINEN

Operaattoriyhtiö
rekisteritunnus:
osoite:
josta myöhemmin käytetään nimitystä **“Vuokralainen”**

1. TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Vuokranantaja vuokraa vuokrauskohteen (määritelty jäljempänä) Vuokralaiselle ja Vuokralainen vuokraa vuokrakohteen Vuokranantajalta niillä ehdoilla, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta sekä tämän sopimuksen liitteistä.

Vuokranantaja on vuokrannut vuokrakohteen sen omistajalta KOY x:ltä, vuokratakseen sen edelleen vuokralaiselle.

Tämä sopimus on luonteeltaan pääomavuokrasopimus, jolloin kaikki vuokrakohteen kustannukset, joista tässä sopimuksessa ei erikseen ole sovittu toisin, ovat vuokralaisen vastuulla.

2. VUOKRAUKSEN KOHDE

Vuokrauksen kohteena (“Vuokrakohde”) on Vuokranantajan maa-alueella (Leppäveden kylän tontilla n:o X) sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Vuokrauksen kohteena on sekä edellä mainittu maa-alue että kaikki sillä sijaitsevat rakennukset.

Kiinteistörekisteritunnus:

Vuokrauskohteella sijaitsevien vuokrattavien rakennusten kokonaispinta-ala on vuokranantajan ilmoituksen mukaan noin XXX neliömetriä, tiloja käytetään liikuntahallina ja oheistiloina sekä xxxx. Vuokrauskohde sijaitsee seuraavassa osoitteessa:

XXXXX, 41310 Leppävesi

Vuokrauksen kohteeksi tulevat rakennukset ovat vuokrasopimuksen alkaessa uusia ja ne rakennetaan tämän vuokrasopimuksen laatimisen jälkeen, niin että vuokralaisella on mahdollisuus vaikuttaa tilojen osalta sellaisiin ratkaisuihin, jotka eivät vaikuta rakentamisen kustannusarvioon.

3. VUOKRA

Tästä vuokrauskohteesta maksettava vuokra on kuusikymmentäkaksituhattaviisisataa (62.500,00) euroa (alv 0 %) kalenterikuukaudelta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokran tarkistaminen suoritetaan Liitteenä 1 olevien Vuokraehtojen mukaisesti. Mahdollinen lisävuokra suoritetaan Vuokraehtojen kohdan 3.3 perusteella.

Vuokralainen vastaa käyttösähkön kustannuksista kulutuksensa mukaan.

4. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus astuu voimaan seuraavasti.

Vuokra-aika alkaa 1.9.2020. Mikäli vuokrakohteen hallintaoikeus siirtyy Vuokranantajalle myöhemmin, vuokra-aika alkaa samana päivänä kuin Vuokrakohteen hallintaoikeus on luovutettu Vuokralaiselle.

Vuokrakausi on viisitoista (15) vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien ja se jatkuu tämän jälkeen aina viisi (5) vuotta kerrallaan, ellei sopimusta ole irtisanottu 48 kuukautta ennen kuluvan vuokrakauden päättymistä.

5. VUOKRAUKSEN MUUT EHDOT

Muut tämän Vuokrasopimuksen ehdot ilmenevät liitteenä olevista Vuokraehdoista (Liite 1), jotka liitetään kiinteäksi osaksi tätä Vuokrasopimusta.

6. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Laukaa x.x. 2019

Operaattori Oy

Laukaan Kunta

Jaakko Kiiskilä, kunnanjohtaja

VUOKRAEHDOT

LIITE 1

1. VUOKRATTAVAN KOHTEEN MÄÄRITTELY

Vuokrakohde on määritelty tämän vuokrasopimuksen pääosassa.

Vuokrakohde sisältää kiinteistön ja rakennusten ainesosat ja tarpeiston. Kuitenkaan seuraavat esineet eivät kuulu kohteeseen huolimatta niiden ainesosa, tarpeisto tai irtaimisto luonteesta:

- mainoskyltit

Vuokrakohteeseen ei sisälly kohteessa oleva irtaimisto, riippumatta siitä onko irtaimisto Vuokralaisen tai Vuokralaisen kanssa samaan konserniin kuuluvan yhtiön tai kolmannen omistuksessa.

2. KÄYTÖN TARKOITUS

Vuokralainen vuokraa Vuokrakohteen tarkoituksenaan harjoittaa liikuntapalveluihin (mm. kenttä ja salivuorot) ja erilaisiin yleisötapahtumiin (mm. konsertit, messut, seminaarit ja kokoukset) liittyvää liiketoimintaa, sisältäen kaiken sen toiminnan, joka on oleellista tai liittyy sanottuun liiketoimintaan sekä luovuttaa tilojen käyttöoikeutta lyhytaikaisesti kolmannelle osapuolille em. tarkoitusta varten.

Vuokralainen ei saa muuttaa Vuokrakohteen käyttötarkoitusta ilman Vuokranantajan ennalta antamaa kirjallista suostumusta. Vuokralaisen tulee tiedustella Vuokranantajalta tämän suostumusta Vuokrakohteen käyttötarkoituksen muutokselle hyvissä ajoin etukäteen sekä samanaikaisesti ilmoittaa Vuokranantajalle muutoksen pääsisältö. Vuokranantajan tulee antaa suostumuksensa muutokselle, jos ehdotettu muutos ei huomattavasti alenna kohteen arvoa.

Vuokralaisen tulee hankkia asianmukainen virallinen lupa Vuokrakohteessa harjoittamalleen toiminnalle ja valvoa kyseisiä lupamääräyksiä.

3. VUOKRA

3.1 Vuokran maksu

Vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa alkaa vuokrakauden ensimmäisestä päivästä.

Vuokra erääntyy jokaisen kalenterikuukauden 5. päivänä. Vuokranmaksun viivästyessä, Vuokralaisen on maksettava viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle Suomen korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisesti.

3.2 Vuokrantarkistus

Vuokra on sidottu Suomen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksi on toukokuun 2020 määrän mukainen. Vuokra tarkistetaan vuosittain seuraten julkaistua toukokuun indeksitasoa ja perustuen toukokuun indeksiluvulle. Tarkistettu vuokra astuu voimaan seuraavan syyskuun alusta seuraten tarkistettua vuokran määrää. Ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään 1.9.2021

Vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta, mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee.

3.3 Lisävuokra

Lisäksi Vuokralainen voi olla velvollinen suorittamaan lisävuokraa Lisäinvestoinneista, sopimuskohdan 8 mukaisesti.

Mikä tahansa lisävuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain yhdessä vuokrantarkistuksen kanssa. Lisävuokran tarkistukseen sovellettava perusindeksi on viimeisin tiedossa oleva julkaistu indeksiluku ajankohtana, jolloin lisävuokra on maksettava ensimmäisen kerran.

4. KORVAUS YLLÄPIDOSTA JA TOIMINNASTA

Vuokranantaja vastaa piha-alueiden, pysäköintialueen sekä kaiken muunkin rakennusten ulkopuolisten alueiden kunnossapidosta ja huollosta.

Vuokralaisen on maksettava mittarilukemien mukaisesti kaikki sähkö-, kaasu-, vesi- ja jätevesimaksut ja kaikki muutkin maksut liittyen näihin hyödykkeisiin sekä kaikki näihin maksuihin liittyvät verot. Selvyiden vuoksi on mainittava, että Vuokralainen voi hankkia sähköenergian valitsemaltaan sähköntoimittajalta.

5. ARVONLISÄVERO JA KIINTEISTÖVERO

Arvonlisävero lisätään kaikkiin tämän Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokriin ja maksuihin kulloinkin voimassa olevan verotason mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu jatkuvasti käyttämään vuokrattua tilaa tarkoituksiin, jotka oikeuttavat verovähennyksiin arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:n ja 10 luvun mukaisesti.

Siinä tapauksessa, että rakennuksia käytetään tarkoituksiin, jotka eivät oikeuta verovähennyksiin, Vuokralainen on vastuussa Vuokranantajalle aiheutuneesta vahingosta määrällä, joka on määritetty valtiolle verona palautettavaksi ja muina asiaan liittyvinä maksuina.

Vuokralainen hyvittää Vuokranantajalle tämän Vuokrakohteesta maksaman todellisen kiinteistöveron määrän.

6. MUUT VEROT JA MAKSUT

Mikäli kansallinen tai kunnallinen viranomainen säätää uusia veroja tai maksuja maksettavaksi Vuokrakohteeseen tai tähän Vuokrasopimukseen liittyen, lisätään nämä verot ja maksut vuokraan. Vuokranantaja on kuitenkin vastuussa tuloverosta, lähdeverosta tai muista veroista, jotka on kohdennettu tai maksettava Vuokranantajan oman liiketoiminnan johdosta.

7. LIIKEPAIKAN KUNTO JA HOITO

7.1 Liikepaikan kunto sopimuskauden alussa

Vuokrauksen kohteena olevat tilat ovat uudet. Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokrakohde on sovelias Vuokralaisen aikomalle käyttötarkoitukselle ja täyttää säädetyt edellytykset koskien Vuokralaisen tämänhetkistä liiketoimintaa Vuokrakohteessa. Vuokranantaja tiedostaa ja hyväksyy, että Vuokralainen solmii tämän Vuokrasopimuksen siinä uskossa, että tämä vakuutus on tosi ja oikea kaikissa aineellisissa suhteissa.

7.2 Hoitaminen ja kunnossapito sopimuskauden aikana

Vuokralainen hoitaa, puhdistaa, huoltaa ja pitää kunnossa Vuokrakohteen sopimuskauden ajan omalla kustannuksellaan

huolellisesti, siten kuin ammattimaiselta Vuokralaiselta voi vain odottaa.

7.3 Korjaukset ja kunnostamiset

Vuokranantajan vastuulla on, että Vuokrakohde kokonaisuutena on siinä kunnossa, että Vuokralainen voi harjoittaa sillä liiketoimintaansa. Siinä tapauksessa, että viranomainen vaatii tiettyä ainesosaa tai tarpeistoa asennettavaksi Vuokrakohteeseen, on Vuokranantaja vastuussa kyseisistä asennuksista, mutta kustannukset otetaan huomioon vuokran määrässä

Vuokralainen on vastuullinen omalla kustannuksellaan korjaamaan ja kunnostamaan pieniä vaurioita ja vain, jos vauriot eivät vaikuta liikepaikan käyttökelpoisuuteen. Vuokralainen vastaa myös omalla kustannuksellaan itse asentamiensa koneiden ja varusteiden huollosta ja korjauksesta.

7.4 Tarkastukset

Hoitamisen, korjausten ja kunnostamisten tarve on arvioitava yhdessä Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajien toimesta tehtävien tarkastusten perusteella. Kyseiset tarkastukset on tehtävä vuosittain kunkin vuoden loppuun mennessä. Tarkastuksissa pidetään pöytäkirjaa ja mikä hyvänsä tarpeellinen ja ennakoitava korjaus sekä korjauksen aikataulu on pöytäkirjattava. Tarkastukset pidetään työajan ulkopuolella, ellei muuta sovita.

Lisäksi Vuokranantaja on oikeutettu tarkastamaan Vuokrakohteen kunnan sopimuskauden aikana. Vuokralainen on velvollinen päästämään Vuokranantajan edustajat tarkastamaan kohdetta, kuten erikseen on sovittu, kuitenkin aina siten, että tarkastuksesta on annettava ennakoilmoitus vähintään kahta (2) päivää ennen aiottua tarkastusta.

7.5 Muutokset

Lisäyksenä korjaus- ja kunnostamistöihin liittyen, Vuokralainen voi ryhtyä Vuokrakohdetta koskeviin muutostöihin edellyttäen, että aiotut työt eivät huomattavasti alenna kohteen arvoa. Vuokralaisen on ilmoitettava etukäteen Vuokranantajalle suunnitelluista muutostöistä ja Vuokranantajan pyynnöstä toimitettava aiottujen töiden projektisuunnitelma.

7.6 Korjausten, kunnostamisten ja muutosten toteutus

Vuokralainen ja Vuokranantaja varmistavat, että korjaukset, kunnostamiset ja muutokset (”Työt”) suoritetaan ammattimaisesti ja suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan lakeja, lupia sekä muita säädettyjä vaatimuksia. Jos Työt vaativat lupia viranomaisilta tai ilmoituksia viranomaisille, Työstä vastuussa oleva on velvollinen hankkimaan kyseiset luvat tai antamaan kyseiset ilmoitukset. Vuokranantajan on annettava Vuokralaiselle välittömästi tämän pyynnöstä valtuutus sekä muut hakemusten ja ilmoitusten kannalta tarpeelliset asiakirjat.

Siinä tapauksessa, että Vuokralainen on suorittanut Vuokrakohteessa Töitä ilman tarpeellisia lupia tai vastoin lakeja, säännöksiä tai lupia, Vuokralainen on vastuussa omalla kustannuksellaan entisöimään Vuokrakohteen tai saattamaan Vuokrakohteen lainsäädäntöä, säännöksiä tai lupia vastaavaksi sopimuskauden loppuun mennessä.

Töistä vastuullinen osapuoli on velvollinen valvomaan sekä tarkkailemaan tehtyjen Töiden laatua, kuten myös säilyttää asianmukaisia piirustuksia ja läpileikkauksia sekä Töihin liittyviä huolellisuus- ja paloturvallisuusmääräyksiä.

Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran vähennykseen Töihin kuululta ajalta, mikäli Vuokralainen on vastuussa Töiden suorittamisesta. Tehtyjen Töiden kiinteät osat (ainesosat ja tarpeisto) jäävät Vuokralaisen omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei toisin ole erikseen osapuolten välillä sovittu.

7.7 Liikepaikan kunto vuokrauden päättyessä

Tämän Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokrakohteen kunnon tulee vastata sitä kuntoa, missä Vuokrakohte oli tämän Vuokrasopimuksen alkaessa, ottaen kuitenkin huomioon Vuokrakohteen rakennusvuosi, käytetyt rakennusmateriaalit, normaalikäytön mukainen luonnollinen kuluminen ja korjaukset, kunnostamiset ja muutokset, jotka on suoritettu sopimuskohtien 7.3 ja 7.5 mukaisesti.

Ellei osapuolten välillä ole erikseen muuta sovittu, Vuokralainen ei ole oikeutettu hyvitykseen korjaus-, kunnostamis- eikä muutostöistä sopimuksen päättyessä.

Muuton yhteydessä, osapuolet suorittavat Vuokrakohteen tarkastuksen yhdessä, jotta liikepaikan kunto voidaan selvittää. Tämä tarkastus on suoritettava viimeistään hallinnanluovutusta seuraavana päivänä ja siitä on pidettävä pöytäkirjaa. Vuokranantajan on ilmoitettava toiselle osapuolelle viimeistään 21 päivän kuluessa tarkastuksesta kaikista niistä mahdollisista vaatimuksistaan koskien kohteen kuntoa tai siihen tehtyjä Töitä jne. Tämän jälkeen ei ole mahdollista esittää mitään vaatimuksia.

8. LISÄINVESTOINNIT

Vuokralaisen liiketoiminnan kehittyminen saattaa edellyttää, että Vuokranantaja tekee Vuokrakohteeseen liittyviä lisäinvestointeja ("Lisäinvestoinnit") vuokra-ajan kuluessa. Tätä tarkoitusta varten lisäinvestoinneilla tarkoitetaan Vuokranantajan Vuokrakohteessa suoritettavia töitä varten tekemiä investointeja (sisältäen mahdolliset kiinteistön vierellä olevien maiden hankkimiset), minkä tuloksena Vuokralaisen vuokraama alue kasvaa.

Vuokranantaja sitoutuu neuvottelemaan tarkoin ja vilpittömässä mielessä Vuokralaisen kanssa kaikista niistä Lisäinvestoinneista, joita Vuokralainen on vaatinut sekä kaikista mahdollisista Vuokralaiselle aiheutuvista lisävuokrasta, jotka johtuvat Lisäinvestoinneista siten, että samalla otetaan joustavasti huomioon Vuokralaisen tarpeet liiketoiminnan kehittämiseksi ja Vuokranantajan mahdollisuus hyödyntää investointeja tämän Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin. Vuokralaisen Vuokranantajalle esittämä projekti ja investointisuunnitelma muodostavat perusteen neuvotteluille. Osapuolten on sovittava Vuokranantajan tekemistä Lisäinvestoinneista aiheutuvasta lisävuokran määrästä käytävissä neuvotteluissa niitä samoja periaatteita noudattaen, joita sovellettiin vuokrasuhdetta perustettaessa vuokrakauden alkaessa.

Mikäli osapuolet eivät saavuta sopimusta Lisäinvestoinneista tai niistä aiheutuvasta lisävuokrasta, Vuokralainen voi sitoutua omalla kustannuksellaan Vuokrakohteessa olevien rakennusten ja rakennelmien laajentamiseen edellyttäen, että laajennukset eivät olennaisesti alenna Vuokrakohteen arvoa. Epäselvyyksien välttämiseksi Vuokralaisen suoritettua laajennuksia omalla kustannuksellaan, siirtyy myös niiden (ellei toisin ole erikseen sovittu) omistusoikeus Vuokralaiselle eikä johda vuokrankorotuksiin.

Kohta 7.6 (toteutettaessa korjauksia, kunnostamisia ja muutoksia) soveltuu mutatis mutandis kaikkiin suoritettuihin töihin, joiden tarkoituksena on muuttaa Vuokrakohteella olevia rakennuksia.

9. VAKUUTUS

Vuokranantaja on velvollinen ottamaan Vuokralaisen kustannuksella Vuokrakohteeseen täyden arvon kattavan kiinteistövakuutuksen. Vuokranantajan on pidettävä vakuutusta voimassa vuokratkauden ajan ja toimitettava vuosittain vakuutusehdot Vuokralaiselle. Siinä tapauksessa, että Vuokralainen pitää vakuutusmaksua liian korkeana, Vuokralainen voi hankkia vastaavan vakuutuksen toiselta hyvämaineiselta vakuutusyhtiöltä.

Vuokralainen on vakuutusvastuussa Vuokrakohteessa olevasta omasta ja hallussaan olevasta kolmannen omaisuudesta. Vuokralainen on myös vakuutusvastuussa Vuokrakohteessa suorittamastaan liiketoiminnastaan sekä pitämään vakuutukset voimassa vuokratkauden ajan.

Vuokranantaja vastaa, että kiinteistön omistaja hankkii keskeytysvakuutuksen vuokratoimintaa varten sekä pitää vakuutukset voimassa vuokratkauden ajan.

10. VUOKRAKOHTEN TUHOAUTUMINEN TAI VAHINGOITTUMINEN

Vuokrakohteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa Vuokranantaja on velvollinen korjaamaan tai rakentamaan Vuokrakohteen uudestaan. Vuokrakohde on tällöin rakennettava uudelleen tai korjattava sitä kuntoa vastaavaksi, kuin Vuokrakohde oli ennen vahingoittumistaan tai sellaiseksi, kuin osapuolet yhdessä sopivat. Vuokranantaja on velvollinen käyttämään kaikki vakuutusyhtiöltä saamansa korvausvarat Vuokrakohteen uudelleen rakentamiseen tai korjaamiseen.

Tämä Vuokrasopimus pysyy voimassa muuttumattomana huolimatta Vuokrakohteen tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta tai viranomaisen kieltäessä Vuokrakohteen

käyttämisen (tai osan siitä) tässä Vuokrasopimuksessa mainittuun tarkoitukseen. Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan Vuokranantajalta vahingonkorvausta Vuokrakohteen tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta, ellei Vuokrakohteen tuhoutuminen tai vahingoittuminen ole aiheutunut Vuokranantajan toiminnasta tai tämän syyksi luettavasta virheestä. Vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa laskee kuitenkin Vuokrakohteen korjaamisen aikana sen mukaisessa suhteessa, kuin Vuokralaisella ei ole mahdollisuutta käyttää Vuokrakohdetta tarkoituksensa mukaisesti.

11. MUUT OMAISUUDEN KÄYTTÖÖN LIITTYVÄT ASIAT

11.1 Ympäristö

Vuokralainen vakuuttaa, että Vuokrakohteeseen liittyvät toiminnot - siitä riippumatta ovatko ne Vuokralaisen toimintoja tai sellaisten vuokralaisten toimintoja, joille Vuokralainen on jälleenvuokrannut tilaa – suoritetaan ja tullaan suorittamaan sen hetkistä ympäristölainsäädäntöä, muita valtiovallan antamia ympäristöön liittyviä ohjeita sekä määräyksiä noudattaen niin Vuokralaisen kuin jälleenvuokralaisen taholta.

Osapuolet eivät ole tietoisia mistään Vuokrakohteeseen liittyvästä pilaantumisesta. Vuokralainen vapauttaa Vuokranantajan kaikesta vastuusta, johon Vuokranantaja saatettaisiin velvoittaa Vuokralaisen jättämättä noudattamatta lainsäädäntöä tai muuta Vuokralaista sitovaa sääntelyä, mukaan lukien mutta ei poissulkien, vahingot, yhteisösakot, maksut ja sakot.

Kuitenkin, mikäli asianmukainen viranomainen vaatii Vuokrakohteen maa-alueen puhdistamista tämän Vuokrasopimuksen Vuokra-aikana, Vuokranantajan on suoritettava tällaiset puhdistustyöt omalla kustannuksellaan. Siinä tapauksessa, että pilaantuminen on tapahtunut 1.9.2020 jälkeen, Vuokranantaja on oikeutettu vaatimaan puhdistuskuluja Vuokralaiselta, mikäli pilaantuminen on aiheutunut Vuokralaisesta johtuvasta syystä.

11.2 Parkkialueet

Vuokralaisella on **oikeus** käyttää Vuokrakohteella sijaitsevia parkkialueita. Parkkialueiden käytöstä ei veloiteta erikseen. **Vuokranantaja vastaa parkkialueiden puhtaanapidosta.**

11.3 Mainos- ja muut kyltit

Vuokralainen voi kiinnittää kylttejä, neon -kylttejä jne rakennuksen seinään tai muihin paikkoihin viralliset ohjeet ja luvat huomioiden. Vuokralainen voi hankkia tarvitsemansa luvat omalla kustannuksellaan. Vuokranantajan on annettava Vuokralaiselle tämän pyynnöstä valtuutus ja muut tarvittavat asiakirjat tarvittavia lupahakemuksia ja muita ilmoituksia varten.

11.4 Avaimet

Vuokralainen on vastuussa omasta ja henkilökuntansa puolesta säilyttämään Vuokrakohteen avaimia huolellisesti. Mikäli avaimet kuitenkin katoavat tai ne varastetaan, Vuokralainen vastaa kaikista katoamisesta tai varkaudesta aiheutuvista kustannuksista, mukaan lukien lukkojen vaihdosta aiheutuvista kuluista.

11.5 Jätehuolto

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan Vuokrakohteen jätehuollosta sekä tämän liiketoiminnasta aiheutuvasta jätehuollosta. Vuokralaisen on noudatettava kaikkia sääntöjä ja ohjeita jätehuoltoon liittyen. Vuokralainen vastaa myös omalla kustannuksellaan tämän liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvista ongelmajätteistä sekä niiden loppusijoittamisesta.

11.6 Rakennusten turvallinen käyttö

Vuokralaisen on käytettävä rakennuksia asianmukaisesti sekä otettava huomioon työturvallisuutta, terveyttä sekä puhtautta jne koskevat säännöt ja ohjeet. Vuokralainen vastaa omasta turvallisuudestaan käyttäessään rakennuksia ja tämän on valvottava, että niin henkilökunta, asiakkaat kuin vierailijatkin noudattavat näitä sääntöjä.

11.7 Järjestyssäännöt

Vuokralaisen ja henkilökunnan on noudatettava omaisuuden järjestyssääntöjä sekä muita annettuja sääntöjä ja ohjeita.

11.8 Muutokset paikallisessa ympäristössä

Vuokranantajan on informoitava Vuokralaista välittömästi tiedon saatuaan kaikista mahdollisista vireillä olevista muutoksista ja suunnitelmista, jotka koskevat ympäröivää aluetta. Sama koskee rakennus- ja poikkeuslupia, joissa Vuokranantajalle on annettu mahdollisuus tulla kuulluksi. Vuokranantajan on huomioitava Vuokralaisen perustellut mielipiteet sekä vaatimukset suunnitteluun ja lupa-asioihin liittyen sekä pyrittävä täyttämään ne kykynsä mukaan mahdollisimman hyvin.

12. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA JÄLLENVUOKRAUS

Vuokranantajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Vuokrasopimusta kolmannelle ilman Vuokralaisen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta paitsi, milloin koko Vuokrakohde siirtyy uudelle omistajalle, edellyttäen, että uusi omistaja hyväksyy tämän Vuokrasopimuksen ehdot ja sitoutuu noudattamaan näitä ehtoja Vuokranantajana.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Mikäli Vuokranantaja on antanut suostumuksensa siirrolle, uusi Vuokralainen on vastuussa tämän vuokraoikeuden velvoitteista suostumuksen antamisesta lähtien, ellei siirron hyväksymisen yhteydessä ole toisin sovittu.

Vuokralaisella on oikeus siirtää ja jälleenvuokrata Vuokrakohde (tai osa siitä) yrityksille, jotka kuuluvat Vuokralaisen kanssa samaan ryhmään tai kolmansille osapuolille edellyttäen, että jälleenvuokrattujen rakennusten käyttö perustuu tämän Vuokrasopimuksen ehtojen noudattamiseen. Huolimatta huoneistojen jälleenvuokrauksesta Vuokralainen on kuitenkin vastuussa kaikista tässä Vuokrasopimuksessa säädetyistä velvoitteista Vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin ole sovittu.

13. POISMUUTTOPÄIVÄ

Poismuuttopäivä on vuokra-ajan viimeinen päivä (tai mahdollisen pidennetyn vuokra-ajan).

Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokralainen on sopimuksen päättyessä oikeutettu poistamaan omalla kustannuksellaan kalusteet, koneet ja laitteet, neon -valot, tarrat, kyltit jne, jotka eivät kuuluneet Vuokrakohteeseen edellyttäen, että Vuokralainen

omalla kustannuksellaan korjaa ja siivoaa kaikki poismuutosta aiheutuneet epäsiisteydet.

14. ILMAISUKIELTO

Vuokralainen ja kaikki rakennuksia käyttävät pidättäytyvät ilmaisemasta mitään Vuokrakohteeseen liittyviä turvallisuusasioita kolmannelle. Tämä ilmaisukielto pysyy voimassa tämän Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin.

Vuokranantaja ei saa ilmaista tämän Vuokrasopimuksen sisältöä tai muita tietoja koskien Vuokralaista sekä Vuokralaisen kanssa samaan ryhmään kuuluvia muita yrityksiä, heidän asiakkaitaan tai yhtiökumppaneitaan eikä mitään liikesalaisuuksia. Tämä ilmaisu kielto pysyy voimassa tämän Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin.

15. VUOKRAUKSEN REKISTERÖINTI

Vuokranantaja lupaa Vuokralaiselle hakevansa tämän Vuokrasopimuksen Vuokralaiselle antamille oikeuksille rekisterimerkintää (etusijalle) kiinteistörekisteriin.

16. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Asiasta, josta ei ole tässä Vuokrasopimuksessa sovittu mitään, sovelletaan Liikehuoneistojen Vuokrauksesta annettua lakia.

17. RIITOJEN RATKAISU

Kaikki tähän vuokrasopimukseen liittyvät riitaisuudet käsitellään Vuokrakohteen sijaintipaikan alioikeudessa.

18. SOPIMUKSEN KOPIOT

Tämä sopimus on tehty kaksin yhtäläisin kappalein, yksi kummallekin osapuolelle.

VUOKRASOPIMUS

koskien

liikehuoneiston vuokrausta

KOY Leppäveden Liikunhallin

ja

Laukaan kunnan

välillä

X.X.2019

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

KOY Leppäveden Liikuntahalli ??
rekisteritunnus:
osoite:
josta myöhemmin käytetään nimitystä **“Vuokranantaja”**

VUOKRALAINEN

Laukaan kunta
rekisteritunnus:
osoite:
josta myöhemmin käytetään nimitystä **“Vuokralainen”**

1. TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Vuokranantaja vuokraa vuokrauskohteen (määritelty jäljempänä) Vuokralaiselle ja Vuokralainen vuokraa vuokrauskohteen Vuokranantajalta niillä ehdoilla, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta sekä tämän sopimuksen liitteistä.

Tämä sopimus on luonteeltaan pääomavuokrasopimus, jolloin kaikki vuokrauskohteen kustannukset, joista tässä sopimuksessa ei erikseen ole sovittu toisin, ovat vuokralaisen vastuulla.

2. VUOKRAUKSEN KOHDE

Vuokrauksen kohteena (“Vuokrakohde”) on Vuokranantajan hallitsemalla maa-alueella (Leppäveden kylän tontilla n:o X) sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Vuokrauksen kohteena on sekä edellä mainittu maa-alue että kaikki sillä sijaitsevat rakennukset.

Kiinteistörekisteritunnus:

Vuokrauskohteella sijaitsevien vuokrattavien rakennusten kokonaispinta-ala on vuokranantajan ilmoituksen mukaan noin XXX neliömetriä, tiloja käytetään liikuntahallina ja oheistiloina sekä xxxx. Vuokrauskohde sijaitsee seuraavassa osoitteessa:

XXXXX, 41310 Leppävesi

Vuokrauksen kohteeksi tulevat rakennukset ovat vuokrasopimuksen alkaessa uusia ja ne rakennetaan tämän vuokrasopimuksen laatimisen jälkeen, niin että vuokralaisella on mahdollisuus vaikuttaa tilojen osalta sellaisiin ratkaisuihin, jotka eivät vaikuta rakentamisen kustannusarvioon.

3. VUOKRA

Tästä vuokrauskohteesta maksettava vuokra on kuusikymmentäkaksituhattaviisisataa (62.500,00) euroa (alv 0 %) kalenterikuukaudelta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokran tarkistaminen suoritetaan Liitteenä 1 olevien Vuokraehtojen mukaisesti. Mahdollinen lisävuokra suoritetaan Vuokraehtojen kohdan 3.3 perusteella.

Vuokralainen vastaa käyttösähkön kustannuksista kulutuksensa mukaan.

4. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus astuu voimaan seuraavasti.

Vuokra-aika alkaa 1.9.2020. Mikäli vuokrakohteen hallintaoikeus siirtyy Vuokranantajalle myöhemmin, vuokra-aika alkaa samana päivänä kuin Vuokrakohteen hallintaoikeus on luovutettu Vuokralaiselle.

Vuokrakausi on viisitoista (15) vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien ja se jatkuu tämän jälkeen aina viisi (5) vuotta kerrallaan, ellei sopimusta ole irtisanottu 48 kuukautta ennen kuluvan vuokrakauden päättymistä.

5. VUOKRAUKSEN MUUT EHDOT

Muut tämän Vuokrasopimuksen ehdot ilmenevät liitteenä olevista Vuokraehdoista (Liite 1), jotka liitetään kiinteäksi osaksi tätä Vuokrasopimusta.

6. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Laukaa x.x. 2019

Laukaan Kunta

Jaakko Kiiskilä, kunnanjohtaja

KOY Leppäveden liikuntahalli

VUOKRAEHDOT

LIITE 1

1. VUOKRATTAVAN KOHTEEN MÄÄRITTELY

Vuokrakohde on määritelty tämän vuokrasopimuksen pääosassa.

Vuokrakohde sisältää kiinteistön ja rakennusten ainesosat ja tarpeiston. Kuitenkaan seuraavat esineet eivät kuulu kohteeseen huolimatta niiden ainesosa, tarpeisto tai irtaimisto luonteesta:

- mainoskyltit

Vuokrakohteeseen ei sisälly kohteessa oleva irtaimisto, riippumatta siitä onko irtaimisto Vuokralaisen tai Vuokralaisen kanssa samaan konserniin kuuluvan yhtiön tai kolmannen omistuksessa.

2. KÄYTÖN TARKOITUS

Vuokralainen vuokraa Vuokrakohteen tarkoituksenaan harjoittaa liikuntapalveluihin (mm. kenttä ja salivuorot) ja erilaisiin yleisötapahtumiin (mm. konsertit, messut, seminaarit ja kokoukset) liittyvää liiketoimintaa, sisältäen kaiken sen toiminnan, joka on oleellista tai liittyy sanottuun liiketoimintaan sekä luovuttaa tilojen käyttöoikeutta lyhytaikaisesti kolmannelle osapuolille em. tarkoitusta varten.

Vuokranantaja on tietoinen, että vuokralainen edelleen vuokraa vuokrakohteen kokonaisuutena Operaattori Oy:lle.

Vuokralainen ei saa muuttaa Vuokrakohteen käyttötarkoitusta ilman Vuokranantajan ennalta antamaa kirjallista suostumusta. Vuokralaisen tulee tiedustella Vuokranantajalta tämän suostumusta Vuokrakohteen käyttötarkoituksen muutokselle hyvissä ajoin etukäteen sekä samanaikaisesti ilmoittaa Vuokranantajalle muutoksen pääsisältö. Vuokranantajan tulee antaa suostumuksensa muutokselle, jos ehdotettu muutos ei huomattavasti alenna kohteen arvoa.

Vuokralaisen tulee hankkia asianmukainen virallinen lupa Vuokrakohteessa harjoittamalleen toiminnalle ja valvoa kyseisiä lupamääräyksiä.

3. VUOKRA

3.1 Vuokran maksu

Vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa alkaa vuokrakauden ensimmäisestä päivästä.

Vuokra erääntyy jokaisen kalenterikuukauden 5. päivänä. Vuokranmaksun viivästyessä, Vuokralaisen on maksettava viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle Suomen korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisesti.

3.2 Vuokrantarkistus

Vuokra on sidottu Suomen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksi on toukokuun 2020 määrän mukainen. Vuokra tarkistetaan vuosittain seuraten julkaistua toukokuun indeksitasoa ja perustuen toukokuun indeksiluvulle. Tarkistettu vuokra astuu voimaan seuraavan syyskuun alusta seuraten tarkistettua vuokran määrää. Ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään 1.9.2021

Vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta, mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee.

3.3 Lisävuokra

Lisäksi Vuokralainen voi olla velvollinen suorittamaan lisävuokraa Lisäinvestoinneista, sopimuskohdan 8 mukaisesti.

Mikä tahansa lisävuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain yhdessä vuokrantarkistuksen kanssa. Lisävuokran tarkistukseen sovellettava perusindeksi on viimeisin tiedossa oleva julkaistu indeksiluku ajankohtana, jolloin lisävuokra on maksettava ensimmäisen kerran.

4. KORVAUS YLLÄPIDOSTA JA TOIMINNASTA

Vuokralaisen on maksettava mittarilukemien mukaisesti kaikki sähkö-, kaasu-, vesi- ja jätevesimaksut ja kaikki muutkin maksut liittyen näihin hyödykkeisiin sekä kaikki näihin maksuihin liittyvät verot. Selvyyden vuoksi on mainittava, että Vuokralainen voi hankkia sähköenergian valitsemaltaan sähköntoimittajalta.

5. ARVONLISÄVERO JA KIINTEISTÖVERO

Arvonlisävero lisätään kaikkiin tämän Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokriin ja maksuihin kulloinkin voimassa olevan verotason mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu jatkuvasti käyttämään vuokrattua tilaa tarkoituksiin, jotka oikeuttavat verovähennyksiin arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:n ja 10 luvun mukaisesti.

Siinä tapauksessa, että rakennuksia käytetään tarkoituksiin, jotka eivät oikeuta verovähennyksiin, Vuokralainen on vastuussa Vuokranantajalle aiheutuneesta vahingosta määrällä, joka on määritetty valtiolle verona palautettavaksi ja muina asiaan liittyvinä maksuina.

Vuokralainen hyvittää Vuokranantajalle tämän Vuokrakohteesta maksaman todellisen kiinteistöveron määrän.

6. MUUT VEROT JA MAKSUT

Mikäli kansallinen tai kunnallinen viranomainen säätää uusia veroja tai maksuja maksettavaksi Vuokrakohteeseen tai tähän Vuokrasopimukseen liittyen, lisätään nämä verot ja maksut vuokraan. Vuokranantaja on kuitenkin vastuussa tuloverosta, lähdeverosta tai muista veroista, jotka on kohdennettu tai maksettava Vuokranantajan oman liiketoiminnan johdosta.

7. LIIKEPAIKAN KUNTO JA HOITO

7.1 Liikepaikan kunto sopimuskauden alussa

Vuokrauksen kohteena olevat tilat ovat uudet. Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokrakohde on sovelias Vuokralaisen aikomalle käyttötarkoitukselle ja täyttää säädetyt edellytykset koskien Vuokralaisen tämänhetkistä liiketoimintaa Vuokrakohteessa. Vuokranantaja tiedostaa ja hyväksyy, että Vuokralainen solmii tämän Vuokrasopimuksen siinä uskossa, että tämä vakuutus on tosi ja oikea kaikissa aineellisissa suhteissa.

7.2 Hoitaminen ja kunnossapito sopimuskauden aikana

Vuokralainen hoitaa, puhdistaa, huoltaa ja pitää kunnossa Vuokrakohteen sopimuskauden ajan omalla kustannuksellaan huolellisesti, siten kuin ammattimaiselta Vuokralaiselta voi vain odottaa.

7.3 Korjaukset ja kunnostamiset

Vuokranantajan vastuulla on, että Vuokrakohde kokonaisuutena on siinä kunnossa, että Vuokralainen voi harjoittaa sillä liiketoimintaansa. Siinä tapauksessa, että viranomainen vaatii tiettyä ainesosaa tai tarpeistoa asennettavaksi Vuokrakohteeseen, on Vuokranantaja vastuussa kyseisistä asennuksista, mutta kustannukset otetaan huomioon vuokran määrässä.

Vuokralainen on vastuullinen omalla kustannuksellaan korjaamaan ja kunnostamaan pieniä vaurioita ja vain, jos vauriot eivät vaikuta liikepaikan käyttökelpoisuuteen. Vuokralainen vastaa myös omalla kustannuksellaan itse asentamiensa koneiden ja varusteiden huollosta ja korjauksesta.

7.4 Tarkastukset

Hoitamisen, korjausten ja kunnostamisten tarve on arvioitava yhdessä Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajien toimesta tehtävien tarkastusten perusteella. Kyseiset tarkastukset on tehtävä vuosittain kunkin vuoden loppuun mennessä. Tarkastuksissa pidetään pöytäkirjaa ja mikä hyvänsä tarpeellinen ja ennakoitava korjaus sekä korjauksen aikataulu on pöytäkirjattava. Tarkastukset pidetään työajan ulkopuolella, ellei muuta sovita.

Lisäksi Vuokranantaja on oikeutettu tarkastamaan Vuokrakohteen kunnan sopimuskauden aikana. Vuokralainen on velvollinen päästämään Vuokranantajan edustajat tarkastamaan kohdetta, kuten erikseen on sovittu, kuitenkin aina siten, että tarkastuksesta on annettava ennakkoilmoitus vähintään kahta (2) päivää ennen aiottua tarkastusta.

7.5 Muutokset

Lisäyksenä korjaus- ja kunnostamistöihin liittyen, Vuokralainen voi ryhtyä Vuokrakohdetta koskeviin muutostöihin edellyttäen, että aiottut työt eivät huomattavasti alenna kohteen arvoa. Vuokralaisen on ilmoitettava etukäteen Vuokranantajalle suunnitelluista muutostöistä ja Vuokranantajan pyynnöstä toimitettava aiottujen töiden projektisuunnitelma.

7.6 Korjausten, kunnostamisten ja muutosten toteutus

Vuokralainen ja Vuokranantaja varmistavat, että korjaukset, kunnostamiset ja muutokset (”Työt”) suoritetaan ammattimaisesti ja suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan lakeja, lupia sekä muita säädettyjä vaatimuksia. Jos Työt vaativat lupia viranomaisilta tai ilmoituksia viranomaisille, Työstä vastuussa oleva on velvollinen hankkimaan kyseiset luvat tai antamaan kyseiset ilmoitukset. Vuokranantajan on annettava Vuokralaiselle välittömästi tämän pyynnöstä valtuutus sekä muut hakemusten ja ilmoitusten kannalta tarpeelliset asiakirjat.

Siinä tapauksessa, että Vuokralainen on suorittanut Vuokrakohteessa Töitä ilman tarpeellisia lupia tai vastoin lakeja, säännöksiä tai lupia, Vuokralainen on vastuussa omalla kustannuksellaan entisöimään Vuokrakohteen tai saattamaan Vuokrakohteen lainsäädäntöä, säännöksiä tai lupia vastaavaksi sopimuskauden loppuun mennessä.

Töistä vastuullinen osapuoli on velvollinen valvomaan sekä tarkkailemaan tehtyjen Töiden laatua, kuten myös säilyttää asianmukaisia piirustuksia ja läpileikkauksia sekä Töihin liittyviä huolellisuus- ja paloturvallisuusmääräyksiä.

Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran vähennykseen Töihin kuululta ajalta, mikäli Vuokralainen on vastuussa Töiden suorittamisesta. Tehtyjen Töiden kiinteät osat (ainesosat ja tarpeisto) jäävät Vuokralaisen omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei toisin ole erikseen osapuolten välillä sovittu.

7.7 Liikepaikan kunto vuokrakauden päättyessä

Tämän Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokrakohteen kunnon tulee vastata sitä kuntoa, missä Vuokrakohte oli tämän Vuokrasopimuksen alkaessa, ottaen kuitenkin huomioon Vuokrakohteen rakennusvuosi, käytetyt rakennusmateriaalit, normaalikäytön mukainen luonnollinen kuluminen ja korjaukset, kunnostamiset ja muutokset, jotka on suoritettu sopimuskohtien 7.3 ja 7.5 mukaisesti.

Ellei osapuolten välillä ole erikseen muuta sovittu, Vuokralainen ei ole oikeutettu hyvitykseen korjaus-, kunnostamis- eikä muutostöistä sopimuksen päättyessä.

Muuton yhteydessä, osapuolet suorittavat Vuokrakohteen tarkastuksen yhdessä, jotta liikepaikan kunto voidaan selvittää.

Tämä tarkastus on suoritettava viimeistään hallinnanluovutusta seuraavana päivänä ja siitä on pidettävä pöytäkirjaa. Vuokranantajan on ilmoitettava toiselle osapuolelle viimeistään 21 päivän kuluessa tarkastuksesta kaikista niistä mahdollisista vaatimuksistaan koskien kohteen kuntoa tai siihen tehtyjä Töitä jne. Tämän jälkeen ei ole mahdollista esittää mitään vaatimuksia.

8. LISÄINVESTOINNIT

Vuokralaisen liiketoiminnan kehittyminen saattaa edellyttää, että Vuokranantaja tekee Vuokrakohteeseen liittyviä lisäinvestointeja (”Lisäinvestoinnit”) vuokra-ajan kuluessa. Tätä tarkoitusta varten lisäinvestoinneilla tarkoitetaan Vuokranantajan Vuokrakohteessa suoritettavia töitä varten tekemiä investointeja (sisältäen mahdolliset kiinteistön vierellä olevien maiden hankkimiset), minkä tuloksena Vuokralaisen vuokraama alue kasvaa.

Vuokranantaja sitoutuu neuvottelemaan tarkoin ja vilpittömässä mielessä Vuokralaisen kanssa kaikista niistä Lisäinvestoinneista, joita Vuokralainen on vaatinut sekä kaikista mahdollisista Vuokralaiselle aiheutuvista lisävuokrasta, jotka johtuvat Lisäinvestoinneista siten, että samalla otetaan joustavasti huomioon Vuokralaisen tarpeet liiketoiminnan kehittämiseksi ja Vuokranantajan mahdollisuus hyödyntää investointeja tämän Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin. Vuokralaisen Vuokranantajalle esittämä projekti ja investointisuunnitelma muodostavat perusteen neuvotteluille. Osapuolten on sovittava Vuokranantajan tekemistä Lisäinvestoinneista aiheutuvasta lisävuokran määrästä käytävissä neuvotteluissa niitä samoja periaatteita noudattaen, joita sovellettiin vuokrasuhdetta perustettaessa vuokrakauden alkaessa.

Mikäli osapuolet eivät saavuta sopimusta Lisäinvestoinneista tai niistä aiheutuvasta lisävuokrasta, Vuokralainen voi sitoutua omalla kustannuksellaan Vuokrakohteessa olevien rakennusten ja rakennelmien laajentamiseen edellyttäen, että laajennukset eivät olennaisesti alenna Vuokrakohteen arvoa. Epäselvyyksien välttämiseksi Vuokralaisen suoritettua laajennuksia omalla kustannuksellaan, siirtyy myös niiden (ellei toisin ole erikseen sovittu) omistusoikeus Vuokralaiselle eikä johda vuokrankorotuksiin.

Kohta 7.6 (toteutettaessa korjauksia, kunnostamisia ja muutoksia) soveltuu mutatis mutandis kaikkiin suoritettuihin töihin, joiden tarkoituksena on muuttaa Vuokrakohteella olevia rakennuksia.

9. VAKUUTUS

Vuokranantaja on velvollinen ottamaan Vuokralaisen kustannuksella Vuokrakohteeseen täyden arvon kattavan kiinteistövakuutuksen. Vuokranantajan on pidettävä vakuutusta voimassa vuokrakauden ajan ja toimitettava vuosittain vakuutusehdot Vuokralaiselle. Siinä tapauksessa, että Vuokralainen pitää vakuutusmaksua liian korkeana, Vuokralainen voi hankkia vastaavan vakuutuksen toiselta hyvämaineiselta vakuutusyhtiöltä.

Vuokralainen on vakuutusvastuussa Vuokrakohteessa olevasta omasta ja hallussaan olevasta kolmannen omaisuudesta. Vuokralainen on myös vakuutusvastuussa Vuokrakohteessa suorittamastaan liiketoiminnastaan sekä pitämään vakuutukset voimassa vuokrakauden ajan.

Vuokranantaja on vastuussa hankkia keskeytysvakuutus (omalla kustannuksellaan) vuokratoimintaa varten sekä pitämään vakuutukset voimassa vuokrakauden ajan.

10. VUOKRAKOHTEN TUHOUTUMINEN TAI VAHINGOITTUMINEN

Vuokrakohteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa Vuokranantaja on velvollinen korjaamaan tai rakentamaan Vuokrakohteen uudestaan. Vuokrakohde on tällöin rakennettava uudelleen tai korjattava sitä kuntoa vastaavaksi, kuin Vuokrakohde oli ennen vahingoittumistaan tai sellaiseksi, kuin osapuolet yhdessä sopivat. Vuokranantaja on velvollinen käyttämään kaikki vakuutusyhtiöltä saamansa korvausvarat Vuokrakohteen uudelleen rakentamiseen tai korjaamiseen.

Tämä Vuokrasopimus pysyy voimassa muuttumattomana huolimatta Vuokrakohteen tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta tai viranomaisen kieltäessä Vuokrakohteen käyttämisen (tai osan siitä) tässä Vuokrasopimuksessa

mainittuun tarkoitukseen. Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan Vuokranantajalta vahingonkorvausta Vuokrakohteen tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta, ellei Vuokrakohteen tuhoutuminen tai vahingoittuminen ole aiheutunut Vuokranantajan toiminnasta tai tämän syyksi luettavasta virheestä. Vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa laskee kuitenkin Vuokrakohteen korjaamisen aikana sen mukaisessa suhteessa, kuin Vuokralaisella ei ole mahdollisuutta käyttää Vuokrakohdetta tarkoituksensa mukaisesti.

11. MUUT OMAISUUDEN KÄYTTÖÖN LIITTYVÄT ASIAT

11.1 Ympäristö

Vuokralainen vakuuttaa, että Vuokrakohteeseen liittyvät toiminnot - siitä riippumatta ovatko ne Vuokralaisen toimintoja tai sellaisten vuokralaisten toimintoja, joille Vuokralainen on jälleenvuokrannut tilaa – suoritetaan ja tullaan suorittamaan sen hetkistä ympäristölainsäädäntöä, muita valtionvallan antamia ympäristöön liittyviä ohjeita sekä määräyksiä noudattaen niin Vuokralaisen kuin jälleenvuokralaisen taholta.

Osapuolet eivät ole tietoisia mistään Vuokrakohteeseen liittyvästä pilaantumisesta. Vuokralainen vapauttaa Vuokranantajan kaikesta vastuusta, johon Vuokranantaja saatettaisiin velvoittaa Vuokralaisen jättämättä noudattamatta lainsäädäntöä tai muuta Vuokralaista sitovaa sääntelyä, mukaan lukien mutta ei poissulkien, vahingot, yhteisösakot, maksut ja sakot.

Kuitenkin, mikäli asianmukainen viranomainen vaatii Vuokrakohteen maa-alueen puhdistamista tämän Vuokrasopimuksen Vuokra-aikana, Vuokranantajan on suoritettava tällaiset puhdistustyöt omalla kustannuksellaan. Siinä tapauksessa, että pilaantuminen on tapahtunut 1.9.2020 jälkeen, Vuokranantaja on oikeutettu vaatimaan puhdistuskuluja Vuokralaiselta, mikäli pilaantuminen on aiheutunut Vuokralaisesta johtuvasta syystä.

11.2 Parkkialueet

Vuokralaisella on oikeus käyttää Vuokrakohteella sijaitsevia parkkialueita. Parkkialueiden käytöstä ei veloiteta erikseen. Vuokralainen vastaa piha-alueiden ja pysäköintialueiden kunnossapidosta.

11.3 Mainos- ja muut kyltit

Vuokralainen voi kiinnittää kylttejä, neon -kylttejä jne rakennuksen seinään tai muihin paikkoihin viralliset ohjeet ja luvat huomioiden. Vuokralainen voi hankkia tarvitsemansa luvat omalla kustannuksellaan. Vuokranantajan on annettava Vuokralaiselle tämän pyynnöstä valtuutus ja muut tarvittavat asiakirjat tarvittavia lupahakemuksia ja muita ilmoituksia varten.

11.4 Avaimet

Vuokralainen on vastuussa omasta ja henkilökuntansa puolesta säilyttämään Vuokrakohteen avaimia huolellisesti. Mikäli avaimet kuitenkin katoavat tai ne varastetaan, Vuokralainen vastaa kaikista katoamisesta tai varkaudesta aiheutuvista kustannuksista, mukaan lukien lukkojen vaihdosta aiheutuvista kuluista.

11.5 Jätehuolto

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan Vuokrakohteen jätehuollosta sekä tämän liiketoiminnasta aiheutuvasta jätehuollosta. Vuokralaisen on noudatettava kaikkia sääntöjä ja ohjeita jätehuoltoon liittyen. Vuokralainen vastaa myös omalla kustannuksellaan tämän liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvista ongelmajätteistä sekä niiden loppusijoittamisesta.

11.6 Rakennusten turvallinen käyttö

Vuokralaisen on käytettävä rakennuksia asianmukaisesti sekä otettava huomioon työturvallisuutta, terveyttä sekä puhtautta jne koskevat säännöt ja ohjeet. Vuokralainen vastaa omasta turvallisuudestaan käyttäessään rakennuksia ja tämän on valvottava, että niin henkilökunta, asiakkaat kuin vierailijatkin noudattavat näitä sääntöjä.

11.7 Järjestyssäännöt

Vuokralaisen ja henkilökunnan on noudatettava omaisuuden järjestyssääntöjä sekä muita annettuja sääntöjä ja ohjeita.

11.8 Muutokset paikallisessa ympäristössä

Vuokranantajan on informoitava Vuokralaista välittömästi tiedon saatuaan kaikista mahdollisista vireillä olevista muutoksista ja suunnitelmista, jotka koskevat ympäröivää aluetta. Sama koskee rakennus- ja poikkeuslupia, joissa Vuokranantajalle on annettu mahdollisuus tulla kuulluksi. Vuokranantajan on huomioitava Vuokralaisen perustellut mielipiteet sekä vaatimukset suunnitteluun ja lupa-asioihin liittyen sekä pyrittävä täyttämään ne kykynsä mukaan mahdollisimman hyvin.

12. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA JÄLLENVUOKRAUS

Vuokranantajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Vuokrasopimusta kolmannelle ilman Vuokralaisen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta paitsi, milloin koko Vuokrakohde siirtyy uudelle omistajalle, edellyttäen, että uusi omistaja hyväksyy tämän Vuokrasopimuksen ehdot ja sitoutuu noudattamaan näitä ehtoja Vuokranantajana.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Mikäli Vuokranantaja on antanut suostumuksensa siirrolle, uusi Vuokralainen on vastuussa tämän vuokraoikeuden velvoitteista suostumuksen antamisesta lähtien, ellei siirron hyväksymisen yhteydessä ole toisin sovittu.

Vuokralaisella on oikeus siirtää ja jälleenvuokrata Vuokrakohde (tai osa siitä) yrityksille, jotka kuuluvat Vuokralaisen kanssa samaan ryhmään tai kolmansille osapuolille edellyttäen, että jälleenvuokrattujen rakennusten käyttö perustuu tämän Vuokrasopimuksen ehtojen noudattamiseen. Huolimatta huoneistojen jälleenvuokrauksesta Vuokralainen on kuitenkin vastuussa kaikista tässä Vuokrasopimuksessa säädetyistä velvoitteista Vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin ole sovittu.

13. POISMUUTTOPÄIVÄ

Poismuuttopäivä on vuokra-ajan viimeinen päivä (tai mahdollisen pidennetyn vuokra-ajan).

Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokralainen on sopimuksen päättyessä oikeutettu poistamaan omalla kustannuksellaan kalusteet, koneet ja laitteet, neon -valot, tarrat, kyltit jne, jotka

eivät kuuluneet Vuokrakohteeseen edellyttäen, että Vuokralainen omalla kustannuksellaan korjaa ja siivoaa kaikki poismuutosta aiheutuneet epäsiisteydet.

14. ILMAISUKIELTO

Vuokralainen ja kaikki rakennuksia käyttävät pidättäytyvät ilmaisemasta mitään Vuokrakohteeseen liittyviä turvallisuusasioita kolmannelle. Tämä ilmaisukielto pysyy voimassa tämän Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin.

Vuokranantaja ei saa ilmaista tämän Vuokrasopimuksen sisältöä tai muita tietoja koskien Vuokralaista sekä Vuokralaisen kanssa samaan ryhmään kuuluvia muita yrityksiä, heidän asiakkaitaan tai yhtiökumppaneitaan eikä mitään liikesalaisuuksia. Tämä ilmaisu kielto pysyy voimassa tämän Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin.

15. VUOKRAUKSEN REKISTERÖINTI

Vuokranantaja lupaa Vuokralaiselle hakevansa tämän Vuokrasopimuksen Vuokralaiselle antamille oikeuksille rekisterimerkintää (etusijalle) kiinteistörekisteriin.

16. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Asiasta, josta ei ole tässä Vuokrasopimuksessa sovittu mitään, sovelletaan Liikehuoneistojen Vuokrauksesta annettua lakia.

17. RIITOJEN RATKAISU

Kaikki tähän vuokrasopimukseen liittyvät riitaisuudet käsitellään Vuokrakohteen sijaintipaikan alioikeudessa.

18. SOPIMUKSEN KOPIOT

Tämä sopimus on tehty kaksin yhtäläisin kappalein, yksi kummallekin osapuolelle.

Kiinteistöyhtiö X

OSAKASSOPIMUS

LUONNOS

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Osapuolet.....	1
2.	Sopimuksen tausta ja tarkoitus.....	1
3.	Osakkaiden vakuutukset	2
4.	Yhtiön omistus	2
5.	Yleisvelvoite.....	2
6.	Yhtiön rahoitus	2
7.	Osakekirjat	3
8.	Osakkeiden panttauskielto.....	3
9.	Päätöksenteko yhtiössä	3
10.	Tilintarkastus	4
11.	Osingonjako.....	4
12.	Immateriaalioikeudet ja tietotaito	4
13.	Osakkeiden myynti	5
13.1	Yleistä	5
13.2	Toimi- tai työsuhteen päättymisen Osakkaasta johtuvasta syystä	5
13.3	Toimi- tai työsuhteen päättymisen Osakkaasta riippumattomasta syystä Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
13.4	Lunastusmenettely	6
13.5	Nettosubstanssiarvo	6
13.6	Myötämyyntioikeus ja -velvollisuus.....	7
13.7	Suunnattu omien osakkeiden hankinta	7
14.	Salassapito	7
15.	Kilpailukielto	8
16.	Sopimusrikkomus ja sopimussakko.....	8
17.	Sopimuksen voimassaolo.....	8
18.	Erimielisyydet ja sovellettava laki	9
19.	Muut ehdot	9
19.1	Yleisvelvoite.....	9
19.2	Tiedoksiannot.....	9
19.3	Muutosten tekeminen ja sopimuksen siirtäminen.....	9
19.4	Aikaisemmat sopimukset ja tämän sopimuksen tulkinta.....	9
20.	Sopimuskappaleet	10

OSAKASSOPIMUS

1. Osapuolet

Alla mainitut Osapuolet ovat tänään X. päivänä xkuuta 2019 tehneet seuraavan osakassopimuksen:

1.1. Laukaan Kunta (0176478-2), Laukaantie 14, PL 6, 41341 Laukaa

1.2.x

1.3.x

1.4. Kiinteistöyhtiö X (XXX-XXX), osoite, 4100 Jyväskylä

1.1 - 1.3. jäljempänä yhdessä ”Osakkaat” ja yksin ”Osakas”,

1.1.- 1.3. jäljempänä yhdessä ”Osapuolet” ja yksin ”Osapuoli”,

1.1.- 1.3. jäljempänä yhdessä ”Perustajaosakkaat” ja yksin ”Perustajaosakas”,

1.4. jäljempänä ”Yhtiö”.

1 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kiinteistöyhtiö X (myöhemmin ”Yhtiö”) on yhtiö, jonka tarkoituksena on rakentaa ja hallinnoida monitoimihallia, joka sisältää kansainväliseen salibandyyn soveltuvan areenan sekä jyvässeudun salibandyn harjoittelun mahdollistavan liikuntatilan ohjeistoimintoineen. Tilat suunnitellaan muuntojoustavasti siten, että monitoimihalli palvelee myös muita lajeja ja tapahtumajärjestämistä. Monitoimihallin yhteyteen toteutetaan myös pääasiassa jalkapallolle tarkoitettu ylipainehalli.

Osakkaiden tarkoitus on, että Yhtiötä ja sen liiketoimintaa kehitetään Osakkaiden etua edistävällä tavalla. Osapuolet pyrkivät yksimielisyyteen Yhtiön toimintaa ja sen kehittämistä koskeissa päätöksissä. Osakkaille määritetty aiesopimuksessa roolit ja vastualueet Yhtiön toiminnassa.

Yhtiö vastaa pääasiallisesti hallin rakennuttamisesta. Laukaan kunta vastaa aluekokonaisuuden rakentamisesta ja pohjatöistä, sekä sitoutuu vuoraamaan Yhtiöltä monitoimihallin 750.000 eurolla vuodessa ja edelleenvuokraa hallin Operaattorille, joka vastaa pääasiassa Yhtiön hallinnoimien tilojen lyhytaikaisesta vuokrauksesta, tapahtumajärjestämisestä, markkinoinnista ja oheispalvelutuotannosta.

Kaikki Osapuolet ovat huolellisesti ja itsenäisesti arvioineet tämän Sopimuksen heille tuomat oikeudet ja velvollisuudet sekä sopimusjärjestelyyn liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia Yhtiön osakkeiden omistuksesta ja myynnistä, liiketoiminnan järjestämisestä ja hallinnosta sekä Osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista Yhtiön osakkeenomistajiin ja toisiinsa nähden.

2 Osakkaiden vakuutukset

Kukin Osakas vakuuttaa omasta puolestaan, että hänellä on oikeus solmia ja allekirjoittaa tämä sopimus ja ettei hän ole tehnyt eikä tämän sopimuksen voimassa ollessa tule tekemään muuta osakassopimusta tai muita sopimuksia, joissa sovittaisiin tässä sopimuksessa säännellystä tai niihin vaikuttavista asioista.

3 Yhtiön omistus

Yhtiön omistusosuudet jakautuvat tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä seuraavasti:

Osakas	Osakkeiden lukumäärä	Osuus (%) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä
x	475	47,5
x	475	47,5
Laukaan Kunta	50	5,0
Yhteensä	1.000	100

4 Yleisvelvoite

Osapuolet sitoutuvat siihen, että he parhaan kykynsä mukaan edistävät Yhtiön tarkoituksen toteutumista.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan Sopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja pidättäytymään toimista, jotka olisivat omiaan aiheuttamaan kenellekään toiselle Osapuolelle vahinkoa tai vaarantamaan tämän Sopimuksen toteutumista. Osapuolet pyrkivät edistämään Yhtiön toimintaedellytyksiä, kasvutavoitteita ja hyvää hallintotapaa. Osapuolet pyrkivät yksimielisyyteen Yhtiön toimintaa ja kehittämistä koskevilla päätöksillä.

Osapuolet vastaavat siitä, että hallituksessa tai muissa mahdollisissa päätöksentekotilanteissa pannaan täytäntöön tämän Sopimuksen mukaiset toimenpiteet, ja äänestään siten, että Sopimuksen mukainen tarkoitus toteutuu.

5 Yhtiön rahoitus

Yhtiön tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukainen pääoma on kolme miljoonaa (3.000.000) euroa. Osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksen muutoksella. Kunkin osakkeen nimellisarvo on kolme tuhatta (3.000) euroa.

Yhtiön toiminta rahoitetaan ensisijaisesti yhtiöjärjestyksen mukaisella osakepääomalla ja Yhtiön liiketoiminnasta kertyvällä tulorahoituksella Yhtiön hallinnoiman monitoimihallin rakentaminen rahoitetaan pääosin vieraalla pääomalla.

Rakentamista varten otettava vieraan pääoman ehtoinen rahoitus hankitaan 15 vuoden laina-ajalla, joista 2 ensimmäistä vuotta on lyhennysvapaita.

Osapuolilla ei ole tämän sopimuksen perusteella tai muutoinkaan velvollisuutta sijoittaa lisäpääomaa Yhtiöön esimerkiksi osakepääoman korotuksella, sijoituksella vapaaseen omaan pääomaan, osakeyhtiölain 10 luvun mukaisilla erityisillä oikeuksilla tai pääomalainan antamisella taikka muutoin. Osakkailla ei ole myöskään velvollisuutta antaa Yhtiölle lainaa eikä Yhtiön vastuiden puolesta takauksia tai vakuuksia osallistua, ellei toisin nimenomaisesti erikseen sovita. Mikäli Yhtiö tarvitsee lisärahoitusta, pyritään se järjestämään rahoituslaitoksista normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Yhtiön omin vakuuksin.

6 Osakekirjat

Yhtiö ei anna erillisiä osakekirjoja vaan omistukset todetaan Yhtiön ylläpitämän osake- ja osakasluettelon avulla. Osakkeista annetaan osakekirjat kuitenkin siinä erityistilanteessa, jossa Osakkaan osakkeiden hankkimiseksi otetun lainan lainanantaja vaatii panttauksen yhteydessä osakekirjat laadittavaksi. Osakekirjoissa, mikäli ne laaditaan, on mainittava Yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevasta lunastuslausekkeesta (12 §).

7 Osakkeiden panttauskielto

Osakkaat eivät saa pantata, kiinnittää, eikä muutoin rasittaa Osakkeita tai osakeyhtiölain 10 luvun mukaisia erityisiä oikeuksia ilman muiden Osakkaiden etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

8 Päätöksenteko yhtiössä

Päätöksenteko yhtiökokouksessa tapahtuu osakeyhtiönlain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottaen huomioon, mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Yhtiön hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään kolme ja enintään viisi varsinaista jäsentä. Kullakin Partneriosakkaalla on oikeus nimittää yksi hallituksen jäsen, tämän lisäksi osakkeiden enemmistön omistajilla on oikeus nimittää hallituksen puheenjohtaja. Yhtiön hallitukseen nimitetään vain sellaisia jäseniä, joiden osaaminen tukee Yhtiön liiketoiminnan kehittämistä.

Päätöksenteko hallituksessa tapahtuu osakeyhtiönlain mukaisesti. Seuraavista asioista päättäminen Yhtiön hallituksessa edellyttää kuitenkin, että vähintään kaksi kolmasosaa hallituksen jäsenistä kannattaa päätöstä:

- (i) Osakkaiden palkoista ja muista taloudellisista eduista päättäminen;
- (ii) Tavanomaisesti poikkeavat eläke- ja kannustepalkkausjärjestelyt;
- (iii) Yhtiön liiketoimintaan nähden huomattavat sopimukset;

- (iv) Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtohenkilöiden palkkaus- ja eläke-edut;
- (v) Yhtiön liiketoiminnan tai sen osan myyminen;
- (vi) Uusien liiketoimintojen ostaminen tai perustaminen;
- (vii) Uusien tytär- tai osakkuusyhtiöiden perustaminen;
- (viii) Uusien osakkaiden hyväksyminen;
- (ix) Yhtiökokoukselle tehtävä voitonjakoehdotus;
- (x) Toimitusjohtajan valinta ja erottaminen, mikäli erottaminen tehdään muuten kuin erillisen toimitusjohtajasopimuksen ehtojen mukaisesti;
- (xi) Yhtiön asettaminen konkurssiin tai yrityssaneerausmenettelyyn hakeutuminen sekä selvitystilaan asettamiseen liittyvät päätökset.

Yhtiön hallitus nimittää toimitusjohtajan yllä olevaa päätöksentekomenettelyä noudattaen. Toimitusjohtajan ja hallituksen väliseen työnjakoon sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä. Yhtiön toimitusjohtajana tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä on **Matti Meikäläinen**. Mikäli toimitusjohtaja toimii myös hallituksen jäsenenä, hänellä ei ole äänioikeutta toimitusjohtajan valintaa, asemaa tai erottamista koskevissa kysymyksissä.

9 Tilintarkastus

Yhtiölle valitaan tilintarkastaja tilintarkastuslain niin edellyttäessä tai kun yhtiökokous katsoo tilintarkastajan valinnan tarpeelliseksi. Yhtiön tilintarkastajana tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä on päävastuullisena tilintarkastajana **KHT Matti Meikäläinen**.

10 Osingonjako

Osapuolten tarkoituksena on käyttää Yhtiön varat ensisijaisesti Yhtiön lainojen lyhennyksiin, Yhtiön liiketoiminnan kehittämiseen ja Yhtiön osakkeiden arvon kasvattamiseen. Hallitus arvioi mahdollisuudet sijoittaa Yhtiön varoja tuottavasti investointeihin ja kehityshankkeisiin.

Edellä mainitun rajoittamatta Yhtiö jakaa vuosittain osinkoa, jonka määrä on enintään 15 % oman pääoman määrästä. Osinko jaetaan Yhtiön voitonjakokelpoisista varoista, mikäli tämä on osakeyhtiölain mukaan mahdollista ja Yhtiön hallitus on voitonjakoa esittänyt.

Yllä esitetyn turvaamiseksi Osakkaat, luopuvat tämän Sopimuksen allekirjoituksin oikeudestaan vaatia osakeyhtiölain mukaista vähemmistöosinkoa.

11 Immateriaalioikeudet ja tietotaito

Yhtiön toiminnan yhteydessä syntyneet tai syntyvät immateriaalioikeudet sekä tekninen osaaminen ja tietämys (tietotaito) ja kaikki Yhtiön toiminnassa tai niiden toimintaan liittyen syntynyt materiaali ja niihin liittyvät oikeudet ("Immateriaalioikeudet")

myös siltä osin kuin Immateriaalioikeudet ovat syntyneet Osakkaiden toiminnan tuloksena Osakkaan työ- tai toimisuhteen voimassa ollessa Yhtiön kanssa, kuuluvat Yhtiölle, ja Yhtiöllä on täydet oikeudet näiden Immateriaalioikeuksien edelleen luovutukseen ja näiden Immateriaalioikeuksien kohteiden muuttamiseen.

Yhtiön mahdollisen purkamisen yhteydessä kaikille Osakkaille myönnetään yhtäläiset oikeudet Yhtiön hallussa oleviin immateriaalioikeuksiin.

12 Osakkeiden myynti

12.2 Yleistä

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on osakkeita koskeva lunastuslauseke (12 §), jonka tarkoitus on turvata Osapuolia tämän sopimuksen vastaisilta yhtiön osakkeiden luovutuksilta. Lunastushinta tässä sopimuksessa sovitussa tilanteissa määräytyy Osapuolten välillä tämän sopimuksen mukaan. Jäljempänä termillä ”Osakkeet” tarkoitetaan Yhtiön osakkeita.

Osapuolet sitoutuvat olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta Osakkeita toiselle Osapuolelle tai kolmannelle noudattamatta, mitä tässä sopimuksessa, on sovittu. Vastaavasti Osapuolet sitoutuvat olemaan käyttämättä yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen mukaista lunastusoikeutta, mikäli tämän sopimuskohdan mukaiset ehdot on Osakkeiden luovutuksessa täytetty.

Osakas ei saa myydä tai muutoin luovuttaa omistamiaan Yhtiön osakkeita kolmannelle ilman, että yhtiön hallitus on hyväksynyt luovutuksen saajan yhtiön osakkaaksi kohdan 8 mukaisesti ja että luovutuksen saaja on sitoutunut allekirjoittamaan tämän osakassopimuksen.

Mikäli Osapuoli myy tai muutoin luovuttaa osan Osakkeistaan tai kaikki Osakkeensa, Osakkeiden luovuttajan on huolehdittava siitä, että luovutuksensaaja sitoutuu noudattamaan tätä sopimusta samoin oikeuksin ja velvollisuuksin kuin luovuttaja.

12.3 Osakassuhteen päättymisen Osakkaasta johtuvasta syystä

Perustajaosakkailla tai yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeet ja osakkaalla velvollisuus myydä ne, mikäli:

- (i) Osakas asetetaan konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai velkajärjestelyyn;
- (ii) Osakas rikkoo tätä sopimusta eikä kuudenkymmenen vuorokauden kuluessa Yhtiön hallituksen kirjallisesta kehotuksesta korjaa sopimusrikkomusta,

Ensisijainen lunastusoikeus osakkeisiin on Perustajaosakkailla ja toissijainen Yhtiöllä. Jos Perustajaosakkaat eivät käytä lunastusoikeuttaan, on Yhtiöllä velvollisuus lunastaa osakkeet rahoitustilanteensa ja osakeyhtiölain mukaisten varojensa puitteissa. Mikäli

useampi Perustajaosakas on ilmoittanut lunastavansa osakkeet, jaetaan ne osakeomistusten suhteessa. Mikäli Osakkeiden jako ei mene tasan, Yhtiön hallitus suorittaa tarvittavan arvonnän lunastusta vaatineiden Perustajaosakkaiden kesken.

Tässä kohdassa tarkoitettu Osakkeen lunastushinta on kohdissa (i) ja (ii) tarkoitetun Osakkaan lunastettavista osakkeista maksama hinta tai tätä alempi Osakekohtainen Nettosubstanssiarvo (sitä kun se on määritelty jäljempänä kohdassa 12.5).

12.4 Lunastusmenettely

Osakkaat antavat tämän Sopimuksen allekirjoituksin osakeyhtiölain 15 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitetun peruuttamattoman ja etukäteisen suostumuksensa Osakkeiden suunnattuun lunastamiseen.

Kohtien 12.2 ja 12.3 mukaiset Osakkeiden lunastukset toteutetaan seuraavasti:

Yhtiön hallituksen on 20 päivän kuluessa tiedoksisaannista ilmoitettava Osakkaille lunastusoikeuden syntymisestä sekä siitä, voiko Yhtiö käyttää lunastusoikeuttaan/-velvollisuuttaan.

Osakkaan tulee esittää lunastusvaatimus Yhtiön hallitukselle viimeistään 30 päivän kuluessa ilmoituksesta. Mikäli osakkaat eivät ole ilmoittaneet halukkuuttaan osakkeiden lunastukseen tuona aikana, on yhtiön hallituksen ilmoitettava 60 päivän kuluessa tiedoksisaannista, aikooko Yhtiö käyttää lunastusoikeuttaan.

Osakkeiden lunastus pannaan täytäntöön ja lunastushinta maksetaan kuudenkymmenen päivän kuluessa Yhtiön ja muiden Osakkaiden lunastusvaatimusajan päätyttyä. Lunastushinta maksetaan luovutusvelvollisen Osakkaan ilmoittamalle pankkitilille.

Ellei kukaan mainituista tahoista käytä oikeuttaan lunastaa kyseisiä Osakkeita, Osakkaalla on oikeus pitää ko. osakkeet tai myydä ne vapaasti vilpittömässä mielessä toimivalle kolmannelle kuitenkin siten, että osakkeita koskee Yhtiöjärjestyksen mukainen lunastuslauseke.

Osakkeiden lunastaja vastaa edellä tarkoitetuista lunastuksista maksettavasta varainsiirtoveroista.

Mikäli lunastushinnasta vallitsee Osapuolten välillä erimielisyys, jonka ratkaisemiseen joudutaan soveltamaan sopimuksen kohtaa 12.5 alla, toteutetaan em. lunastusmenettely siten, että menettelyssä ”lunastushintana” pidetään Yhtiön määrittämää Nettosubstanssiarvoa, joka maksetaan ko. Osakkaalle. Lopullisen lunastushinnan tultua ratkaistuksi, maksetaan mahdollinen loppuosa Osakkaalle yllä olevaa maksamismenettelyä noudattaen, 2 prosentin vuotuisella korolla lisättynä.

12.5 Nettosubstanssiarvo

Tämän Sopimuksen määräyksiä sovellettaessa osakekohtainen nettosubstanssiarvo määritetään seuraavalla tavalla:

Osakekohtainen Nettosubstanssiarvo on lunastusvaatimusta edeltävältä tilikaudelta vahvistetun tai, mikäli sitä ei ole vielä vahvistettu, vahvistettavan tilinpäätöksen taseen osoittama osakekohtainen substanssiarvo ($= \text{Yhtiön varat} - \text{Yhtiön velat} / \text{Yhtiön osakkeiden kokonaislukumäärä}$). Substanssiarvon laskennassa otetaan huomioon taseen poistoero ja muut mahdolliset varaukset sekä piilevä verovelka. (**”Nettosubstanssiarvo”**)

Mikäli Osakkaat eivät pääse yksimielisyyteen 14 päivän kuluessa Yhtiön ja muiden Osakkaiden lunastusvaatimusajan päätyttyä osakekohtaisesta Nettosubstanssiarvosta, määrittää Nettosubstanssiarvon lopullisesti sopimuksen kohdassa 10 tarkoitettu tilintarkastaja edellä esitetyn arvostusperiaattein, lunastusmenettelyn osapuolia kuultuaan.

12.6 Myötämyyntioikeus ja -velvollisuus

Mikäli Osapuoli neuvottelee kolmannen osapuolen kanssa Yhtiön osakkeiden kaupasta, sitoutuu tämä Osapuoli pitämään myynnin ehtona sitä, että myös muiden Osapuolten kaikki Osakkeet tai vähintään vastaava suhteellinen osa Osakkeista kunkin Osapuolen niin halutessa ostetaan hintaan, joka vastaa korkeinta edellä mainitun kolmannen osapuolen kyseessä olevassa tai aikaisemmissa kaupoissa Osakkeista suorittamaa kauppahintaa.

Jos jokin Osapuolista riippumaton ja ulkopuolinen kolmas taho kirjallisesti, vilpittömässä mielessä, tarjoutuu vakavasti otettavalla tavalla hankkimaan enemmistön Yhtiön Osakkeista (**”Tarjous”**) ja mikäli Osakkaiden lukumääräinen enemmistö hyväksyy Tarjouksen, ovat Osapuolet 30 päivän kuluessa siitä, kun ovat saaneet Tarjouksen hyväksymistä koskevan kirjallisen ilmoituksen, velvollisia myymään osakkeensa kyseiselle taholle. Osakkeista maksettavan hinnan tulee olla sama kaikille Osapuolille. Ilmoituksen tulee sisältää tieto ostajasta sekä osakkeista maksettavasta kauppahinnasta sekä muista kaupan ehdoista.

12.7 Operaattorin etuosto-oikeus

Osapuolet ovat erikseen sopineet, että hallissa toimivalla operaattorilla on etuosto-oikeus Yhtiön osakkaiden ostoon.

13 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat tämän sopimuksen voimassa ollessa ja kahden vuoden ajan tämän sopimuksen voimassaolon lakkaamisesta lukien pitämään salassa toistensa liike- ja ammatillisalaisuudet, siltä osin kuin tietojen luovuttaminen ei ole tarpeen Yhtiön tai

sen mahdollisen tytäryhtiön liiketoiminnan tai tämän sopimuksen 12 kohdan mukaisen Yhtiön osakkeiden myynnin kannalta. Annettaessa kohdan 12 mukaisen osakkeiden myynnin yhteydessä liike- ja ammattisalaisuuksia, on ostajalta ja sen edustajilta vaadittava salassapitositoumus Yhtiön hyväksi.

14 Kilpailukielto

Osakkaat sitoutuvat olemaan suoraan tai epäsuoraan itse tai omistamiensa tai hallitsemiensa yhtiöiden kautta kilpailematta Yhtiön perustettaessa sovitun Laukaan kunnassa harjoitettavan liiketoiminnan kanssa tai siihen liittyvissä tehtävissä työ- tai toimisuhteen voimassa ollessa Yhtiön kanssa sekä kuusi (6) kuukautta sanotun sopimuksen voimassaolon päättymisen jälkeen.

15 Sopimusrikkomus ja sopimussakko

Osapuolet toteavat että tässä Sopimuksessa sovitut ehdot ovat olennaisia ja tärkeitä Yhtiön liiketoiminnan menestyksen turvaamiseksi, ja näiden ehtojen rikkominen aiheuttaisi Yhtiölle ja Osakkaille olennaista taloudellista menetystä. Tämän vuoksi sovitaan nimenomaisesti siitä, että tämän sopimusrikkomukseen syyllistyvän Osapuolen on maksettava sopimussakkona 100.000,00 euroa kutakin rikkomusta kohden.

Sopimussakko maksetaan muille Osakkaille heidän osakeomistuksensa suhteessa tai loukattujen Osapuolten yksimielisesti niin valitessa yhtiölle. Sopimusrikkomuksella tarkoitetaan sellaista olennaista sopimusrikkomusta, jota ei ole korjattu, jos korjaaminen on mahdollista kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa siitä, kun loukattu Osapuoli on sopimusrikkomuksesta kirjallisesti rikkojalle huomauttanut. Sopimussakon maksaminen ei kuitenkaan oikeuta jatkamaan sopimusrikkomusta.

16 Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kukin Osapuoli on sen allekirjoittanut. Tämä sopimus on voimassa kunkin Osakkaan osalta niin kauan kuin kyseinen Osakas on Yhtiön osakkeenomistaja. Yhtiön osalta tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, kun tämä sopimus on lakannut olemasta voimassa kaikkien Osakkaiden välillä. Tämän sopimuksen ehtojen vastainen osakkeiden luovutus ei vapauta luovuttajaa sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Sopimusmääräykset, jotka luonteensa vuoksi ovat voimassa senkin jälkeen, kun sopimuksen voimassaolo jonkin Osapuolen suhteen on päättynyt, sitovat Osapuolia vielä senkin jälkeen, kun hän on lakannut olemasta tämän sopimuksen osapuoli.

Osapuolten tarkoituksena tätä Sopimusta tehdessä on, että tämä Sopimus on voimassa kaikissa tilanteissa siten, kun edellä on kuvattu. Tämän vuoksi Osapuolet sopivat siitä, että tämä Sopimus pysyy Osapuolten kesken voimassa myös, mikäli Yhtiö myöhemmin sulautuu toiseen yhtiöön osakeyhtiölain säännösten mukaisesti, tai Yhtiön jakautuessa osakeyhtiölainsäännösten mukaisesti. Edellä kuvatuissa tilanteissa tä-

män Sopimuksen Yhtiötä koskevat oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät vastaanottavalle/vastaanottaville yhtiölle/yhtiöille sulautumisen tai jakautumisen yleisseuraanon perusteella.

17 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti yksimiehisessä välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiehen nimittää Keskuskauppakamarin välitysmieslautakunta. Välimiehen on annettava päätöksensä asiassa kuuden kuukauden kuluttua välimiesoikeuden nimeämisestä lukien.

18 Muut ehdot

18.2 Yleisvelvoite

Osapuolet sitoutuvat itse, asiamiehensä tai edustajansa välityksellä toimimaan yhtiökokouksessa, hallituksessa ja kaikissa muissa yhteyksissä tavalla, jota tämän sopimuksen noudattaminen edellyttää.

18.3 Tiedoksiannot

Tämän sopimuksen mukaiset tiedoksiannot Osapuolille voidaan tehdä sähköpostitse, kirjatulla kirjeellä tai muutoin todisteellisesti. Tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen, kun sähköposti on lähetetty tai kun on kulunut kolme (3) vuorokautta kirjatun kirjeen postittamisesta tai kun tiedoksianto on muutoin tehty todisteellisesti.

18.4 Muutosten tekeminen ja sopimuksen siirtäminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä yksimielisesti ja kirjallisesti. Tätä sopimusta ei voida siirtää ilman kaikkien Osapuolten suostumusta. Osakkeiden luovutus ja siihen liittyvä sopimuksen siirto on säännelty kohdassa 12.

18.5 Aikaisemmat sopimukset ja tämän sopimuksen tulkinta

Tämä sopimus käsittää Osapuolten välisen sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan. Mahdolliset aikaisemmat Osapuolten väliset Yhtiötä koskevat osakas-sopimukset tai muut suulliset tai kirjalliset välipuheet ovat mitättömiä. Mikäli tämä sopimus, siihen liittyvät sopimukset ja yhtiön yhtiöjärjestys ovat toistensa kanssa ristiriidassa, on ensisijaisesti noudatettava tätä Sopimusta.

Mikäli osa tästä Sopimuksesta on tai tulee lainsäädännöllisten muutosten takia, viranomaismääräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi, on Sopimus muilta osin yhä voimassa. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Sopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

19 Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) samanlaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Laukaassa xkuun x. päivänä 2019

Nimenhuuto ja äänestykset

Laukaan kunnanvaltuuston kokous 3.6.2019 § 39

Äänestykset

	jaa	ei	tyhjää
Valtuutetut:			
Aho Eemeli	1		
Ahonen Ari		1	
Autio Markku			1
Blomberg Aila		1	
Elomaa Jussi		1	
Eskonen Tero		1	
Flyktman Anu			1
Haimakka Eliisa	1		
Haverinen Veikko			1
Herronen Sirpa		1	
Hintikka Kauko			1
Hokkanen Harri	1		
Hokkanen Joonas		1	
Hytönen Marko	1		
Häkkinen Jukka		1	
Jolanki Jorma		1	
Kalmari Leena	1		
Kautto Katariina	1		
Kautto-Koukka Leena	1		
Kirmanen Anne	1		
Korhonen Aira	1		
Kumpulainen Viljo	1		
Laakso Hanna		1	
Lehtonen Tiia		1	
Leinonen Anne		1	
Maukonen Jani	1		
Nieminen Kirsi		1	
Oksanen Jani	1		
Pannula Matti	1		
Parkkonen Pertti	1		
Pekonen Tarmo	1		
Pihlajasaari Helena	1		
Puupponen Antti	1		
Puupponen Pasi		1	
Savolainen Jyrki	1		
Sinijärvi Kauko		1	
Suuronen Arto		1	
Turunen Teemu		1	
Valkonen Tapio	1		
Vestola Hannele	1		
varajäsenet			
Häkkänen Pipsa		1	
Leppänen Tommi		1	
Kuniala Anita	1		
Yhteensä	21	18	4