

MIKKELI

Liikuntapalvelut

15.9.2022

Käyttöoikeus- ja vuokrasopimus

LUONNOS

Vuokranantaja

Mikkelin kaupunki

Y-tunnus: 0165116-3

Osoite: Maaherrankatu 9-11, 50100 Mikkel

Yhteyshenkilö: Tiina Juhola

Sähköposti: tiina.juhola@sivistys.mikkeli.fi

Vuokralainen

Jukurit HC oy

Y-tunnus: 2275526-0

Osoite: Raviradantie 24 a kilpajäähalli

Yhteyshenkilö: Antti Laakso

Sähköposti: antti.laakso@jukurit.fi

Sopimuksen kohteet

Jäävuorot

- Liigajoukkueen kaikki liigan runkosarjan kotipelit ja harjoituspelit. Liigaotteluissa kilpahallin jää on Jukurien käytössä kaksi tuntia ennen ottelua.
 - Play off, CHL ym. pelit laskutetaan erikseen voimassa olevan hyvinvoinnin ja osallisuuden lautakunnan hyväksymän hinnaston mukaisesti.
- U20 joukkueen kaikki sarjapelit ja harjoituspelit.
- Liigajoukkueen harjoitusvuoroja maksimissaan 400 h. Maksimituntimäärien ylimenevät tunnit laskutetaan erikseen voimassa olevan hyvinvoinnin ja osallisuuden lautakunnan hyväksymän hinnaston mukaisesti.
- U20 joukkueen harjoitusvuoroja maksimissaan 250 h. Maksimituntimäärien ylimenevät tunnit laskutetaan erikseen voimassa olevan hyvinvoinnin ja osallisuuden lautakunnan hyväksymän hinnaston mukaisesti.
- Harjoitusvuorot ajoittuvat pääosin aamupäiviin ja vuorot varataan normaalisti liikuntapalveluilta.
- Vuosittain 15.5. saakka Mikkelin kaupunki ottaa muilta tapahtumatoimijoilta vastaan varauksia seuraavalle kaudelle 1.8. - 30.6. Tämän päivämäärän jälkeen Jukurit HC Oy saa jäähallin jo varatut tapahtumat tietoonsa ja ilmoittaa varatut ajat liigaorganisaatiolle. Jukurit HC ilmoittaa liigaohjelman heti kun se on tiedossa liikuntapalveluille, jotta se saadaan siirrettyä varauskalenteriin. Jatkosarjan ottelut katsotaan otteluohjelman selvittyä.
- Yhteisesti pyritään siihen, että hallin tilat ovat liigaotteluissa käyttövalmiina ja siistinä.
- Otteluiden jälkeen Jukurit HC Oy vastaa katsomoiden ja oheistilojen raakasiivouksesta eli irtoroskien keräämisestä ja roska-astioiden tyhjentämisestä puristimeen.

Liikunta- ja kuntosalin käyttö

- Liikuntasalin käyttö liigan runkosarjan ottelutapahtumien yhteydessä tarjoilutilana, 3 tuntia ennen ottelua ja 2 tuntia ottelun jälkeen.
 - Play off, CHL ym. pelit laskutetaan erikseen voimassa olevan hyvinvoinnin ja osallisuuden lautakunnan hyväksymän hinnaston mukaisesti.
- Liikuntasalin käyttö muulloin kuin ottelutapahtumien yhteydessä maksimissaan 30 tuntia vuodessa. Ylimenevät tunnit laskutetaan erikseen voimassa olevan hyvinvoinnin ja osallisuuden lautakunnan hyväksymän hinnaston mukaisesti.
- Kuntosalin käyttö maksimissaan 600 tuntia vuodessa. Ylimenevät tunnit laskutetaan erikseen voimassa olevan hyvinvoinnin ja osallisuuden lautakunnan hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Yleisten tilojen käyttö

- Lipunmyyntikopit, juoksusuoran päätyalueen ravintolatila, pääaulan ravintola, pohjoispäädyn ravintolakatsomo/-terassi sekä juoksusuoran päätyalue kuuluvat jään hintaan ottelutapahtumien yhteydessä, esimerkiksi liigapelit, CHL-ottelut, turnaukset.
- Jukurit vastaa tilojen ottelutapahtumissa rakentamis- ja kunnostustöistä.

Liikehuoneistojen vuokra

Jukurit HC Oy:n vuokraamat tilat sekä tilan käyttötarkoitus		
Tila	m2	Tilan käyttötarkoitus
Liigajoukkueen pukuhuone/huoltotilat, lääkäritila	244,9	Pukuhuone
Varastotila 145 (kilpahallin aula)	9,3	Varastotila
Varastotila 109 (kilpahallin aula)	7	Varastotila
Fanituote/-snacksmyymälä 110	18,5	Myymälä
Fanituotemyymälä pääaula 107	7	Myymälä
Siivoustila L223	3,1	Siivousvälineiden säilytys ja huolto
Toimisto, wc ja pukuhuone 153	36	Toimistotila, wc ja pukuhuone
Pukuhuone nro 9	36	Pukuhuone
Pukuhuone nro 7	65	Pukuhuone
Varustevarasto	16,5	Varusteiden säilytys
Liigapeliin ja U20 pelien toimitsijatila 149		Erotuomareiden taukotila

Lisäksi Jukureilla on käytössä kilpahallin alla oleva matala varastotila sekä varastotila nro 131 (Jukurit HC Oy:n rakentama tila).

15.9.2022

- Tilat vuokrataan ainoastaan ennalta sovittuun käyttötarkoitukseen. Vuokranantaja valvoo tilojen sopimuksen mukaista käyttöä.
- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 1.1. Vuokra on arvonlisäverollinen.
- Ennen sopimuksen allekirjoitusta vuokranantaja ja vuokralainen ovat todenneet vuokrattavan tilan, tarkastaneet ja hyväksyneet vuokrauksen kohteen kunnan ja varusteet. Vuokralainen ottaa vuokrauksen kohteen vastaan siinä kunnossa, kun se vuokra-ajan alkamishetkellä on. Vuokranantaja ei investoi tiloihin vuokrasopimuksen aikana. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrauksen kohde pysyy siinä kunnossa, missä se vuokra-ajan alkamishetkellä on lukuun ottamatta vuokrauksen kohteen normaalina pidettävää kulumista.
- Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen lukituksista ja oman irtaimistonsa vakuuttamisesta. Vuokranantaja ei vastaa varastoiduille tavaroille aiheutuneista vahingoista.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä tilassa muutostöitä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus ryhtyä toimenpiteisiin tilaa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen kunnossa- ja puhtaanapidosta. Vuokralainen vastaa muun muassa rakennuksen tavanomaisista vuosikorjauksista ja huoltotöistä. Vuokralainen on velvollinen ryhtymään kaikkiin rakennuksen kunnossapidon ja ylläpidon kannalta tarpeellisiin korjaustöihin. Vuokralainen vastaa myös vuokrattujen tilojen lähiympäristön puhtaanapidosta, mikäli roskaantuminen aiheutuu vuokralaisen harjoittamasta toiminnasta.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa tilojen käyttöoikeutta tai vuokrata tiloja kokonaisuudessaan tai osittain edelleen ilman vuokranantajan suostumusta.
- Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, sovelletaan tähän vuokrasuhteeseen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/482) säännöksiä muutoksineen.
- Sopimuksen päättyessä, viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä, suoritetaan luovutuskatselmukselut kohteittain vuokranantajan ilmoittamana ajankohtana.
- Sopijapuolella on oikeus välittömästi purkaa tämä sopimus, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusta, eikä saatuaan tästä kirjallisen huomautuksen viivytyksettä korjaa laiminlyöntiään.

Sopimuksen voimassaoloaika

Tämä käyttöoikeus- ja vuokrasopimus on voimassa 1.8.2022 – 31.7.2023 alkaen ja on voimassa siitä eteenpäin aina vuoden kerrallaan, ellei sopimusta irtisanota tai neuvotella uusiksi 30.4. mennessä. Sopimuksen toteutuminen tarkastetaan osapuolten kesken määräaikaan mennessä vuosittain. Tällöin käydään läpi muun muassa sopimuksessa määritettyjen tuntimäärien toteutuminen, mahdolliset muutokset vuokratuissa tiloissa ja niiden hinnoissa sekä hyvinvoinnin ja osallisuuden lautakunnan mahdollisesti päättämät muutokset jäävuorojen hintoihin ja näiden vaikutukset sopimukseen.

15.9.2022

Vuokra

Vuokra käsittää

- liikehuoneistojen vuokran 1523,3 euroa (+ alv 24 %) / kuukausi
- jää-, kuntosali- ja liikuntasalivuorojen maksut 5294,88 € (+ alv 10 %) / kuukausi

Vuokraa ei peritä heinäkuulta, koska jäähalli on silloin suljettuna.

Vuosivuokran veroton kokonaismäärä on 75 000, josta liikehuoneistojen osuus on 16 756,3 euroa (+ alv 24 %) ja jää-, kuntosali- ja liikuntasalivuorojen osuus 58 243,7 euroa (+ alv 10 %).

Vuokran määräytymisperusteena on käytetty vuokrattuihin tiloihin kohdistuneita kustannuksia (liikehuoneistot 22,3 % ja liikuntatilat 77,7 %).

Mikkelin kaupunki laskuttaa vuokralaista joka kuukauden 5. päivään mennessä 1.8.2022 alkaen. Tästä sopimuksesta aiheutuvien maksuvelvoitteiden viivästykseseen sovelletaan korkolain 4 § 1 momentin suuruista viivästyskorkoa.

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään sopimaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Ne mahdolliset erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät voi keskenään päästä sovintoon, ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Mikäli riidan kohteena on kuitenkin riidaton maksamaton vuokra ja/tai siihen liittyvä muu vaatimus, on vuokranantajalla niin halutessaan oikeus nostaa velkomuskanne Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena samanlaisena alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päivämäärä

Mikkelissä 13.9.2022

Tiina Juhola
liikuntapäällikkö
Mikkelin kaupunki
Vuokranantaja

Antti Laakso
Toimitusjohtaja
Jukurit HC Oy
Vuokralainen