

Sopimus jääajan vuokraamisesta Vantaan Elmon jäähallista

Vuokralainen	
Vantaan jääurheilun tuki ry (jäljempänä "VJT" ja/tai "Vuokralainen") c/o Myyrmäen jäähalli Raappavuorentie 8–10, 01600 VANTAA	
Y-tunnus	3180012–3
Vuokranantaja	
Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiö (jäljempänä "Hankeyhtiö ja/tai "Vuokranantaja") Sturenkatu 4 00510 Helsinki	
Y-tunnus	3433806-9
Palvelu/vuokrauksen kohde	Jääajan vuokraaminen Vantaan Elmon jäähallista

Sisältö

1	Osapuolet.....	3
2	Sopimuksen tausta ja tarkoitus.....	4
3	Maksuvelvoitteet.....	4
3.1	Vuokrauksen kohde ja veloitushinta (tuntihinta).....	4
3.2	Veloitushintojen tarkastaminen	4
3.3	Laskutusmenettely.....	5
3.4	Maksuysteystiedot.....	5
4	Tiedottaminen	6
5	Vuokralaisen vahingonkorvausvastuu Sopimuksen purkamistilanteessa	6
6	Muut ehdot	6
7	Sopimuksen voimassaolo, irtisanominen ja lakkaaminen	7
8	Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen	8
9	Vakuutukset ja vakuudet	8
10	Riitaisuuksien ratkaiseminen	8
11	Yhteystiedot	8
12	Sopimuksen allekirjoittaminen.....	9

1 Osapuolet

Allekirjoittaneet VJT ry vuokralaisena ja Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosaakeyhtiö Oy vuokranantajana (yhdessä jäljempänä "Osapuolet") ovat solmineet seuraavan sopimuksen: Jääajan vuokraaminen Vantaan Elmon jäähallista ("Sopimus").

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on edistää vantaalaisen jääurheilun olosuhteita sopimalla Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä jääajan vuokraamisesta Vantaan Elmon jäähallista. Hankeyhtiön on tarkoitus rakentaa Vantaalle Elmon urheilurakentamiseen kaavoitetulle alueelle harjoitusjäähalli (jatkossa ”Jäähalli”), jossa on kaksi viralliset mitat täyttävää jäärataa (kaukaloa) sekä harjoittelun oheistiloja. Oheistilat käyvät ilmi pohjakuvista (liite 1).

VJT sitoutuu tämän Sopimuksen allekirjoituksin hankkimaan Jäähallista jääaika jäljempänä sovituin ehdoin.

Osapuolten välisen, kulloinkin voimassa olevan, Sopimuksen perusteella VJT:llä on etuosto-oikeus Jäähallin jään ja oheistilojen vuokraukseen.

3 Maksuvelvoitteet

3.1 Vuokrauksen kohde ja veloitus hinta (tuntihinta)

VJT ry sitoutuu vuokraamaan Vuokranantajalta jääaika Elmon jäähallista vuosittain kymmenen vuoden ajan aikavälillä 2026–2039 riippuen kohteen käyttöönottoajankohdasta yhteensä 5 000 tuntia per vuosi. Koska käyttöönotto voi tapahtua kesken kalenterivuoden, lasketaan vuokrattavien tuntien määrä käyttöönottovuoden ensimmäisen käyttökuukauden osalta seuraavasti: $5000 / 12 / 30 \times$ kuluvan kalenterivuoden jäljellä olevien päivien lukumäärä käyttöönottopäivästä lukien. Jääajan vuokrasta veloitettava hinta on Sopimuksen tekohetkellä *[salassa pidettävä Julkl 24 § 1 mom. 20 k.]* sidottuna Tilastokeskuksen elinkustannusindeksiin, jossa vertailupisteluku on 2340 / heinäkuu 2025 (<https://www.stat.fi/index.html>).

Muiden ns. oheistilojen (vähintään 120 m² suuruinen peilisali) osalta VJT vuokraa käyttöaika 2 500 tuntia vuodessa hintaan *[salassa pidettävä Julkl 24 § 1 mom. 20 k.]* yllä mainituin ehdoin koko Sopimuksen keston ajan. Juoksurata on veloitukseton. Käyttötuntien tarkemmista kellonajoista sovitaan erikseen. Selvyden vuoksi todetaan, että ilmoitettujen tuntihintojen lisäksi Vuokralaiselta ei veloiteta muita kuluja.

VJT:n maksuvelvoite alkaa, kun Jäähalli on otettu käyttöön (=jäävuorot ovat alkaneet).

3.2 Veloitushintojen tarkastaminen

Tuntihinta tarkastetaan aina vuosittain maaliskuussa siten, että uutta indeksinmukaista tuntihintaa maksetaan seuraavan elokuun alusta lukien. Ensimmäinen tarkastus tehdään maaliskuussa 2026. Elinkustannusindeksin lasku ei vaikuta tuntihintaan.

3.3 Laskutusmenettely

Vuokranantaja laskuttaa Vuokralaista kuukausittain siten, että kunkin kuukauden jääajanvuokrat laskutetaan kuluvan kuukauden viimeinen päivä.

Vuokranantaja saa laskuttaa verottoman kokonaishinnan lisäksi kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron. Vuokranantajan on laskun yhteydessä eriteltävä arvonlisäveroton ja verollinen osuus.

Mikäli arvonlisäverokanta muuttuu Sopimuksen voimassaoloaikana, noudatetaan uutta verokantaa sen voimaantulohetkestä lukien.

Vuokranantaja saa toimittaa Vuokralaiselle laskun enintään kerran kuukaudessa.

Maksuehto 14 vrk. Viivästyskorko myöhästyneille maksuille peritään korkolain mukaan.

3.4 Maksuyhteystiedot

Vuokranantaja toimittaa laskut VJT:lle verkkolaskuina.

VJT:n laskutus:

Laskutusosoite:
Ilmoitetaan myöhemmin.

4 Tiedottaminen

Osapuolet hoitavat hankkeen toteuttamisesta tiedottamisen yhteistyössä. Osapuolet toteavat yhteisesti, että avoin, oikea-aikainen, aktiivinen ja monipuolinen tiedottaminen Hankkeesta ja sen etenemisestä edesauttaa hankkeen läpivientiä. Osapuolet pyrkivät yhteisesti luomaan Hankkeelle myönteisen julkisuuskuvan.

Vuokranantaja vastaa Hankkeen etenemiseen ja varsinaiseen rakennustyöhön liittyvästä tiedottamisesta.

VJT vastaa Hankkeen tiedottamisesta siltä osin, kun Hanke on osana VJT:n tai sen alaisten jäsenseurojen yleismarkkinointia tai -viestintää.

5 Vuokralaisen vahingonkorvausvastuu Sopimuksen purkamistilanteessa

Mikäli VJT purkamalla tai muulla tavalla päättää tämän Sopimuksen sopimusehtojen vastaisesti tai Vuokranantaja joutuu purkamaan Sopimuksen VJT:stä johtuvasta syystä, on VJT vastuussa Vuokranantajalle kaikista jäljellä olevan 10 vuoden pituisen sopimusjakson vuokrasta sopimusjakson loppuun saakka. Vuokranantajalla on kuitenkin velvollisuus pyrkiä minimoimaan vahinkonsa vuokraamalla tila edelleen kolmannelle osapuolelle, jolloin Vuokralaisen vastuu rajoittuu toteutuneeseen Vuokranantajan tappioon.

Tämän kohdan mukainen VJT:n vastuu toteutetaan siten, että Vuokranantaja laskuttaa saamatta jäänyttä vuokraa vastaavan korvauksen kuukausittain, kun on selvinnyt saamatta jäävän vuokran määrä. Laskutuksessa noudatetaan kohdan 3.3. mukaista maksuehtoa.

Tämän kohdan mukainen korvausvastuu koskee ainoastaan ensimmäistä Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeistä 10 vuoden pituista sopimusjaksoa ja on voimassa tässä kohdassa kuvatusta Sopimuksen päättämisestä huolimatta em. ensimmäisen sopimusjakson päättymiseen saakka.

Edellä mainitun sopimusjakson jälkeisillä sopimusjaksoilla Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuus määräytyy Sopimuksen purkamisesta tai sen muusta sopimusehtojen vastaisesta päättämisestä Vuokranantajalle aiheutuneen vahingon mukaan.

6 Muut ehdot

Tilojen vuokrauksen ja osapuolten välisen yhteistyön sujuvuuden varmistamiseksi sovitaan yhteistyöryhmä, joka kokoontuu vähintään 2 x vuodessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että jäähallilla on muitakin käyttäjiä kuin Vuokralainen. Jääaikojen jaosta käyttäjien välillä sovitaan yhteisesti Vantaan kaupungin, Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä.

Osapuolet sitoutuvat pitämään luottamuksellisina tämän sopimuksen sisällön sekä toisiltaan saamansa aineistot ja tiedot, jotka on merkitty luottamukselliseksi tai, jotka on sellaisiksi ymmärrettävä, sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin tämän Sopimuksen ja Hankkeen mukaisiin tarkoituksiin.

Tämä Sopimus korvaa allekirjoitushetkestään alkaen kaikki tämän Sopimuksen tarkoitusta koskevat suulliset tai kirjalliset aiesopimukset ja määrittää osapuolten välisen Sopimuksen ehdot kokonaisuudessaan.

Kaikki tämän sopimuksen muutokset on etukäteen hyväksyttävä Vantaan kaupungilla. Edellä sanotusta johtuen muutokset tähän sopimukseen eivät astu voimaan ennen kuin Vantaan kaupunki on antanut niille kirjallisen suostumuksensa.

Vuokralainen on tietoinen, ettei Vuokranantajalla ole oikeutta suostua tämän Sopimuksen olennaisiin muutoksiin ilman *[salassa pidettävä Julkl 24 § 1 mom. 20 k.]* etukäteistä kirjallista suostumusta. Edellä sanotusta johtuen, olennaiset muutokset tähän Sopimukseen eivät astu voimaan ennen kuin *[salassa pidettävä Julkl 24 § 1 mom. 20 k.]* on antanut niille kirjallisen suostumuksensa.

Jäähallin pitkäikäisen toimintakyvyn ylläpitäminen saattaa edellyttää jäiden sulattamista tietyin väliajoin kesäaikaan (=”Huoltokatko”). Vuokralainen ymmärtää, että Huoltokatkon aikana jäätunteja ei ole mahdollista käyttää.

Vuokranantajan on tiedotettava Huoltokatkoista 12 kuukautta ennen mahdollisen Huoltokatkon alkua. Edellä mainittu tiedotusvelvollisuus ei koske ns. force majeure Huoltokatkoja, jotka aiheutuvat ennalta arvaamattomasti. Mahdollinen force majeure Huoltokatko pienentää Vuokralaisen 5000 tunnin vuotuista sitoumusta vastaavasti (laskukaava $5000 / 12 / 30 \times \text{force majeure huoltokatkopäivät}$)

7 Sopimuksen voimassaolo, irtisanominen ja lakkaaminen

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, ja kun:

- Vantaan kaupunki on antanut VJT:lle takauksen tämän Sopimuksen ensimmäisten 10 vuoden sopimusjakson mukaisten vastuiden täyttämiseksi (jään ja oheistilojen käytön vuokra)

Sopimus on määräaikainen ja Vuokralaisella ei ole oikeutta irtisanoa tai muutoin päättää Sopimusta paitsi tässä kohdassa jäljempänä kuvatun mukaisesti.

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus Vuokranantajan olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi.

Kukin sopimusjakso on aina vähintään 10 vuotta (=120 kuukautta). Jäähallin valmistuttua ensimmäinen sopimusjakso alkaa aikaisintaan 1.8.2026 (tai heti, kun halli on käyttövalmiina) ja päättyy 10 vuoden päästä sopimusjakson alkamisesta.

Mikäli sopimusta ei jommankumman osapuolen toimesta irtisanoa vähintään 3 vuotta ennen ensimmäisen sopimusjakson päättymistä, jatkuu sopimus ensimmäisen kymmenvuotisen sopimusjakson jälkeen samoin ehdoin vielä seuraavat 10 vuotta siten, että se on edelleen seuraavan kerran irtisanottavissa 3 vuotta ennen toisen kymmenvuotisen sopimusjakson päättymistä. Osapuolet voivat kuitenkin sopia irtisanomisoikeutensa käyttämättä jättämisestä milloin tahansa ennen 3 vuoden määräajan umpeutumista.

Mikäli Hanke viivästyy Vuokranantajasta johtuvista syistä seuraavien määräaikojen osalta, on Vuokralaisella oikeus irtisanoa tämä Sopimus:

Mikäli rakentamista ei ole aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain 149 c § 2. momentissa tarkoitetulla tavalla kahdentoista (12) kuukauden määräajan kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, on Vuokralaisella oikeus irtisanoa

tämä Sopimus 1 kuukauden sisällä määrääajan umpeutumisesta lukien.

Mikäli jäähalli ei ole valmistunut vuoden 2028 aikana, sopimus päättyy 31.12.2028 ilman erillistä irtisanomista. Mikäli Sopimus lakkaa olemasta voimassa jäähallin valmistumisen viivästymisen vuoksi, Osapuolilla ei ole oikeutta saada toisiltaan mitään korvauksia.

8 Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä Sopimus kolmannelle osapuolelle. Vuokranantaja vastaa siirrosta huolimatta tämän Sopimuksen kaikkien velvoitteidensa toteuttamisesta, kunnes siirronsaaja on sitoutunut noudattamaan tämän Sopimuksen ehtoja.

Mikäli VJT purkamalla tai muulla tavalla päättää tämän Sopimuksen sopimusehtojen vastaisesti, Vuokranantaja joutuu purkamaan sopimuksen VJT:stä johtuvasta syystä tai Vuokranantaja vaatii Vantaan kaupunkia antamansa takaussitoumuksen perusteella suorittamaan vuokria vähintään 250.000 euron arvosta, on Vantaan kaupungilla oikeus halutessaan tulla Vuokralaisen sijaan Sopimuksen vuokralaiseksi. Kaupungilla on tällöin vapaa oikeus vuokrata jääaikaa ja muita vuokrasopimuksella vuokrattuja tiloja edelleen.

9 Vakuutukset ja vakuudet

Vantaan kaupunki antaa vuokranmaksun vakuudeksi takaussitoumuksen.

10 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia pois lukien lainvalintasäädökset.

Sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos neuvottelutulokseen ei päästä, ratkaistaan riitaisuudet ensi asteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

11 Yhteystiedot

Osapuolten asiamiehet sopimusasioissa ovat Sopimuksen allekirjoittajat.

Vuokralainen: Vantaan jääurheilun tuki ry

Vuokralaisen yhteyshenkilö:

Vuokranantaja: Elmon Urheilukeskus Kiinteistöosakeyhtiö Oy

Vuokranantajan yhteyshenkilö:

Sopimusosapuolet ovat velvollisia tiedottamaan toisiaan mahdollisista yhteyshenkilömuutoksista viipymättä.

12 Sopimuksen allekirjoittaminen

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi (1) molemmille osapuolille.

Vantaa, 1.9.2025

Vuokralainen

Vantaan jääurheilun tuki ry

Vuokranantaja

Elmon Urheilukeskus
Kiinteistöosakeyhtiö Oy

LIITTEET

Liite1, Pohjakuvat | **Liite 2**, olosuhteet