

## SOPIMUS ISOMÄKI AREENAN JA SEN PIHA-ALUEIDEN VUOKRAUKSESTA

### 1. OSAPUOLET

#### 1.1. Vuokranantaja:

**Porin kaupunki** (Y-tunnus 0137323-9), osoite PL 19, 28101 Pori  
(jäljempänä "Vuokranantaja")

#### 1.2. Vuokralainen:

**HC Ässät Pori Oy** (Y-tunnus: 1592830-3), osoite Jäähallinpolku, 28500 Pori  
(jäljempänä "Vuokralainen");

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä erikseen "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

### 2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantajana toimii Porin kaupunki, joka omistaa kaikki Kiinteistö Oy Porin Jäähalli (y-tunnus: 2610704-1) -nimisen keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet. Kiinteistö Oy puolestaan omistaa Porissa Isomäen kaupunginosassa sijaitsevan jäähallin (jäljempänä "Areena") ja hallitsee myös Areenan piha-alueita.

Vuokralainen harjoittaa jääkiekkoliiketoimintaa Liigassa ja U20 -nuorten sarjassa sekä harjoittaa muuta ravintola-, tapahtuma- ja ohjelmatoimintaa vuokralaisena Vuokranantajan omistamassa Areenassa.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on saavuttaa Areenalle mahdollisimman korkea käyttöaste, minkä johdosta Areenaan pyritään hankkimaan enenevässä määrin myös jääkiekon lisäksi muuta tapahtumatoimintaa, mm. konsertteja, konferensseja, kokouksia, yritysten virkistystilaisuuksia sekä yksityisiä tapahtumia (jäljempänä "Tapahtumatoiminta").

Tällä sopimuksella sovitaan Vuokralaisen toiminnasta ja tilojen käytöstä Areenassa sekä Tapahtumatoiminnan järjestämisessä noudatettavista periaatteista ja muista Osapuolten välisistä asioista Areenan toimintaan liittyen.

### 3. KOHDE

Vuokrakohde on jäljempänä luetellut jäähallirakennuksen tilat ja Areenan piha-alue Porin Isomäen kaupunginosassa (jäljempänä "Vuokrakohde").

Vuokralaisen hallintaan tämän sopimuksen koko voimassaolon ajaksi luovutettavat Areenan osat ovat:

- Liigan edustusjoukkueen pukuhuone ja sosiaalitilat, yht. 404,5 m<sup>2</sup>;
- U20 -joukkueen pukuhuone ja sosiaalitilat, yht. 94,25 m<sup>2</sup>;
- kuntosali;
- Areenan kioski- ja ravintolatilat sekä aitiot

Edellä mainitut Vuokralaisen jatkuvassa hallinnassa vuokrasopimuksen perusteella olevat tilat on tarkemmin yksilöity sopimuksen liitteenä 1 olevaan tilakarttaan.

Muut Areenan tilat sekä piha-alue ovat Vuokralaisen käytettävissä ja hallinnassa sen mukaisesti, kun tämän Sopimuksen perusteella erikseen on mainittu tai muutoin Osapuolten välillä sovitaan. Nämä tilat kuuluvat Vuokrakohteeseen silloin, kun ne ovat erikseen sovitusti Vuokralaisen käytössä.

Kiinteistö Oy Porin Jäähalli rekisteröi aputoiminimen "Isomäki Areena", jonka alla tapahtuma- ja muuta Areenassa tapahtuvaa vuokrausliiketoimintaa harjoitetaan Vuokranantajan lukuun.

### 4. VUOKRATILOISSA HARJOITETTAVA TOIMINTA

Vuokralainen käyttää Vuokrakohdetta jääkiekkjoukkueidensa harjoitteluun sekä ottelutapahtumiin (jäljempänä "Jääkiekkotoiminta") sekä muuhun järjestämäänsä, toteuttamaansa tai tuottamaansa taikka muuten hankkimaansa Tapahtumatoimintaan ja saa näistä toiminnoista ja muusta vuokraamiensa tilojen käytöstä kertyvän tuoton.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää tiloja muuhun kuin tässä sopimuksessa sovittuun käyttötarkoitukseen ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan hallinnassaan olevia vuokratiloja sekä Areenan muitakin tiloja huolellisesti. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratuissa tiloissa Vuokralaisen järjestämänä harjoitettu toiminta sen lajista ja tyypistä riippumatta noudattaa lakeja, säädöksiä ja viranomaisten antamia määräyksiä.

Vuokranantaja vuokraa Areenasta jäävuoroja myös muille kuin Vuokralaiselle kuitenkin niin, että vuokraustoiminnasta ei aiheudu haittaa Vuokralaisen tämän sopimuksen perusteella tai muuten osapuolten kesken sopimalle Jääkiekko- tai Tapahtumatoiminnalle sekä voi vuokrata muitakin Areenan tiloja kolmansille tahoille niiltä osin, kuin hallinta ei kuulu Vuokralaiselle eikä vuokraaminen

Kommentoitu [A1]: Pha-alueiden käytön tarkennus. Arki- ja tapahtumakäyttö.

Kommentoitu [A2]: Areenan myynti, tilat ja rahanjako.

aiheuta haittaa Vuokralaisen tämän sopimuksen mukaiselle tai muuten Osapuolten kesken sopimalle toiminnalle.

#### **5. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VUOKRA-AIKA**

Vuokrasopimus tulee voimaan tämän sopimuksen allekirjoituksin. Vuokra-aika sekä vuokranmaksuvelvollisuus alkavat takautuvasti 1.4.2022.

#### **6. VUOKRAKAUSI**

Vuokrankausi on määräaikainen ja määräaikaisuus jatkuu kymmenen (10) vuoden ajan vuokra-ajan alkamispäivästä lukien.

Määräaikaisen vuokrankauden päättyessä vuokrasopimus jatkuu automaattisesti toistaiseksi voimassa olevana. Sopimus voidaan tällöin irtisanoa puolin tai toisin yhden (1) vuoden irtisanomisajalla. Vuokrasopimus on irtisanottavissa päättymään aikaisintaan määräaikaisen vuokrankauden päättymiseen, jolloin irtisanomisilmoitus on tehtävä viimeistään vuotta ennen määräaikaisen vuokrankauden päättymisajankohtaa.

Osapuolet voivat halutessaan keskinäisin sopimuksin kirjallisesti sopia muulla tavoin vuokrankauden kestosta.

#### **7. VUOKRAKOHTTEEN HALLINTA**

Vuokralaisen hallinnassa olevat tilat on yksilöity sopimuksen liitteessä 1. Muu osa Areenasta on Vuokranantajan hallinnassa lukuun ottamatta Vuokralaisen ottelu- ja muita tapahtumia, jotka edellyttävät koko Areenan hallintaa, jolloin Areena piha-alueineen (alueet määritellään tarkemmin jäljempänä) on kokonaisuudessaan Vuokralaisen hallinnassa. Ottelupäivinä Areena kokonaisuudessaan on Vuokralaisen hallinnassa alkaen 3 tuntia ennen ottelun alkua ja jatkuen siihen asti, kun 5 tuntia on kulunut ottelun alkamisesta. Mikäli kyseessä on ottelutapahtuma, jonka päättymisaika voi olla normaalia runkosarjaottelua myöhäisempi ja jota voi olla vaikea arvioida, on Areena Vuokralaisen hallinnassa otteluvuorokauden loppuun asti.

Vuokralainen ja Vuokranantaja sitoutuvat yhteistyössä ja hyvissä ajoin sopimaan Areenan varauksista Vuokralaisen harjoittaman toiminnan vaatimia harjoituksia, otteluita ja muita tapahtumia varten.

#### **8. YKSINOIKEUS RAVINTOLA-, ANNISKELU- JA KIOSKITOIMINTAAN**

Vuokralaisella on tämän Sopimuksen voimassaolon ajan yksinoikeus Areenassa sekä sen ulkoalueilla ja välittömässä ympäristössä harjoitettavaan ravintola-, anniskelu- ja kioskit toimintaan.

Tämän estämättä urheiluseurat ja muut yleishyödylliset yhdistykset sekä vastaavat tahot, jotka järjestävät Areenassa urheilu- tai muita tapahtumia voivat järjestää Areenan tiloissa tai pihalla pienimuotoista kahvilatoimintaa järjestämänsä tilaisuuden yhteydessä ja sen aikana.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Areenan tiloissa on saatavilla tapahtumatoiminnan edellyttämät ravintola- ja anniskelupalvelut. Vuokralainen pyrkii aktiivisesti kehittämään Areenalta saatavilla olevaa palvelutarjontaa. Vuokralainen voi tarvittaessa käyttää palvelujen tuottamisessa alihankkijoita tai alivuokrata ravintolatilat ja kioskit ravintola- ja anniskelupalvelujen järjestämistä varten.

## **9. TAPAHTUMATOIMINTA JA HALLIN KAUPALLINEN KÄYTTÖ**

### **9.1. Tapahtumatoiminta hallissa**

Vuokranantaja vuokraa Areenan tiloja Vuokralaiselle ja siinä määrin kuin sopimusveloitteet Vuokralaista kohtaan mahdollistavat myös muille toimijoille tapahtumatoiminnan tarpeisiin.

Osapuolet sitoutuvat informoimaan toisiaan aktiivisesti suunnitelmistaan sekä hyvässä yhteishengessä neuvottelemaan suunnitteilla olevista Areenalla järjestettävistä tapahtumista sekä varauksista ja toimimaan tämän sopimuksen hengen mukaisesti tavoitellen mahdollisimman korkeata käyttöastetta sekä toisaalta minimoimaan Tapahtumatoiminnasta aiheutuva häiriö Jääkiekkotoiminnalle sekä muille jään käyttäjille. Mikäli Vuokranantajan taholta järjestettävä tapahtuma aiheuttaa merkittävää haittaa Jääkiekkotoiminnalle jääalueen käytön estymisenä, hyvitetään jääalueesta maksettavan vuokran määrässä erikseen sovittavan hinnan mukaisesti. Vuokranantajan järjestämä tapahtuma ei kuitenkaan koskaan voi estää tai kohtuuttomasti haitata Vuokralaisen virallista ottelutapahtumaa.

Areenan jäänpeittolevyt ovat Vuokralaisen käytettävissä Vuokralaisen Areenalla järjestämässä Tapahtumatoiminnassa ilman eri veloitusta.

### **9.2. Areenan välittömät piha-alueet ja niihin liittyvät vastuut**

Osapuolet sitoutuvat yhdessä kehittämään Isomäen alueen käytettävyyttä myös pysäköinti- ja liikenneratkaisujen osalta.

#### **9.2.1. Normaalkäyttö**

Areenan etupihalle on veloituksetta varattu pysäköintipaikat Areenan henkilökunnalle (kenttämiehet, ravintola, siivous) ja kiinteistöhuollolle sekä lisäksi Åssien liigajoukkueelle. Muut Areenan piha-alueen paikat ovat vapaassa käytössä. Kiinteistöyhtiö huolehtii varattujen paikkojen merkitsemisestä.

#### **9.2.2. Tapahtumien aikainen käyttö**

Tämän Sopimuksen liitteenä nro 4 on kartta, jossa mustalla rajattu alue on tapahtumien aikana kokonaan Kiinteistöyhtiön vastuulla ja käytössä (kunnossapito sekä pysäköintipaikat). Punaisella ja sinisellä merkityt alueet pysyvät Vuokranantajan käytössä ja vastuulla. Areenalla tapahtuvien tuotantojen ja liigapeliä aikana Kiinteistöyhtiöllä ja tapahtumanjärjestäjällä on mahdollisuus vuokrata Vuokranantajalle jäävä pysäköintialue itselleen erikseen sovittavin ehdoin.

Pysäköintialueet rajataan puomin/henkilökunnalla järjestäjän tarpeen mukaisesti. Valvonta poistetaan kun sille ei nähdä enää tarvetta (esim. liigaottelua kulunut 10min, konsertin pääartisti aloittanut). Järjestelyistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa alueen muille käyttäjille samanaikaisesti kun pyritään minimoimaan ja ohjaamaan muu liikenne ja pysäköinti tapahtumien aikana toisaalle.

Tavoitteena on taata kutsuvieraille, henkilökunnalle sekä kaupallisiin tarkoituksiin pysäköintipaikkoja. Tällä tarkoitetaan ensisijaisesti karttaan merkittyjä punaista ja mustaa aluetta.

### 9.3. Areenan markkinointinimi

Vuokralaisella on oikeus päättää Areenan markkinointinimestä sekä asennuttaa kustannuksellaan Areenan ulkoseinälle valomainoksia ja logoja. Edellytyksenä on, että Vuokralainen hankkii ulkomainoksille ja logoille etukäteen asianmukaiset viranomaisluvut Porin kaupungilta sekä hankkii myös Vuokranantajan luvan valituille ulkomainoksille ja logoille. Vuokranantajalla ei ole oikeutta ilman painavaa syytä olla myöntämättä lupaa.

### 9.4. Mainospaikat

Vuokralaisella on oikeus myydä Areenan sisäosiin yrityksille pysyviä tai tilapäisiä mainospaikkoja ja saada niihin liittyvät myyntitulot itselleen. Mainosten asentamisella ei saa aiheuttaa vahinkoa hallin rakenteille eivätkä ne saa sijoittelultaan haitata Areenan toiminnallisuutta tai muiden toimijoiden mahdollisuuksia käyttää Areenaa. Tästä poiketen Areenan itäpäädyssä oleva 41 x 2,5 metrin kokoinen mainostila varataan muiden Areenaa käyttävien seurojen käyttöön ja tuon tilan mainosten myynnistä sekä mainostilan hallinnasta, ylläpidosta ja siisteydestä vastaa Vuokranantaja, joka voi myydä mainostilan mainospaikkoja itse tai antaa mainostilaa muiden seurojen ja yhdistysten ym. myytäväksi.

Tapahtumatoiminnassa myytävistä kuhunkin tilaisuuteen räätälöityistä mainospaikoista ja näkyvyselementeistä sovitaan tapauskohtaisesti erikseen tilaisuuden järjestäjän ja Vuokranantajan välillä ja milloin kyseessä on Vuokralaisen tuottama tai järjestämä tapahtuma, myös Vuokralaisen kanssa. Tällöin tilaisuuteen räätälöidyt näkyvyselementit saattavat peittää pysyvien mainospaikkojen näkyvyyden. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisella ei ole tilanteessa, jossa se ei ole tapahtuman tuottajana tai järjestäjänä, oikeutta korvaukseen pysyvästi asennettujen mainosten näkyvyyden estymisestä tapahtumassa.

### 9.5. Aitiot

Aitiot ovat Vuokralaisen hallinnassa ja vuokrattavissa. Vuokrattaessa Areenan tiloja muuhun kuin Vuokralaisen Tapahtumatoimintaan aitioiden käytöstä sovitaan erikseen Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä. Kaupungin käytössä on aiempaan tapaan ottelutapahtumissa kaksi 12 hengen aitiota.

## 10. VUOKRA JA MAKSUT

### 10.1. Pukuhuoneet, sosiaalitalat ja kuntosali

Vuokralaisen hallinnassa olevien pukuhuoneiden ja joukkueiden sosiaalitalojen vuokra on **3 700,50 euroa** kuukaudessa eli 44 406,00 euroa vuodessa.

### 10.2. Ravintolat, kioskit ja aitiot

Vuokralainen maksaa kaikesta Areenan ravintolataloissa, kioskeissa ja aitoissa harjoitetusta myynnistä liikevaihtoperusteista vuokraa, joka on **6 % kuukausittaisesta liikevaihdosta** oli tapahtuman myyjänä sitten Vuokralainen, Vuokralaisen alihankkija, Vuokralaisen alivuokralainen, Kiinteistöyhtiö tai Porin kaupunki.

Vuokralainen sitoutuu toimittamaan kuukausittain ravintola- ja kioskitoiminnan myyntiraportit Vuokranantajalle ja varaamaan Vuokranantajalle mahdollisuuden näiden oikeellisuuden tarkistamiseen.

### 10.3. Jääaika

Areenan jääalue käsittää jään, kaukalon, niihin liittyvät tukitilat. Jääalue on vuokralaisen käytettävissä jäädytyskauden aikana jääkiekkotoimintaan vähintään 800 tuntia vuodessa ja tänä aikana jääalue on varattu Vuokralaisen jääkiekkotoimintaan. Ottelutapahtumien aikana myös katsomot sekä Areenan käytävät sisältyvät vuokraukseen. Jäädytyskausi alkaa vuosittain 1.8. ja päättyy keväällä aikaisintaan, kun sekä Ässien liigajoukkueen että U20-joukkueen kausi on päättynyt.

Vuokra jääalueen käytöstä jäädytyskaudelta (1.8.-playoff pelien päättyminen) on 76 604,00 euroa ja se veloitetaan **kuukausittain Vuokralaisen käyttämän tuntimäärän mukaisesti [(kuukauden käyttötunnit) / 800 h x vuosivuokra]**. Ylimenevien tuntien osalta laskutetaan Vuokranantajan Areenan käyttäjiltä veloittaman tavanomaisen kulloinkin käytössä olevan jäävuoromaksun mukaisesti, kun em. 800 tunnin vuotuinen kiintiö on täyttynyt. Ylimenevien tuntien käytöstä sovitaan Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken ja ne laskutetaan seuraavan kuun jääaika koskevan vuokran yhteydessä.

### 10.4. Muut kulut

Vuokranantaja veloittaa kuukausittain Vuokralaisen vastuulle sovittavat erillisveloitettavat kulut laskutuksella (esim. siivous ja vartiointiin liittyvät hälytystehtävät vastuunjakotaulukon mukaisesti).

#### 10.5. Investointivuokra

Vuokralaisen maksettavaksi voidaan sopia erikseen toteutettaviin, pääasiassa Vuokralaisen toimintaa Areenassa edistäviin, investointeihin liittyvä vuokra. Investoinneilla tarkoitetaan Osapuolten yhdessä sopimia peruskorjauksia, muutostöitä ja perusparannuksia (alkuperäistä tasoa nostavia toimenpiteitä). Investoinneiksi ei siten katsota mm. Vuokrakohteen huoltoa, kunnossa- ja ylläpitoimenpiteitä ja -korjauksia eikä myöskään näiden laiminlyönnistä aiheutuvia korjaustarpeita.

#### 10.6. Vuokran maksaminen

Vuokra ja muut tämän sopimuksen nojalla suoritettavat maksut maksetaan kalenterikuukausittain Vuokranantajan osoittamalle pankkitilille ja ne erääntyvät maksettavaksi seuraavasti:

- Pukuhuoneet ja sos.tilat (kohta 10.1.) kuukauden 25. päivä
- Ravintolat ja kioskit (kohta 10.2.) kuukauden 25. päivä, raportointi 5. pv mennessä
- Jääaika (kohta 10.3.) kuukauden 25. päivä, raportointi 5. pv mennessä
- Muut kulut (kohdat 10.4. ja 11.) kuukauden 25. päivä
- Investointivuokra investoinnin osalta erikseen sovittavalla tavoin

Eräpäivän jälkeen maksettavalle määrälle kertyvä viivästyskorko on korkolain (1982/633 muutoksineen) 4.1 §:n mukainen.

Vuokranantaja ja K Oy Porin Jäähalli ovat sopineet ns. Operointisopimuksella vuokrausliiketoiminnan siirrosta K Oy Porin Jäähallille, joka huolehtii vuokralaskuista ja laskutukseen liittyvistä käytänteistä.

Osapuolet sopivat takautuvasti 1.4 alkaen allekirjoituspäivään saakka maksettaviksi tulevista vuokrista ja niistä tehtävistä vähennyksistä (Ässien suorittamat Kiinteistö Oy:lle kuuluvat maksut) erikseen samoin kuin tätä aikaa koskevasta maksuajasta.

#### 11. ARVONLISÄVERO

Vuokraan sekä muihin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin veloitettaviin maksuihin lisätään kulloinkin voimassa olevan yleisen arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrakohdetta jatkuvasti arvonlisäverolaisissa tarkoitettuun vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan. Edelleen Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi Vuokranantajalle, mikäli vuokrakohteen käyttötarkoitus muuttuu osittain tai kokonaan arvonlisäverovähennykseen tai -palautukseen oikeuttamattomaksi.

Jos Vuokrakohteen käytössä tapahtuu Vuokralaisesta johtuen sellaisia muutoksia, joiden johdosta Vuokranantajalle aiheutuu arvonlisäveroseuraamuksia, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan

tästä Vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset korkoineen ja viivästysseuraamuksineen. Vastaava velvollisuus on voimassa myös vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaisesta johtuvasta syystä. Velvollisuus koskee lisäksi tämän sopimuksen rikkomisesta tai muusta vuokralaisesta johtuvasta syystä Vuokranantajalle aiheutuvaa arvonlisäveron suorittamisvelvollisuutta.

## 12. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokran määrä ja vuokraton määrä tarkistetaan vuosittain. Vuokra ja vuokratto on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään joulukuun 2022 pistelukua (2049) ja vertailulukuna tarkastusvuoden marraskuun pistelukua. Mikäli vuokran tarkistushetkellä kyseisen kuukauden pistelukua ei ole saatavilla, käytetään viimeisintä julkaistua pistelukua. Pääomavuokraa tarkistetaan indeksin vuotuista muutosta vastaavasti. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, mikäli indeksi laskee.

Tarkistettu pääomavuokra tulee voimaan seuraavan vuoden alusta lukien. Vuokran ensimmäinen tarkistus tehdään marraskuun 2023 indeksin perusteella ja tarkistettu vuokra tulee voimaan 1.1.2024.

## 13. VAKUUTUKSET

Kiinteistöyhtiön vastuulla on huolehtia jäähallikiinteistön rakennuksen vakuuttamisesta kiinteistön ns. All risk vakuutuksella. Vuokralainen on tietoinen, ettei kiinteistöyhtiön vakuutus kata Vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai liiketoiminnan keskeytyksestä Vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

Vuokralainen vastaa oman vuokratiloissa olevan omaisuutensa sekä harjoittamansa liiketoimintansa vakuuttamisesta toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen asianmukaisilla vakuutuksilla.

## 14. VUOKRAKOHTTEEN HOITO JA KUNNOSSAPITO

Vuokralainen ilmoittaa, että se hyväksyy Vuokrakohteen siinä kunnossa kuin se tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen hetkellä on.

Vuokrakohteen kunnossapitovastuu jakautuu Vuokranantajan ja Vuokralaisen sekä Kiinteistö Oy:n välillä liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen hallinnassa olevien puku- ja sosiaalitilojen sekä ravintolatilojen laitteet ja kalusteet ovat Vuokralaisen kunnossapitovastuulla. Niin ikään Vuokralaisen omistuksessa on kiinteistön käyttöä palvelevaa kalustoa, joka on tarkemmin yksilöity Vuokralaisen erikseen K Oy:lle toimittamassa luettelossa, ja jonka kunnossapito- ja uusimisvastuu on siten Vuokralaisella. Jään tekemisestä ja huoltamisesta vastaa Vuokranantaja.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Kiinteistö Oy huolehtii kustannuksellaan Areenan seuraavista palveluista/sopimuksista: sähkö, lämmitys, jätehuolto, vesi, kiinteistönhuolto, vartiointi,



kulunvalvonta ja siivouspalvelut käsittäen Areenan tilojen ylläpitosiivouksen, johon kuuluu myös Vuokralaisen hallinnassa olevien tilojen siivous. Lisäksi siivous sisältää Vuokralaisen ottelutapahtumien aikaisen siivouksen sekä Areenan siivouksen ottelujen jälkeen. Kiinteistö Oy laskuttaa Vuokralaiselta erillisveloituksena kuukausittain Vuokralaisen hallitsemien tilojen ylläpitosiivouksesta sekä ottelutapahtumien siivouksesta aiheutuneet kulut.

Kiinteistö Oy huolehtii kustannuksellaan Areenan talotekniikan ylläpito- ja vuosihuollot.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Kiinteistö Oy tekee omissa nimissään myös mahdolliset muut tarvitsemansa Areenan ja sen välittömien piha-alueiden käyttöä, huoltoa, ylläpitoa ja kunnossapitoa koskevat palvelusopimukset.

Osapuolet huomioivat, että Kiinteistö Oy vastaa Vuokrakohteen pelastussuunnitelman laatimisesta ja ylläpidosta kulloinkin voimassa olevien viranomaisvaatimusten mukaisesti.

Vuokranantaja Kiinteistö Oy:n tulee valitsemallaan tavalla asettaa riittävät resurssit vastuun ja kustannusten jakotaulukon mukaisten velvollisuuksiensa hoitamiseen, Vuokrakohteen managerointiin, isännöintiin ja yhteydenpitoon Vuokralaisen kanssa.

Mikäli Vuokranantaja laiminlyö vastuulleen kuuluvan toimenpiteen eikä oikaise laiminlyöntiään Vuokralaisen kirjallisesta vaatimuksesta tämän asettamassa kohtuullisessa ajassa, Vuokralaisella on oikeus tehdä tai teettää Vuokranantajan kustannuksella tämän laiminlyömiä toimenpiteitä.

## 15. PERUSKORJAUKSET, MUUTOSTYÖT JA MUUT INVESTOINNIT

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kiinteistö Oy:n kautta Vuokranantajalle viipymättä Areenassa havaitsemistaan korjaustarpeista.

Vuokranantaja vastaa ja Kiinteistö Oy huolehtii yhteisesti toteutettavaksi sovittujen peruskorjausten sekä muiden välttämättömien korjaustöiden suorittamisesta, olivatpa nämä investointeja tai eivät.

Osapuolet sopivat Areenassa tehtävien korjaus- tai kunnostustöiden aikataulusta vähintään kaksi (2) kuukautta ennen töiden aloittamista siten, että Vuokralaisen liiketoiminnalle ei aiheuteta tarpeettomasti haittaa. Näissä tapauksissa Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, ellei siitä aiheudu Vuokralaiselle merkittävää haittaa. Vuokranantajan enimmäisvastuu on rajoitettu vuokran määrään siltä ajalta, jolta vuokralaiselle aiheutuu merkittävää haittaa ko. korjaus- tai kunnostustöistä. Vuokranantajalla on kuitenkin aina oikeus suorittaa sellainen korjaustyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

Vuokranantajan toteuttaessa peruskorjauksen tai muun Osapuolten yhdessä sopiman investoinnin, on Vuokralainen velvollinen maksamaan Vuokranantajan näihin töihin tekemistä investoinneista investointivuokraa ("Investointivuokra"). Investointivuokran määrä perustuu Vuokranantajan investointiin liittyviin kokonaiskustannuksiin (mukaan lukien rahoituskustannukset), jotka jaetaan kuukausittaisiin tasaeriin peruskorjauksen tai muutostyön kohteen teknisen käyttöiän perusteella.

Mikäli peruskorjaus tai muu investointi koskee Areenaa kokonaisuutena, jyvitetään Vuokralaisen Investointivuokran edellä kuvatulla tavoin lasketusta kokonaisinvestoinnista se määrä, joka vastaa sitä suhteellista osuutta, jonka Areena on Vuokralaisen käytössä. Mikäli peruskorjaus tai muu

investointi koskee vain Vuokralaisen hallinnassa olevia tiloja, Investointivuokraan jyvitetään koko peruskorjauksen kustannus.

Vuokralainen voi esittää Areenaan muita investointeja tarpeen mukaan. Tällöin Osapuolet sopivat yhteisesti investoinnin toteuttamismahdollisuuksista, -aikataulusta sekä rahoituksesta. Osapuolet sopivat tapauskohtaisesti investoinnin kustannusten jaosta Vuokralaisen ja Vuokranantajan kesken sekä Vuokranantajan osuuden jyvittämisestä Investointivuokraan. Pääsääntönä on investointikustannusten jyvittäminen investoinnista hyötyville tahoille.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle jyvitettyä investointivuokraa kuukausittain koko jäljellä olevan vuokrasopimuksen arvioidun voimassaoloajan, kunnes Investointivuokra on tullut kokonaisuudessaan maksetuksi. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa Investointivuokran maksamattomasta osuudesta, mikäli tämän vuokrasopimuksen voimassaolo päättyy ennen kuin Investointivuokra on tullut kokonaan maksetuksi.

#### **16. VUOKRANANTAJAN PÄÄSY VUOKRATILOIHIN**

Vuokralainen on velvollinen sallimaan Vuokranantajan nimeämälle edustajalle pääsyn Vuokralaisen hallinnassa oleviin tiloihin kohtuullisen, vähintään seitsemän (7) päivän ennakkoilmoitusajan kuluttua tiloissa tehtävien tarkastusten toteuttamiseksi. Vuokranantaja on velvollinen toteuttamaan tarkastukset mahdollisimman vähäisellä häiriöllä Vuokralaisen Jääkiekkotoiminnalle.

Kiinteistöä tai sen tiloja uhkaavan akuutin vahingon torjumiseksi tai rajaamiseksi pääsy tiloihin on sallittava välittömästi.

#### **17. VUOKRANALENNUS JA VAHINGONKORVAUS**

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset lyhytaikaiset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämmitys-, jäähdytys- ja sähkölaitteissa tai tietoliikenneyhteyksissä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta tai korvausta.

Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle edellä mainituista häiriöistä tai katkoksista aiheutuneita vahinkoja, eikä vuodosta, viemäritukoksesta tai vastaavasta syystä johtuvia vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaisen kärsimistä vahingoista, ellei näytetä Vuokranantajan aiheuttaneen vahinkoa tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella. Vuokranantaja sitoutuu ryhtymään ilman aiheetonta viivästyä toimenpiteisiin häiriöiden poistamiseksi saatuaan ilmoituksen häiriöstä Vuokralaiselta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle välittömän vahingon, jonka Vuokralainen tahallisesti taikka törkeällä huolimattomuudella aiheuttaa Vuokrakohteelle tai Areenalle.

Osapuolet eivät ole tämän sopimuksen perusteella vastuussa mistään välillisistä vahingoista eikä vahingoista kolmansille osapuolille.

## **18. SOPIMUKSEN SIIRTO, EDELLEEN- JA ALIVUOKRAUS**

Ellei tässä sopimuksessa tai Osapuolten kesken ole toisin sovittu, Vuokralainen ei saa ottaa alivuokralaisia eikä siirtää tätä sopimusta tai sen käsittämiä vuokralaisen oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle.

Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän kohdan mukaista kieltoa, Vuokralainen vastaa siirrosta huolimatta tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista ja on velvollinen palauttamaan toimenpidettä edeltävän tilanteen. Vaihtoehtoisesti Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokralaista kuulematta tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen Porin kaupunkikonsernin sisällä.

## **19. TOIMENPITEET VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ**

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokratilat luovutetaan Vuokranantajalle normaali kuluminen huomioon ottaen vastaavassa kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa.

Vuokralainen ja Vuokranantaja tekevät hyvissä ajoin (vähintään 3 kk) ennen vuokrakauden päättymistä yhteisen katselmuksen Vuokrakohteella tarvittavien siivous- ja ennallistamistoimien määrittämiseksi.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä sopimuskohdassa tarkoitetut velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa vuokrakohteen siistiminen Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kustannuksellaan Vuokrakohteeseen vuokrasuhteen aikana asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms., ellei niistä kirjallisesti ole toisin sovittu. Vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan korvausta Vuokralaiselle mahdollisista tiloihin vuokrasuhteen päättyessä jätetyistä kalusteista, koneista ja laitteista. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan paikkaamaan ja siistimään irrottamisesta mahdollisesti rakenteisiin aiheutuvat jäljet.

## **20. SOPIMUKSEN PURKAMINEN**

Osapuolella on oikeus purkaa tämä Sopimus välittömin vaikutuksin, mikäli toinen Osapuoli olennaisesti rikkoo sopimuksen mukaisia velvoitteitaan eikä kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa kirjallisesta kehotuksen tiedoksisaannista korjaa menettelyään.

## **21. TIEDONANNOT**

Tähän Sopimukseen liittyvät ilmoitukset ja muut tiedonannot (jäljempänä yhteisesti "Ilmoitukset"), mikäli muuta ei ole erikseen sovittu, on tehtävä sähköpostilla, kirjatulla kirjeellä taikka muutoin todistettavasti alla olevia yhteystietoja käyttäen. Sähköpostia käytettäessä Ilmoitukset katsotaan annetuksi tiedoksi Osapuolelle lähettämispäivänä. Mikäli ilmoitus on lähetetty sähköpostilla, vastaanottajan tulee mahdollisimman pian kuitata viesti vastaanotetuksi, jolloin viesti katsotaan toimitetuksi sinä päivänä, kun se on lähetetty. Mikäli sähköpostia ei kuitata vastaanotetuksi, se katsotaan toimitetuksi lähetyspäivänä, kunhan lähettäjä huomauttaa vastaanottajaa sähköpostista viestillä, joka toimitetaan kirjatulla kirjeellä tai lähetillä vastaanottajalle. Siinä tapauksessa, että käytetään kirjattua kirjettä, Ilmoitukset katsotaan annetuksi tiedoksi Osapuolelle kolmantena päivänä kirjatun kirjeen lähettämisestä lukien.

Vuokranantaja:

Porin kaupunki  
Yhteyshenkilö: Markku Koppelomäki  
Osoite: PL 19, 28101 Pori  
E-mail: kirjaamo@pori.fi

Vuokralainen:

HC Ässät Pori Oy  
Yhteyshenkilö: Mikael Lehtinen  
Osoite: Jäähallinpolku, 28500 Pori  
E-mail: [mikael.lehtinen@assat.com](mailto:mikael.lehtinen@assat.com)

Mikäli Osapuolen yhteystiedot muuttuvat, on Osapuoli velvollinen välittömästi antamaan uudet yhteystietonsa tiedoksi toiselle Osapuolelle edellä määritellyllä tavalla. Mikäli Osapuoli ei ole antanut uusia yhteystietojaan tiedoksi toiselle Osapuolelle, toisen Osapuolen antama tiedoksianto katsotaan oikein annetuksi, kun se on tehty yllä olevaan osoitteeseen.

## 22. SOVELLETTAVA LAKI JA OIKEUSPAIKKA

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Muilta osin kuin mitä tässä sopimuksessa on nimenomaisesti toisin sovittu, tähän sopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (31.3.1995/482, muutoksin).

Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli Osapuolten neuvottelut eivät johda

yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan viime kädessä yhden välimiehen välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Pori.

### 23. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Porissa, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2022

Vuokranantaja  
**Porin kaupunki**

Vuokralainen  
**HC Ässät Pori Oy**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mikael Lehtinen, toimitusjohtaja

**Porin kaupunki**

\_\_\_\_\_

### LIITTEET

1. Tilakartta, Vuokralaisen hallinnassa olevat tilat
2. Vastuun ja kustannusten jakotaulukko
3. Kartta koskien pysäköintiin liittyviä vastuita