

Rovaniemen kaupunginhallitukselle  
Hallituskatu 7 (PL 8216)  
96100 Rovaniemi

## OIKAISUVAATIMUS

### Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Rovaniemen kaupunginhallituksen päätös 21.8.2017 § 407; Blue Idea Oy:n vuokraoikaisupyyntö.

### Oikaisuvaatimuksen tekijä

Blue Idea Oy  
Y-tunnus 2403117-8  
Koskikatu 24 as 5  
96200 Rovaniemi

### Vaatimus

Blue Idea Oy vaatii, oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa kunnanhallituksen päätöstä muutetaan siten, että Blue Idea Oy:n vuokranoikaisua koskeva pyyntö hyväksytään

tai

päätös joka tapauksessa kumotaan ja asia palautetaan kaupunginhallituksen uuteen käsittelyyn.

### Perustelut

Kaupunginhallituksen päätös on perustunut virheellisiin tietoihin. Päätös on sekä lain- että tarkoituksenmukaisuusperusteiden vastainen.

Kaupunginhallituksen tekemän, hylkäävän päätöksen perusteluiden osalta Blue Idea Oy toteaa kohdittain seuraavan:

- I) ***”Blue Idea Oy on lähettänyt kaupungille keskustentän katsomorakennuksessa vuokraamiensa tilojen vuokranalentamista koskevan pyynnön.”***

Kyseessä ei ole vuokranalentamista koskeva pyyntö. Kyseessä on vuokralaskutuksessa olevan virheen oikaisupyyntö.

- II) ***”Rovaniemen kaupungin talousarviossa tilojen vuokratulo ja vuokrameno on budjetoitu ja kirjattu elinkeinojaoston elinkeinojen kehittämisen kustannuspaikalle samansuuruisena. Vuokranalentaminen pienentäisi elinkeinojaoston saamaa vuok-***

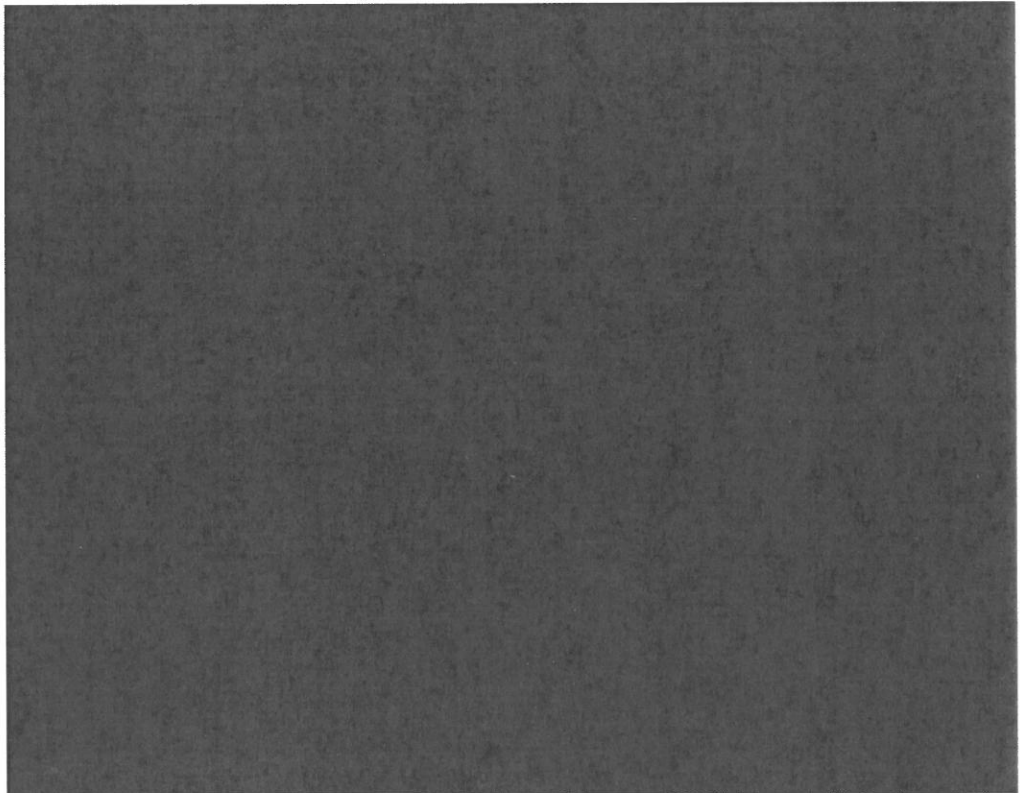
***ratuloo eikä tulo kattaisi enää tiloista aiheutuvaa vuokramenoa. Vuokranalentaminen ei ole mahdollinen, koska määrärahaa vajeen kattamiselle ei ole eikä sitä voida muualta osoittaa.” ” Vuokranalentaminen kaupungin talousarvion puitteissa ei ole mahdollista.”***

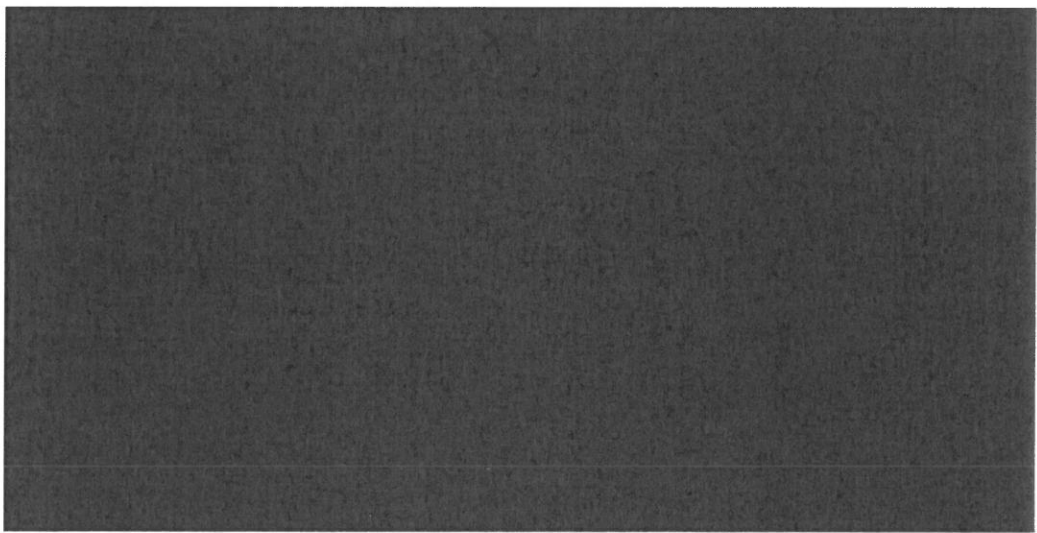
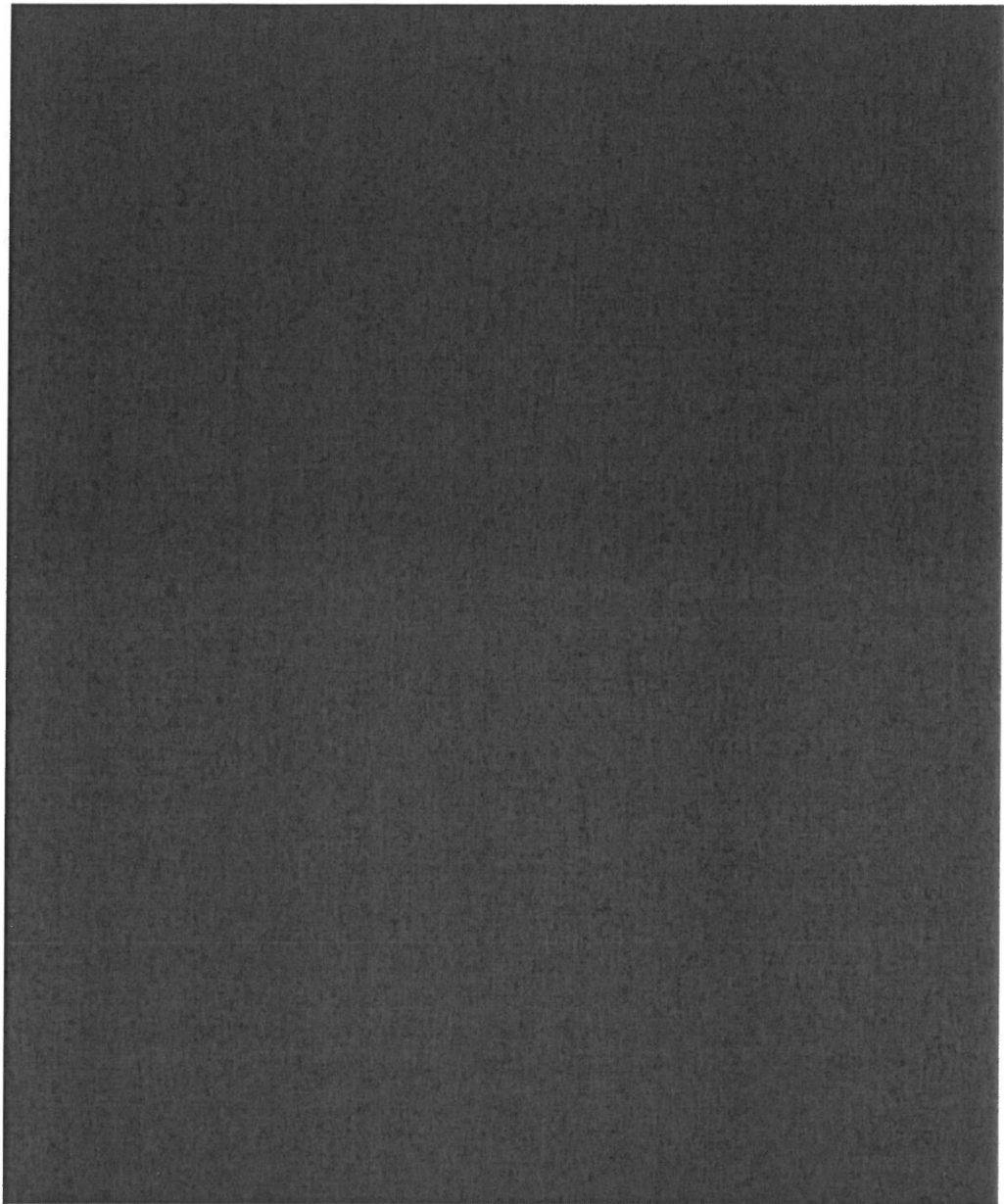
Kyseessä ei ole vuokranalennuspyyntö. Kaupungin sisäinen budjetointi tai määrärahan puute ei ole peruste hylätä vuokranoikaisupyyntöä. Ja jos / kun myös kaupungin Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:lle maksamaa vuokraa korjataan tässä yhteydessä vastaavasti, tulot ja menot pysyvät korjauksen jälkeenkin tasapainossa eikä määrärahavajetta synny.

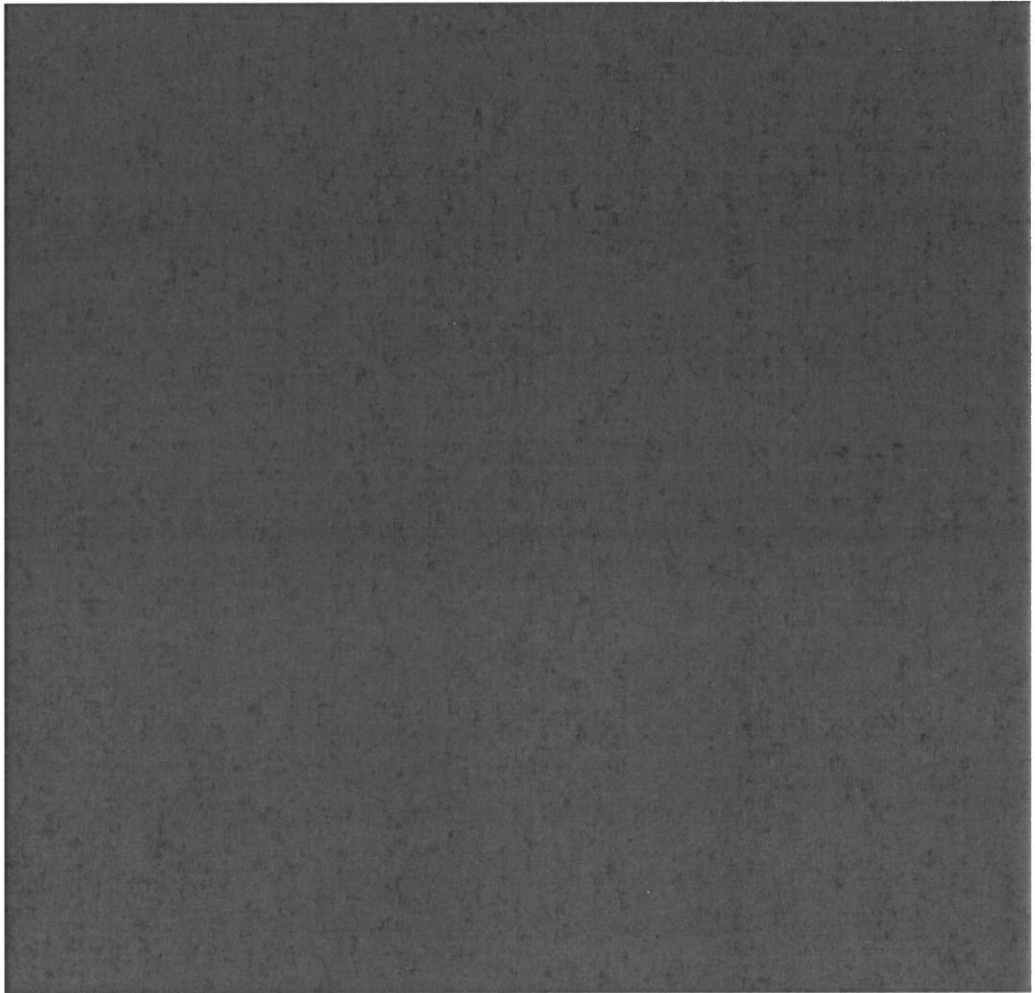
Kyseessä on siis virheellisesti lasketun vuokran oikaisupyyntö. Pääomavuokraa ei ole laskettu kaupunginhallituksen päätöksen 1.9.2014 § 374 (liite 1) määrittelemän laskentatavan mukaisesti. Tämän seurauksena pääomavuokran määrä on virheellinen. Blue Idea Oy on esittänyt laskentatoimen professorin Petri Sahlströmin lausunnon pääomavuokran oikeasta laskentatavasta (liite 2).

Rovaniemen kaupunginhallitus on päätöksessään liittyen Blue Idea Oy:lle sittemmin vuokrattuihin tiloihin 1.9.2014 kirjoittanut: *”Tilojen investointikustannukset ovat 600.000 e (alv 0 %). Investoinnin toteuttaa Rovaniemen Markkinakiinteistöt Oy, joka vuokraa tilat Rovaniemen kaupungille, joka edelleen vuokraa tilat Rovaniemen pallo-seuralle. Vuokra käsittää pääomavuokran (20 v. poisto ja pääoman korko) sekä ylläpitovuokran.”*

Rovaniemen kaupungin tekemissä vuokrasopimuksissa pääomavuokran ja ylläpito-/hoitokuluvuokran laskentakäytäntö vaihtelee seuraavasti:







**III) ”Markkinaehtoiseen toimintaan vuokrattujen tilojen vuokra ei myöskään saa sisältää verorahoitteista ns. valtion tukea.”**

Perustelullaan kaupunginhallitus tarkoittanee nimenomaan *kiellettyä valtion tukea*. Kielletty valtiontuki määritellään Euroopan unionin toiminnasta tehdyssä sopimuksessa (SEUT). Sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, (1) jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka (2) vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua (3) suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin (4) se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

EU tulkitsee *valtion varoista* -käsitteen laajasti: valtion ohella kyse on muun muassa kunnista, kuntayhtymistä sekä kunnan omistamista osakeyhtiöistä. Komissio on lisäksi antanut 1997 tiedonannon liittyen julkisten viranomaisten tekemiin maakauppoja ja rakennuksia. Tiedonanto koskee myös maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista<sup>1</sup>.

Lisäksi voimassa olevan kuntalain 130 §:ssä todetaan muun muassa, että:

---

<sup>1</sup> Euroopan Unionin virallinen lehti, EYVL C 209, 10.7.1997



*"kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso."*

Yllämainittu pykälä lisättiin kuntalakiin 2015. Hallituksen esityksessä viitataan nimenomaan komission tiedonantoon ja siinä mainittuihin menettelytapoihin. Hallituksen esityksen mukaan asiasta tarvitaan selkeyden vuoksi lakiin menettelytapasäännös, johon tulee sisällyttää EU-komission tiedonannossa esitetyt vaihtoehdot kiinteistön luovutuksesta ja vuokralle antamisesta. Hallituksen esityksessä todetaan lisäksi, että vaikka tiedonannon menettelyt koskevat vain julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten kauppaa, säännökseen on tärkeää ottaa myös kuntien omistamien maa-alueiden ja rakennusten pitkäaikainen vuokralle antaminen, sillä myös vuokraukseen voi sisältyä valtion tukea<sup>2</sup>.

Vuokrasopimuksen esisopimus on tehty 2014, varsinainen vuokrasopimus on allekirjoitettu 10.7.2015 ja kuntalain muutos (muun muassa §130) tuli voimaan 10.4.2015. Sopimus on siten allekirjoitettu uuden kuntalain voimassa ollessa. Lisäksi tuossa vaiheessa ja jo aiemmin on pitänyt ottaa huomioon komission vaatimukset valtion tuesta.

Kaupunginhallituksen mukaan vuokran oikaiseminen pitää sisällään riskin, että kyse olisi kielletystä valtion tuesta (saajana Blue Idea Oy), mikäli vuokra ei olisi markkinaperusteinen. Riski kielletystä valtion tuesta onkin ilmeinen, mutta Blue Idea Oy:n käsityksen mukaan tällä hetkellä Rovaniemen kaupungin ja Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n väliseen vuokrasopimukseen liittyen, koska kaupunki näyttää maksavan omistamansa yhtiön tytäryhtiölle omista laskelmistaan täysin poikkeavaa, selkeästi ylihintaista vuokraa. Laskutuksen mukaisesti (ja vastoin vuokrasopimusta) tosiasiallisesti maksettava [REDACTED] on tässä suhteessa erityisen altis kritiikille. Ja jos Roma Oy:n toimitusjohtajan suullisesti ilmoittama arvio [REDACTED] on lähellekään oikea, myös hoitokuluvuokran määrä [REDACTED] ylittää selvästi sen, mitä kulut tosiasiallisesti ovat.

Kielletty valtiontuki voi tulla kyseeseen varsinkin tilanteissa, joissa kunta esimerkiksi myy, ostaa, tai vuokraa omaisuutta yli- tai alihintaan kunnan omistamalle yhtiölle/yhtiöltä. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa päävuokranantaja on Rovaniemen kaupungin kokonaan omistaman yhtiön tytäryhtiö, joka on vuokrannut tilat Rovaniemen kaupungille, joka puolestaan on edelleen vuokrannut osan tiloista Blue Idea Oy:lle.

Blue Idea Oy:n käsityksen mukaan tilojen vuokrauksessa ei ole toimittu kuntalain 130 §:n vaatimalla tavalla. Rovaniemen kaupunginhallitus ei ole päätöksessään tuonut esiin ulkopuolisen tekemää arviota markkinaperusteisesta vuokratasosta. Tämä arvio puuttuu niin päävuokrasopimuksen (Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja Rovaniemen kaupungin) kuin Rovaniemen kaupungin ja Blue Idea Oy:n välisen vuokrasopimuksen osalta. Kunnan tehtävä on nimenomaan valtiontukiviranomaisena huolehtia valtiontukisäännösten ja -määräysten noudattamisesta. Tämä on tuotu selvästi

<sup>2</sup>HE 268/2014 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuntalain muuttamisesta, s. 93

esiin lukuisissa valtion tukeen liittyvissä oikeustapauksissa. (muun muassa KHO 2014 T 2562, KHO 2015:126).

Pelkästään ulkopuolisen arvioinnin sivuuttaminen on valtion tuen kannalta ongelmallinen ja pitää jo tällä hetkellä riskin kantelumahdollisuudesta Euroopan komissiolle. Mikäli EU:n komissio saa valtion tukeen liittyvä kantelun, ja komissio toteaa, että kyseessä on kielletty valtion tuki, seurauksena on takaisinperintä. Yleinen vanhenemisaika kielletyn valtion tuen perintään liittyen on 10 vuotta.

Rovaniemen kaupungilla ja Blue Idea Oy:llä on selkeästi eriävä käsitys vuokran määrän oikeasta laskutavasta ja myös markkinaehtoisuudesta. Tästäkin syystä on syytä toimia lain (kuntalaki 130 §) vaatimalla tavalla. On kaikkien osapuolten (Rovaniemen kaupungin, Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja Blue Idea Oy:n) oikeusturvan kannalta oleellisen tärkeää, että pitkäkestoiseksi tarkoitettussa vuokrasuhteessa toimitaan kuntalain ja myös komission valtioneuvoston edellyttämällä tavalla.

**IV) ”Vuokran määrä 25€/m<sup>2</sup> on osapuolten välillä sovittu sekä esivuokrasopimuksessa sekä lopullisessa vuokrasopimuksessa.”**

Vuokran määrä 25 e/m<sup>2</sup> on ollut ns. ”työluku” ja arvio kokonaisvuokrasta vuokrasopimuksen neuvotteluvaiheessa. Tämä ilmenee sähköpostiviestinnästä vuokrasopimuksen neuvotteluvaiheessa. Kaupungin toimesta on ilmoitettu, että pääomavuokran kuuluisi olla ”tasan laskettuna koko talolle 35,70 e/m<sup>2</sup>/kk tarjouksen ollessa RoPS:lle 25 e/m<sup>2</sup>” (liite 7).

Arvio vuokrasta 35,70 e/m<sup>2</sup> lienee peräisin vuokranmäärityslaskelmasta (liite 8). Kaupungin laatimassa vuokranmäärityslaskelmassa koko rakennuksen investointikustannus on 4.800.000 e. **Rakennuskokonaisuuden pinta-alaksi on laskelmassa ilmoitettu 1115 m<sup>2</sup>**, jolloin investoinnin kustannukseksi on saatu 4.305 e/m<sup>2</sup>. Blue Idea Oy:n tiedossa ei ole, miksi laskelmassa on käytetty ko. neliömäärää, kun **oikea neliömäärä ko. investoinnille on 2.915,50 m<sup>2</sup>**. Oikea neliömäärä ilmenee suoraan vuokrasopimuksesta nro 10568 (= liite 5). Kaupungin käyttämällä, virheelliseen neliömäärään perustuvalla laskentatavalla pääomavuokra on tuo 4.305 e \* 10 % = 430,50 e / vuosi ja 35,70 e / kk neliöltä (35,88 e/m<sup>2</sup>).

Rovaniemen kaupungin ja Blue Idea Oy:n / RoPS:n välisten vuokrasopimusneuvottelujen pohjana on käytetty sekä virheellistä neliömäärää että väärää pääomavuokran laskentatapaa. Kaupunginhallituksen päätös 1.9.2014 vuokran määräytymis- ja laskentatavasta ei siksi ole toteutunut varsinaisessa vuokrasopimuksessa. Pikemminkin vuokran laskentatapoja on muokattu Rovaniemen kaupungin toimesta usealla eri tavalla, jotta työlukuna käytetty 25 e/m<sup>2</sup> on saatu muodostumaan.

Toisaalta näyttää myös siltä, että osapuolten puolesta vuokrasopimuksesta neuvotteleilla henkilöillä (Esko Lotvonen / Risto Niva) on sinänsä ollut yhteinen tahtotila ja tarkoitus sen suhteen, että vuokra määritellään kaupunginhallituksen päätöksessä 1.9.2014 tehdyn linjauksen mukaisesti, mutta laskelmien pohjana olleiden virheellis-

ten lähtötietojen vuoksi myös kokonaisvuokraan sisältyvän pääomavuokran määräsä on päädytty virheelliseen lopputulokseen. Tuo yhteinen tarkoitus ja tahtotila tulisikin näkyä siten, että vuokran määrä oikaistaan/korjataan todellisilla luvuilla lasketua vastaavaksi. Tämän tahtotilan toteuttaminen vastaisi myös sitä, mikä merkitys yleisten, sopimusoikeuden tulkintaoppien mukaan osapuolten yhtenevälle tarkoitukseksi tulisi sopimuksen tulkinnassa antaa<sup>3</sup>.

V) ***“Vuokra kattaa kaikki pääomakustannukset ja ylläpitokulut. Vuokra ei ole pyynnössä viitattu lainasopimus, vaan sillä katetaan kaikki rakennuksen elinkaaren ja vuokrasopimuksen (20 vuotta) aikana aiheutuvat pääomakustannukset ja käyttömenot. Vuokralaisen esittämällä vuokranalentamiselle ei ole perusteita.”***

Blue Idea Oy ei ole viitannut pyynnössä vuokran olevan lainasopimus. Blue Idea Oy on ainoastaan esittänyt laskentatoimen professorin Petri Sahlströmin lausunnon pääomavuokran oikeasta laskentatavasta, kun lähtötietoina on kaupunginhallituksen päätös 1.9.2014 vuokran määräytymistavasta. Kaupunginhallituksessa asiaa käsiteltäessä talouspäällikkö Juotasniemi piti Sahlströmin laskelmaa harhaan johtavana. Juotasniemi perusteli kantaansa todeten mm., että kyseessä ei ole lunastus 20 vuoden jälkeen eikä pääomavuokraa niin ollen lasketa annuiteettiperiaatteella.

Juotasniemen (ja myös kaupungin) vuokran muodostumista koskevien argumenttien pohjalla on Kuntaliiton verkkojulkaisu ”Sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä” (<http://shop.kunnat.net/download.php?filename=uploads/sisainenvuokraebook.pdf>)

Julkaisun mukaan kuntien sisäisen vuokran määrittelyssä **pääomavuokra** muodostuu kahdesta osasta

1) korkotuottovaatimuksesta, joka = x prosenttia rakennuksen arvosta

ja

2) korjausvastikkeesta, joka = x euroa/m<sup>2</sup>

**Korkotuottovaatimus** on ”poliittinen päätös”, joka kunnissa yleensä vuosittain määritellään. **Korjausvastiketta** taas kerätään, jotta raha riittää rakennuksen kunnan ylläpitoon.

Juotasniemi perusteli Blue Idean korkeaa pääomavuokraa sillä, että se sisältää korjauksia varten vastiketta kuten kunnan sisäisissä vuokrissa. Hän ei kuitenkaan huomannut mainita, **että kuntien sisäisissä vuokrissa pääomavuokra ei sisällä poistoa**. Blue Idean pääomavuokra kuitenkin sisältää 20 vuoden / 5 % poiston.

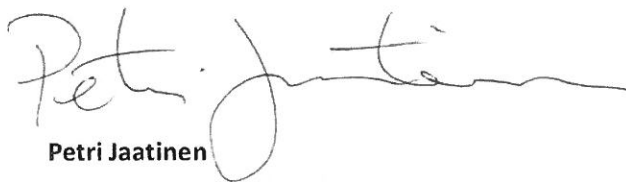
Vertailun vuokis voi todeta, että vapailla kiinteistömarkkinoilla pääomavuokra sisältää investoinnin poiston ja rahoituksen kustannukset. Esimerkiksi normaalissa asunto-osakeyhtiössä pääomavastikkeella peritään asunto-osakeyhtiön ottaman lainan lyhennyksistä ja koroista aiheutuneet kulut.

<sup>3</sup> Esim. Mika Hemmo, Sopimusoikeus II (1997), s. 34 ss.

Kaupunginhallitus on päätöksessään 1.9.2014 varsin yksiselitteisesti linjannut, että Blue Idean pääomavuokra sisältää 20 vuoden poiston ja rahoituksen korot. Blue Idean pääomavuokran ei kuulu sisältää korjausvastiketta tai muita eritä. 20 vuoden poisto on tiukka aikataulu rakennuksessa, jonka elinkaari on vähintään 40 vuotta ja hyvin todennäköisesti jopa enemmän. Kun poistoaikataulu on 20 vuotta, voidaan samalla vuokratasolla investoida korjauksia rakennukseen alkuperäisen kustannuksen verran seuraavia 20 vuotta varten. Toisin sanoen pääomavuokran sisältämä poisto vastaa vähintäänkin sitä korjausvastikkeen määrää, jonka avulla rakennuksen kunnossapito rahoitetaan. Pääomavuokran tulisi siis sisältää joko korjausvastike tai poisto, mutta ei molempia, kuten nyt näyttää tosiasiallisesti Blue Idean maksaman vuokran kohdalla olevan.

Rovaniemellä, 22. syyskuuta 2017

**BLUE IDEA OY**



**Petri Jaatinen**

toimitusjohtaja

# OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

## LIITE 1

<b>ROVANIEMI</b>	<b>PÖYTÄKIRJANOTE</b>	Sivu
<b>Kaupunginhallitus</b>	Kokouspäivämäärä 01.09.2014	1

SIVI: 2134 /2011

**374 § Keskuskentän katsomo- ja monitoimirakennuksen esivuokrasopimus / Rovaniemen kaupunki ja Rovaniemen Palloseura ry**

Rovaniemen kaupungin valtuusto on marraskuussa 2005 käsitellessään vuoden 2006 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 2007–2010 päättänyt, että keskusurheilukentästä rakennetaan monitoimikenttä. Hanke on vuoteen 2012 mennessä edennyt niin, että peruskorjaussuunnitelma on toteuttamatta enää katsomon ja pukukoppitilojen osalta.

Talvella 2011–2012 järjestettiin Rovaniemen keskusurheilukentän arkkitehtuurikutsukilpailu Rovaniemen kaupungin liikuntapalvelujen toimesta. Kilpailun tavoitteena oli löytää korkeatasoinen suunnitelma kentän uudesta katsomosta, siihen liittyvistä toimitiloista sekä koko alueen jäsentämisestä mukaan lukien kentän vieressä oleva Poromiehentien ympäristö, joka vireillä olevassa Keskustan osayleiskaavassa on osoitettu katkaistavaksi ja täydennettäväksi uudisrakentamisella. Asemakaavamuutos on laadittu kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Kohde sijaitsee Rovaniemen 1. kaupunginosassa, kaavaan merkityllä urheilualueella. Pinta-ala on n. 20 000 m<sup>2</sup>.

Monitoimirakennuksen tarvepohja on monitoimisuuden ja ympärivuotisuuden lisääminen eri tarkoituksiin liikuntaan muuntuvilla toimitiloilla myös eri ikäryhmät huomioiden. Kenttää käyttävät muun muassa koulut, päiväkodit ja urheiluseurat. Monitoimirakennuksen tarkoitus on turvata nykyisen toiminnan edellytykset ja tarjota asianmukaiset sisätilat kentän käyttäjille ympärivuoden.

**Liite 1: Tarve- ja hankeselvitys**

Vapaa-ajanlautakunta 18.12.2013 § 184 hyväksyi tarveselvityksen vaihtoehto SUPPEA:n mukaisena, ehdolla että valtuusto myöntää vuokrauskustannuksien nousun edellyttämän määrärahan. Vuokraennuste liikuntatoimelle on noin 448 846 € vuodessa. Lisäksi vapaa-ajanlautakunta totesi, että elinkeinotoimen tarvitsemien tilojen osalta tarveselvityksestä päättää kaupunginhallitus.

Keskuskentän katsomo- ja monitoimirakennuksen tarvepohja on monitoimisuuden ja ympärivuotisuuden lisääminen eri tarkoituksiin liikuntaan muuntuvilla toimitiloilla myös eri ikäryhmät huomioiden. Kenttää käyttävät muun muassa koulut, päiväkodit ja urheiluseurat. Monitoimirakennuksen tarkoitus on turvata nykyisen toiminnan edellytykset ja tarjota asianmukaiset sisätilat kentän käyttäjille ympärivuoden. Suunnittelua toteutetaan yhdessä käyttäjien kanssa.

---

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa:

Rovaniemi, 5.8.2015

---

pöytäkirjanpitäjä



Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy rakentaa uuden Keskusurheilukentän pääkatsomorakennuksen vanhan katsomorakennuksen tilalle Poromiehentien puolelle.

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy on Rovaniemen kaupungin 100 % omistama yhtiö. Pääkatsomorakennuksessa on pohjakerroksessa pukuhuone- ja sosiaali-tiloja n. 400 m<sup>2</sup> sekä 1. kerroksessa tiloja n. 90 m<sup>2</sup>. Istuinpaikkoja katsomoon tulee n. 2.000 kpl. Hankkeen kustannusarvio 4.200.000 € ALV 0 %.

#### **Liite 2: Keskusurheilukentän pääkatsomorakennuksen esivuokrasopimus**

Elinkeinotoimen tarvitsemien tilojen osalta tarveselvitys laaditaan erillisenä elinkeinopalveluissa ja sen hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Vapaa-ajanlautakunta 19.6.2014 päätti hyväksyä keskustentän esivuokrasopimuksen Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy:n kanssa vapaa-ajanlautakunnan tilojen osalta liitteenä 2 olevan esivuokrasopimuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 1.9.2014

Keskuskentän katsomo- ja monitoimirakennuksen tiloista on käyty neuvotteluja Rovaniemen palloseura ry:n kanssa. Palloseuralle on suunniteltu rakennettavaksi pukuhuoneet n. 92,5 m<sup>2</sup> ja monitoimitila n. 136 m<sup>2</sup>. Tilojen investointikustannukset ovat arviolta 600 000 euroa alv 0 %. Investoinnin toteuttaa Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy, joka vuokraa tilat Rovaniemen kaupungille, joka edelleen vuokraa tilat Rovaniemen palloseuralle. Vuokra käsittää pääomavuokran (20 v. poisto ja pääoman korko) sekä ylläpitovuokran. Rovaniemen kaupungilla on oikeus vuokrata palloseuralle rakennettavia tiloja käyttöönsä mm. tapahtumiin esivuokrasopimuksen mukaisilla ehdoilla.

#### **Liite 3: Esivuokrasopimus / Rovaniemen kaupunki ja Rovaniemen Palloseura ry**

Esitys Kaupunginjohtaja Esko Lotvonen:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä 3 olevan Rovaniemen kaupungin ja Rovaniemen palloseura ry:n (RoPs) välisen esivuokrasopimuksen.

Kaupunginhallitus 1.9.2014, 373 §:

Maarit Airaksinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 4 kohta).

---

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa:

Rovaniemi, 16.8.2017

---

pöytäkirjanpitäjä

**ROVANIEMI**

**PÖYTÄKIRJANOTE**

Sivu

Kokouspäivämäärä

3

**Kaupunginhallitus**

01.09.2014

Kaupunginhallitus kuuli asiassa Heikki Alaluusuaa.

Kaupunginjohtaja täydensi päätösesitystään siten, että esivuokrasopimukseen lisätään teksti "vuokralainen vastaa lämmityksestä kulujen mukaan".

**Päätös** Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan täydennetyn esityksen mukaisesti.

Lisätietoja      suunnittelupäällikkö Jussi Päckilä  
puh. 040 5316 723  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

**Täytäntöönpano:**  
Ote Laakkonen Sari, Alaluusua Heikki, Kautto Erkki, Päckilä Jussi,  
Ruokamo Miikka

---

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa:

Rovaniemi, 5.8.2015

---

pöytäkirjanpitäjä

# OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

## LIITE 2

## ASiantuntijalausunto pääomavuokran laskemistavasta

Blue Idea Oy on pyytänyt asiantuntijalausuntoa pääomavuokran laskemisesta liittyen vuokralaskutuksen oikaisupyyntöön.

Blue Idea Oy on toimittanut minulle asiaan liittyen seuraavat asiakirjat:

- Vuokrasopimus 2.7.2015 liitteineen
- Kaupunginhallituksen päätös § 374 1.9.2014
- Blue Idea Oy:n laatima oikaisupyyntö

Lausuntoa on pyydetty kysymykseen:

Kuinka pääomavuokra tulee määrittää oheisen kaupunginhallituksen päätöksen mukaisessa tilanteessa?

”Kaupunginhallituksen päätöksessä vuokraukseen liittyen lukee: Investoinnin toteuttaa Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy, joka vuokraa tilat Rovaniemen kaupungille, joka edelleen vuokraa tilat Rovaniemen Palloseuralle. Vuokra käsittää pääomavuokran (20 v. poisto ja pääoman korko) sekä ylläpitovuokran.”

Lausuntonani esitän seuraavaa:

Asiassa merkityksellistä pääomavuokran laskemisen kannalta ovat seuraavat seikat:

- Kyseessä on investointihanke
- Investoinnin poistoajaksi on ilmoitettu 20 vuotta
- Pääomavuokra sisältää 20 vuoden poiston ja pääoman koron

Ko. tilanteessa suoritettava pääomavastike tulee laskea annuiteettina. Annuiteetin yleinen laskukaava on:

$$k = K(0) * \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

missä:

$k$  = annuiteettierä

$K(0)$  = investoinnin määrä

$i$  = laskentakorko

$n$  = maksuperiodien määrä

Jos vuokra suoritetaan kuukausittain, on vuotuinen korko muutettava ensin vastaamaan kuukausittaista korkoa. Tämän jälkeen kaavalla voi laskea kuukausierän suuruuden. Vuotuisen koron voi muuttaa kuukausikoroksi kaavalla:

$$\text{kuukausikorko} = (1 + \text{vuosikorko})^{1/12} - 1$$

Kuten edellä on todettu, pääomavuokra on laskettava kuukausiannuiteettina. Vuotuinen pääoman korko on ensin muutettava kuukausittaiseksi koroksi. Tämän jälkeen voidaan soveltaa annuiteettikaavaa käyttäen kuukausikorkoa ( $i$ ), investoinnin määrää  $K(0)$  ja maksuperiodien määrää ( $n$ ). Maksuperiodien määrä on tässä tapauksessa 20 vuotta \* 12 kertaa per vuosi = 240.

Ko. tapauksessa neliökohtainen investointi on 2.632 euroa per neliö. Lausunnon pyytäjän mukaan pääoman korko on 3,22 % vuotuista korkoa. Näillä tiedoilla voimme laskea kuukausittaisen annuiteetin 20 vuoden poistoajalle seuraavasti:

Muutetaan vuosikorko kuukausikoroksi:

$$\text{kuukausikorko} = (1+3,22\%)^{1/12} - 1 = 0,264453\%$$

Tätä hyödyntäen kuukausiannuiteetti per neliö on seuraava:

$$k = K(0) * \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} = 2632 * \frac{0,264453\%(1+0,264453\%)^{240}}{(1+0,264453\%)^{240} - 1} = 14,83$$

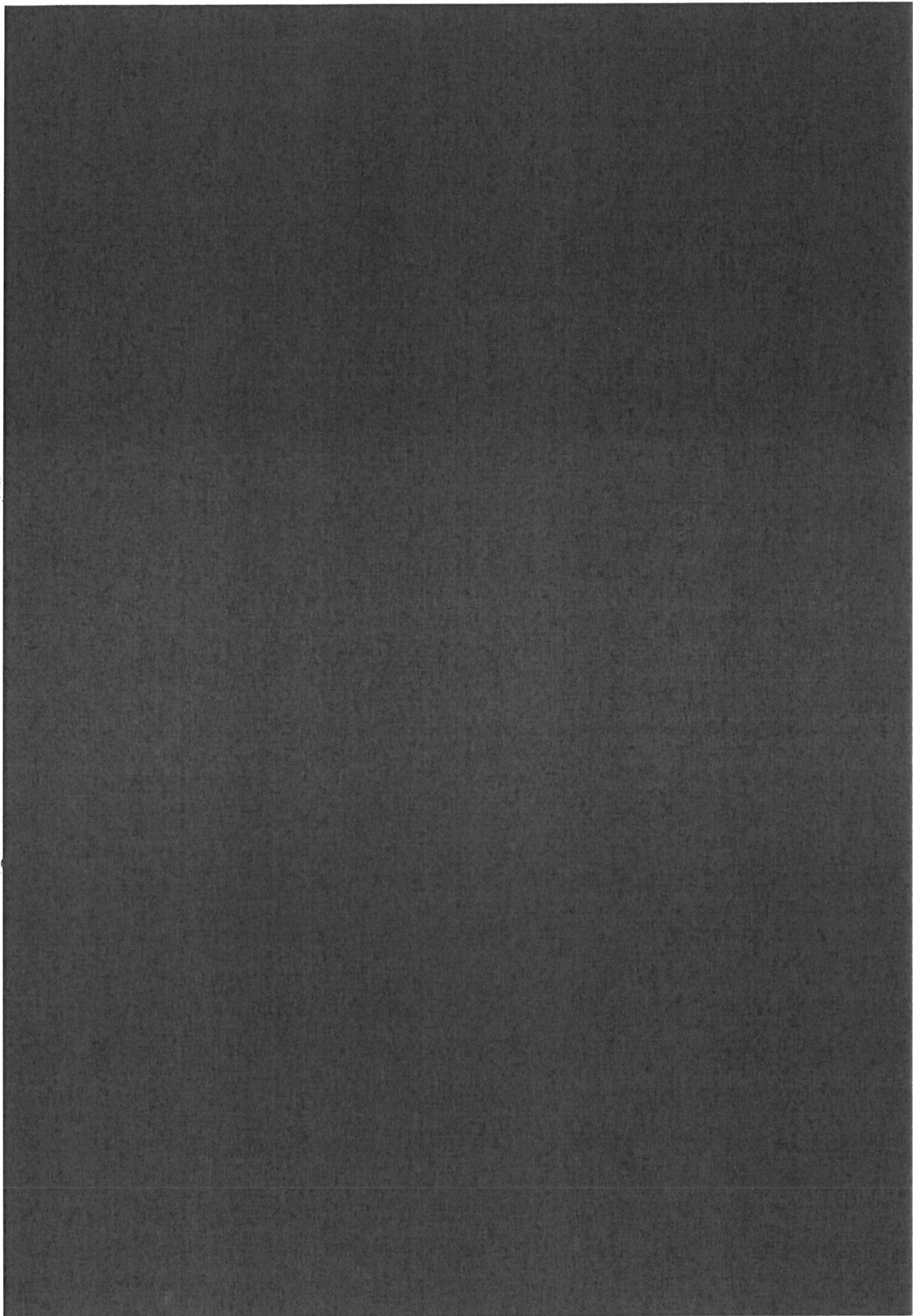
Edellä mainitun perusteella pääomavuokran kuukausiannuiteetti on 14,83 euroa per neliö.

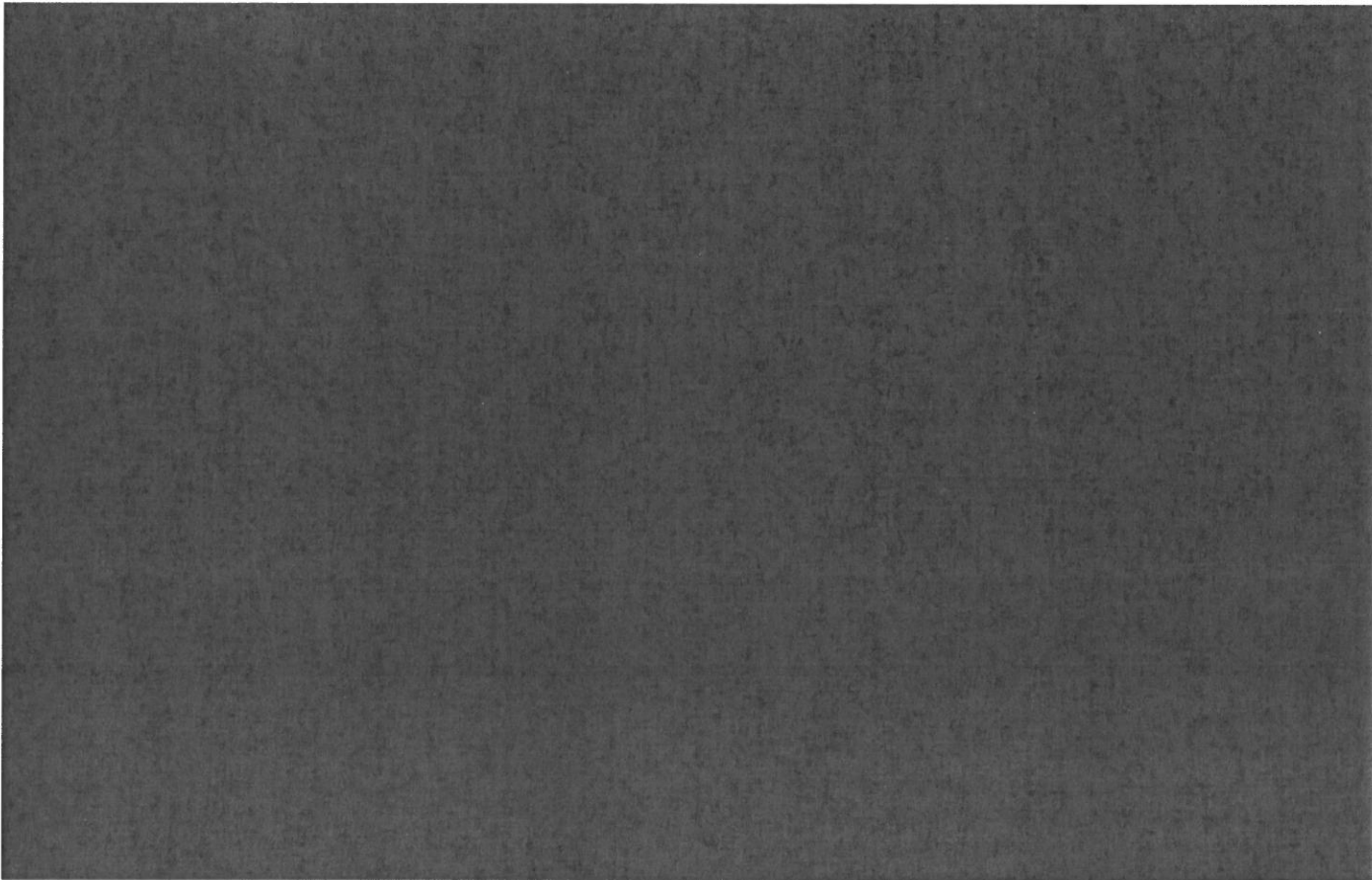
2. kesäkuuta 2017

  
KTT, professori Petri Sahlström









CC

6



### 1 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan huoneiston sovittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan sopimuksessa tarkemmin määriteltyä toimintaa. Jos toimintaa halutaan muuttaa, siihen on saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräjassa.

### 2 HUONEISTON KUNTO

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei muuta ole erikseen sovittu.

### 3 YLLÄPITO

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista. Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen.

### 4 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralaisen suorittamista muutos- ja parannustöistä ei suoriteta korvausta.

### 5 VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUKSIA JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratussa tilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

### 6 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita. Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

### 7 VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

### 8 JÄTEHUOLTO

Roskien ja jätteen säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteen käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

### 9 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti. Lisäksi vuokralainen käyttää huoneistoa vuokranantajan asettamien ympäristöllisten tavoitteiden mukaisesti.



**Vuokran muodostus:**

Vuokra muodostuu ns. pääomavuokrasta ja hoitokuluvuokrasta.

Pääomavuokra lasketaan toteutuneiden ja yhteisesti hyväksytyjen rakennusinvestointikustannusten (4.896 733 € + ALV) mukaan, joista elinkeinotoimen osuus on 0,119455 eli 584 939 €.

Rahoituskulujen korko määräytyy investointiin otetun lainan koron mukaan seuraavasti 1,02 % + marginaali 0,7 % + kaupungin provisio lainasta 0,25 % sekä koronvaihtosopimus 0,25 %, lisättyinä ROMA:n marginaali 1 % yhteensä 3,22 %. Lainan marginaali nousee 10 vuoden kuluttua 0,80 %:iin, jolloin pääomavuokra tarkistetaan.

Rakennuksen poistoajaksi on määritelty 20 vuotta (5 % / vuosi).

Sekä hoitokuluvuokrasta (981 €/kk), että lämmitys-, sähkö- ja vesikustannuksista vastaa vuokralainen. Hoitokuluvuokra tarkistetaan vuosina 2017 ja 2018 helmikuun alussa edellisen vuoden toteutuneiden kustannusten mukaiseksi.

Edellä esitetyllä tavalla laskettu vuokranmäärä on 4 987,5 €/kk + voimassa oleva arvonlisävero.

**Vuokrantarkistus:**

Hoitokuluvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1/2014, vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.

Vuokra tarkistetaan vuosittain kesäkuun alusta lukien.

**Muut ehdot:**

Vuokrauskohteen pinta-alat ovat brm<sup>2</sup> eikä niitä ole tarkistusmitattu.

Vuokranantajan ottama vakuutus kattaa kiinteistövakuutuksen. vuokralaisen tulee ottaa oman toimintansa vaatimat vakuutukset.

Mikäli vuokrasopimus päättyy ennen kuin rakennuksen laskennallinen poistoaika (20 v) täyttyy, sitoutuu kaupunki lunastamaan rakennuksen sen jäännösarvolla.

Liitteenä vuokralaskelma.

# OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

## LIITE 4

# VUOKRASOPIMUS

<b>Vuokranantaja</b>	<b>Rovaniemen kaupunki</b> Y-tunnus 1978284-1 Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemi  <i>yhteyshenkilö:</i> Elinkeinojohtaja Erkki Kautto 040 563 9501
<b>Vuokralainen</b>	<b>Blue Idea Oy</b> Y-tunnus 2403117-8 Koskikatu 24 as. 5, 96200 Rovaniemi  <i>yhteyshenkilö:</i> Toimitusjohtaja Petri Jaatinen 0400 584 227
<b>Vuokrakohde</b>	Keskuskentän uuden katsomon;  1.Pukuhuoneet n. 70 m <sup>2</sup> (Liite 1) ja 2.Monitoimitila n. 129,5 m <sup>2</sup> (Liite 2)  Tilojen suunnittelu on toteutettu yhdessä vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimuksen liitteinä 1 ja 2 on vuokralaisen kanssa yhdessä hyväksytyt suunnitelmat, joista ilmenee vuokrattavien tilojen varustustaso.  Vuokrattavat tilat eivät sisällä muuta kuin liitteissä mainitut kalusteet ja varusteet. Muut koneet ja kalusteet vuokralainen hankkii itse.
<b>Käyttötarkoitus</b>	Tilojen käyttö tulee olla kaavamääräysten, kaupungin sääntöjen ja muiden viranomaismääräysten mukaista. Näistä poikkeaminen edellyttää, että vuokralainen hankkii kaikki tarvittavat viranomaisluvut.  Vuokrattavissa tiloissa ei saa majoittaa tai asua.
<b>Vuokrasuhde</b>	Määräaikainen
<b>Vuokra-aika</b>	20 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa 10.7.2015 ja päättyy 9.7.2035
<b>Vuokra</b>	Vuokra on 25,00 €/m <sup>2</sup> , yhteensä 4.987,50 euroa / kk + voimassaoleva arvonlisävero.  Vuokra käsittää pääomavuokran (20 v. poisto ja pääoman korko) sekä ylläpitovuokran. Vastuunjakotaulukko on tämän sopimuksen liitteenä 3.  Vuokra maksetaan kuukausittain. Vuokra suoritetaan kunkin vuokranmaksukauden neljänteen (4) päivään mennessä.



Ensimmäinen vuokra erääntyy maksettavaksi 15.7.2015.

#### Korko

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

#### Vuokravakuus ja Rovaniemen Palloseura ry:n sitoumus

Vuokralaiselta edellytettävä vuokravakuus on määrältään 15.000 euroa

Vakuutena hyväksytään pankkitakaus tai käteistalletus vuokranantajan tilille. Vakuus tulee olla toimitettuna viimeistään 10.8.2015. Vakuus palautetaan sen jälkeen, kun vuokra-aika on päättynyt, ja vuokranantaja on todennut vuokrasopimuksen velvoitteet vuokralaisen osalta täytetyiksi.

Vuokralaisen ohella Blue Idea Oy:n 100 %:sti omistava Rovaniemen Palloseura ry sitoutuu yhteisvastuullisesti vastaamaan Rovaniemen kaupungille tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

#### Vuokrantarkistus

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) pistelukuun 1/2014, vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden maaliskuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkastusajankohtaa seuraavan kesäkuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on 1.6.2016. Tämän jälkeen vuokra tarkistetaan vuosittain.

#### Muut ehdot

Vuokralainen on tutustunut vuokrakohteeseen ja tarkastanut sen kunnan. Vuokrakohteeseen vastaa sitä, mitä esivuokrasopimuksessa on sovittu.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen sähkönkulutuksesta ja vedenkäytöstä kulutuksen ja mittarilukemien mukaan.

Vuokralainen vastaa tilojen lämmityksestä. Laskutettava lämpöenergia laskutetaan laskennallisena prosenttiosuutena kohteen lämpölaskuista. Vuokrapinta-alan 220,5 krm2 koko rakennuksen lämpimästä pinta-alasta 986 krm2 on 22,4 %.

Kulkuyhteyden talvikunnossapito sisältyy vuokraan.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan aiheutuvista roskista ja jätteistä, sekä ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista. Muiden kuin ongelmajätteiden osalta vuokralaisella on mahdollisuus käyttää vuokranantajan jätehuoltoa.

Vuokratilojen ja muiden käyttämiensä tilojen siivouksesta vastaa vuokralainen.

Vuokratilojen pääasiallinen käyttöaika on 06:00 – 23:00. Poikkeavista käyttöajoista ja tilojen poikkeavista käyttötarkoituksista vuokralainen

on velvollinen hankkimaan kaikki tarvittavat viranomaisluvut.

Muista keskusurheilukentän urheilualueista, rakennuksista ja pääkatsomorakennuksen tiloista vuokranantaja ja vuokralainen sopivat erikseen. Lähtökohtaisesti noudatetaan vuokranantajan päättämiä taksoja.

Vuokralaisen on vakuutettava irtaimisto sekä tiloissa tapahtuva toiminta. Irtaimistovakuutuksen ja toiminnan vastuuvakuutuksen on oltava korvausmäärältään riittäviä. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia vakuutusarvojen nostamista riittävälle tasolle. Vuokralaisen on toimitettava todistus vakuuttamisesta vuokranantajalle 10.7.2015 mennessä. Vakuutukset tulee olla voimassa koko vuokrasopimuksen ajan.

Vuokralaisella on oikeus kulkea vuokratiloihin vuokranantajan tilojen kautta. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki toiminnallaan tai laiminlyönnillään aiheuttamat vahingot vuokranantajalle. Vuokralainen on tämän sopimuksen perusteella vastuussa vuokranantajaa kohtaan myös kaikista alihankkijoidensa, asiakkaittensa tai yhteistyökumppaniensa vuokranantajan omaisuudelle aiheuttamista vahingoista.

Vuokralainen ei saa siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta.

Vuokralainen voi alivuokrata tai luovuttaa vuokraamia tiloja edelleen kolmannelle osapuolelle vuokranantajan suostumuksella, mutta vastaa kolmannen osapuolen aiheuttamista kuluista ja tämän sopimuksen ehtojen noudattamisesta. Vuokranantajalla ei voi kieltäytyä hyväksymästä alivuokrausta perusteettomasti.

Vuokranantajalla on oikeus vuokrata tässä sopimuksessa mainittuja vuokratiloja (monitoimitila) käyttöönsä mm. tapahtumiin tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Muilta osin noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisia ehtoja.

### **Sopimuksen voimaantulo**

Osapuolet toteavat, että Rovaniemen kaupunki on kaupunginhallituksen päätökseen 1.9.2014, 374 §, perustuen 2.9.2014 allekirjoittanut esivuokrasopimuksen Rovaniemen Palloseura ry:n kanssa tämän sopimuksen tarkoittamien tilojen vuokraamisesta Rovaniemen Palloseura ry:lle. Sopimuksen mukaan vuokralainen ei saa siirtää sopimusta kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta.

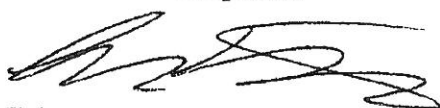
Tämä sopimus sitoo Blue Idea Oy:tä ja Rovaniemen Palloseura ry:tä heti sen allekirjoittamisesta lukien. Rovaniemen kaupungin osalta sopimus on voimassa 10.7.2015 alkaen edellyttäen, että Rovaniemen kaupunginhallitus hyväksyy vuokralaisen vaihdoksen ja muut tämän sopimuksen ehdot. Mikäli kaupunginhallitus ei hyväksy vuokralaisen

vaihdosta vuokralainen on Rovaniemen Palloseura ry ja Blue Idea Oy vapautuu tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista sekä vuokrattujen tilojen hallinta siirtyy Rovaniemen Palloseura ry:lle.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

Rovaniemellä heinäkuun 2. päivänä 2015

**Rovaniemen kaupunki**



Esko Lotvonén  
kaupunginjohtaja

**Blue Idea Oy**



Risto Niva  
hallituksen puheenjohtaja

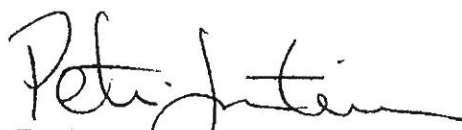


Pekka Konstenius  
hallituksen jäsen

**Rovaniemen Palloseura ry**



Risto Niva  
puheenjohtaja



Petri Jaatinen  
toimitusjohtaja

# VUOKRANMÄÄRITYSLASKELMA

## KESKUSKENTÄN KATSOMORAKENNUS

INVESTOINTIKUSTANNUS YHTEENSÄ 4,8 M€

ROVANIEMEN KAUPUNGIN OSUUS 4,2 M€

ROVANIEMEN PALLOSEURAN OSUUS 0,6 M€

/ALKUPERÄINEN TAVOITEHINTA ILMAN ROVANIEMEN PALLOSEURALLE TULEVIA TILOJA

/PALLOSEURALLE SUUNNITTELUT TILAT

### Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Rakennuskokonaisuuden hinta €/m <sup>2</sup>	4 800 000 €	1115 m <sup>2</sup>	4 305 €/m <sup>2</sup>
Rovaniemen palloseuralle varattujen tilojen hinta €/m <sup>2</sup>	600 000 €	228 m <sup>2</sup>	2 632 €/m <sup>2</sup>

### Vuokra-arvio

228 m<sup>2</sup>

### Vuokrattava ala

228 m<sup>2</sup>

### YLLÄPITOVUOKRA

		€/m <sup>2</sup>		kk	€/vuosi
Sopimuksen mukainen ylläpito	228	3,07	X	12	8 399,52 €/Vuosi
					3,07 €/m <sup>2</sup> /kk

### PÄÄOMAVUOKRA

		€/m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	€
INVESTOINTI		2 632	X	228	600 000,00

Pääomavuokra sisältää polston ja koron.

10 % Investoinnista

60 000,00 €/Vuosi

Pääomavuokra neljötä kohti/kk

21,93 €/m<sup>2</sup>/kk

### YLLÄPITO- JA PÄÄOMAVUOKRA

Vuosivuokra yhteensä

68 399,52 €

Keskimääräinen neliövuokra

25,00 €/m<sup>2</sup>/kk

### Ylläpito vuokra ei sisällä:

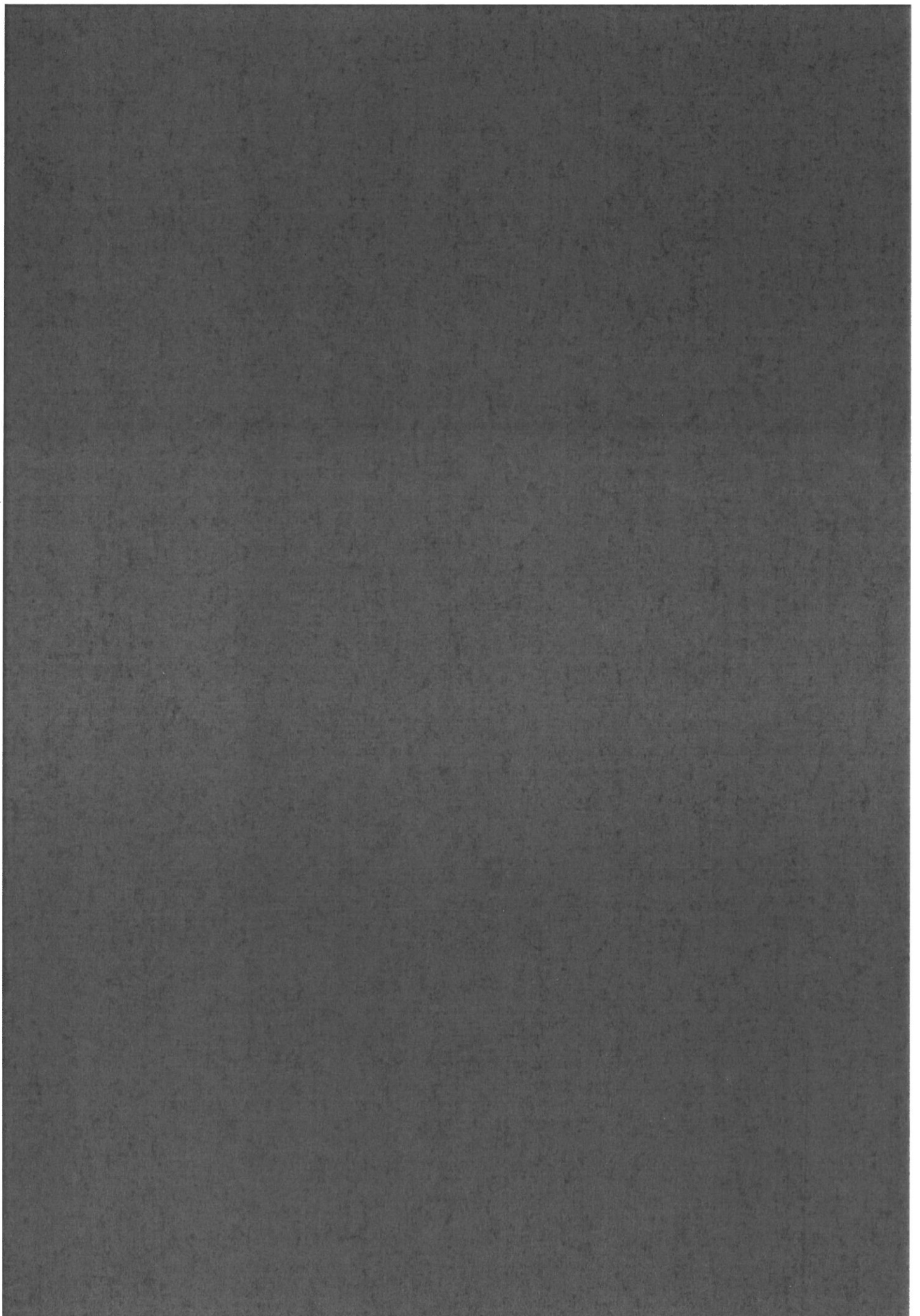
- Silvous, sähkö ja vesi eivät sisälly vuokraan.
- Ylläpito vuokra ei sisällä lämmitystä.

### Ylläpito vuokra ( 3,07 €/m<sup>2</sup>/kk ) sisältää:

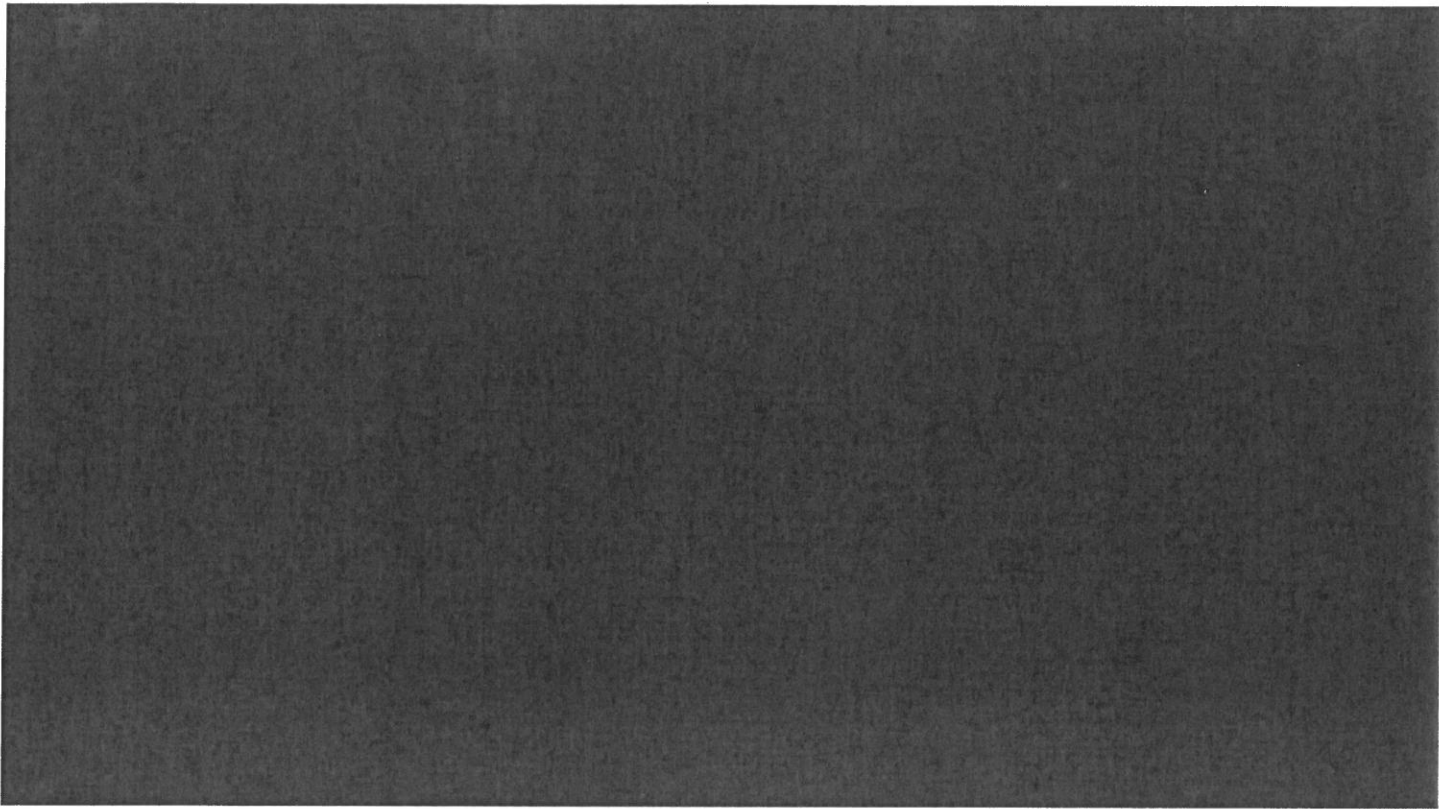
- Rakennuksen teknisen kiinteistöhuollon mm.
- IV-suodattimien vaihdon
- Rakennukseen kulkutelden osalta lumi- ja liukkaudenestotyöt ei kuitenkaan katsomon lumitöitä eikä roskien silvouksia
- Vuosikorjaustyöt
- Kiinteistövakuutuksen
- Kiinteistöveron
- Tontin vuokran

# OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

## LIITE 5









### 1 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan huoneiston sovitua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan sopimuksessa tarkemmin määriteltyä toimintaa. Jos toimintaa halutaan muuttaa, siihen on saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräjässä.

### 2 HUONEISTON KUNTO

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei muuta ole erikseen sovittu.

### 3 YLLÄPITO

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista. Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen.

### 4 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- ja parannustyöitä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralaisen suorittamista muutos- ja parannustyöistä ei suoriteta korvausta.

### 5 VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUKSIA JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

### 6 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita. Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

### 7 VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

### 8 JÄTEHUOLTO

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

### 9 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojelun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti. Lisäksi vuokralainen käyttää huoneistoa vuokranantajan asettamien ympäristöllisten tavoitteiden mukaisesti.



**Vuokran muodostus:**

Vuokra muodostuu ns. pääomavuokrasta ja hoitokuluvuokrasta.

Pääomavuokra lasketaan toteutuneiden ja yhteisesti hyväksytyjen rakennusinvestointikustannusten ( 4.896 733 € + ALV) mukaan, joista sivistystoimen osuus on 0,880545 eli 4.311 794 €.

Rahoituskulujen korko määräytyy investointiin otetun lainan koron mukaan seuraavasti 1,02 % + marginaali 0,7 % + kaupungin provisio lainasta 0,25 % sekä koronvaihtosopimus 0,25 %, lisätynä ROMA:n marginaali 1 % yhteensä 3,22 %. Lainan marginaali nousee 10 vuoden kuluttua 0,80 %:iin, jolloin pääomavuokra tarkistetaan.

Rakennuksen poistoajaksi on määritelty 20 vuotta (5 % / vuosi).

Sekä hoitokuluvuokrasta (9 564 €/kk), että lämmitys-, sähkö- ja vesikustannuksista vastaa vuokralainen. Hoitokuluvuokra tarkistetaan vuosina 2017 ja 2018 helmikuun alussa edellisen vuoden toteutuneiden kustannusten mukaiseksi.

Edellä esitetyllä tavalla laskettu vuokranmäärä on 39.099,5 €/kk + voimassa oleva arvonlisävero.

**Vuokrantarkistus:**

Hoitokuluvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1/2014, vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.

Vuokra tarkistetaan vuosittain kesäkuun alusta lukien.

**Muut ehdöt:**

Vuokrauskohteen pinta-alat ovat brm2 eikä niitä ole tarkistusmitattu.

vuokranantajan ottama vakuutus kattaa kiinteistövakuutuksen. vuokralaisen tulee ottaa oman toimintansa vaatimat vakuutukset.

Mikäli vuokrasopimus päättyy ennen kuin rakennuksen laskennallinen poistoaika (20 v) täyttyy, sitoutuu kaupunki lunastamaan rakennuksen sen jäännösarvolla.

Liitteenä vuokralaskelma.

# OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

## LIITE 6

# LASKU

Myyjä:  
Y-tunnus: 2729027-1  
Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy  
Ainonkatu 1  
96200ROVANIEMI  
020 152 5090

Laskun päiväys: 1.1.2017  
Laskun numero: 261  
Myyjän viite: HE00000468  
Tilaus / sopimus: Elinkeinoajaoston osuus ( ROPS' ) 4.9  
Sopimus: 10514

Maksun määrä: 6184,50euroa  
Maksun eräpäivä: 2.1.2017  
Maksun saajan nimi: Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy  
Maksun saajan tili: FI5456450020006201  
Pankin Bic-tunnus: OKOYFIHH  
Viitenumero: 105145802

Ostaja:  
Rovaniemen kaupunki /Elinkeinopalvelut  
Sarjanumero 16802100, PL 861  
00019SSC

FI19782831

Viivästystiedot: Viivästyskorko korkolain mukaan

Laskun lähettäjä: Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy  
2729027-1

## Viestit

Lasku ajalta 01.01.2017 - 31.01.2017

## Tuote/palvelu

Poromiehentie, Keskuskenttä

## Viestit

Katsomorakennus, elinkeinotoimi

**Tuote/palvelu**  
Hoitokuluvuokra

**Toimitettu määrä**  
220,5€/kk

**Veroton a-hinta**

4,4467

**Yhteensä**

1215,82

**Veroton määrä**

980,50

**Alv**

24 %

**Alv-määrä**

235,32

**Tuote/palvelu**  
Pääomavuokra

**Veroton määrä**

4007,00

**Yhteensä**

4968,68

**Alv**

24 %

**Alv-määrä**

961,68

**ALV-erittely:**

**LASKU YHTEENSÄ: 6184,50euroa**

**Veroton määrä:** 4987,50euroa

**Alv24 %:** 1197,00euroa(4987,50euroa)

**Virtuaaliviivakoodi:**

00

Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy

Puhelin: 020 152 5090

Y-tunnus: FI27290271

FI5456450020006201/OKOYFIHH

# OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

## LIITE 7

Lähtettäjä: **Risto Niva** risto.niva@saraware.com  
Aihe: FW: VS: Vuokralaskelma  
Päivämäärä: 1. syyskuuta 2017 klo 11.14  
Vastaanottaja: Veikko Pyyny veikko.pyyny@pp.inet.fi, Matti Poikajarvi Matti.Poikajarvi@varisilma.fi

---



---

**Lähtettäjä:** Lotvonen Esko Rovaniemi <[Esko.Lotvonen@rovaniemi.fi](mailto:Esko.Lotvonen@rovaniemi.fi)>  
**Päivämäärä:** keskiviikko 20. elokuuta 2014 17.31  
**Vastaanottaja:** Lotvonen Esko Rovaniemi <[Esko.Lotvonen@rovaniemi.fi](mailto:Esko.Lotvonen@rovaniemi.fi)>, Risto Niva <[risto.niva@saraware.com](mailto:risto.niva@saraware.com)>  
**Aihe:** VS: Vuokralaskelma

Itse asiassa tuohon 35,7 € tulisi vielä päälle ylläpituvookran osa 3,05€. Joten alennuksenne on huomattava, mutta kun se jo luvattiin. T. Esko

Lähetetty Windows Phonesta

---

**Lähtettäjä:** Lotvonen Esko Rovaniemi  
**Lähetetty:** 20.8.2014 17:26  
**Vastaanottaja:** Risto Niva  
**Aihe:** Vuokralaskelma

Hei Risto,

kuten laskelmista huomaat niin olemme varsin merkittävästi alentaneet vuokraanne suhteessa muuhun monitoimitilan vuokraan. Teille tarjous on 25e/m<sup>2</sup>/kk kun tasan laskettuna koko talolle se olisi 35,7 e/m<sup>2</sup>/kk. Toivottavasti saatte johtokunnassa hyviä päätöksiä tehtyä, jotta voimme edetä rakentamisessa nyt syksyllä.

t. Esko

---

**Lähtettäjä:** Päckilä Jussi Rovaniemi  
**Lähetetty:** 20. elokuuta 2014 14:48  
**Vastaanottaja:** [risto.niva@saraware.com](mailto:risto.niva@saraware.com)  
**Kopio:** Lotvonen Esko Rovaniemi  
**Aihe:** Vuokralaskelma

Terve, tässä vuokranmääräytymisen perusteet laskelman muodossa. Kalusteet on normaalit kiinteät kalusteet, jotka ovat esivuokrasopimuksessa määriteltä.

t. Jussi

**OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY**

**LIITE 8**



# VUOKRANMÄÄRITYSLASKELMA

## KESKUSKENTÄN KATSOMORAKENNUS

INVESTOINTIKUSTANNUS YHTEENSÄ 4,8 M€

ROVANIEMEN KAUPUNGIN OSUUS 4,2 M€

ROVANIEMEN PALLOSEURAN OSUUS 0,6 M€

/ALKUPERÄIN TAVOITTEHINTA ILMAN ROVANIEMEN PALLOSEURALLA TULEVIA TILOJA

/PALLOSEURALLE SUUNNITELUT TILAT

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Rakennuskokonaisuuden hinta €/m<sup>2</sup>

4 800 000 €

1115 m<sup>2</sup>

4 305 €/m<sup>2</sup>

Rovaniemen palloseuralle varattujen tilojen hinta €/m<sup>2</sup>

600 000 €

228 m<sup>2</sup>

2 632 €/m<sup>2</sup>

Vuokra-arvio

228 m<sup>2</sup>

Vuokrattava ala

228 m<sup>2</sup>

YLLÄPITOVIUKRA

€/m<sup>2</sup>

kk

€/vuosi

Sopimuksen mukainen yläpito

228

3,07

X

12

8 399,52 €/Vuosi

3,07 €/m<sup>2</sup>/kk

PÄÄOMAVUOKRA

€/m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

€

INVESTOINTI

2 632

X

228

600 000,00

