

KESKUSKENTÄN ROPS-TILOJEN VUOKRAUS

Tausta

Blue Idea Oy jätti Rovaniemen kaupunginhallitukselle (kh 21.8.2017 §407) Keskuskentän ns. RoPS-tiloja koskevan vuokraoikaisuopyynnön. Kaupunginhallitus hylkäsi vuokraoikaisuopyynnön äänin 7-4. Blue Idea Oy jätti päätöksestä oikaisuvaatimuksen 22.9.2017. Kaupunginhallitus käsitteli oikaisuvaatimusasian liki vuotta myöhemmin (kh 25.6.2018 §284). Kaupunginhallitus hylkäsi oikaisuvaatimuksen, mutta päätti samalla käynnistää neuvottelut Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa vuokran alentamisesta 1 eurolla; 24 euroon ja välivuokrausmallista luopumiseksi. Tämän jälkeen:

- 1) Kaupunki lopetti vuokralaskujen lähettämisen Blue Idea Oy:lle (kesäkuun 2018 jälkeen)
- 2) Kaupungilta tai Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:ltä ei ole yrityksistä huolimatta saatu selvitystä siitä, miten em. kaupunginhallituksen päätöksessä sovitut neuvottelut vuokran alentamisesta ja välivuokrauksesta luopumisesta ovat edenneet
- 3) Kaupunki ilmoitti syksyllä 2019, että vuokrat ovat maksamatta vuoden 2018 kesästä lähtien
- 4) Rovaniemen kaupunki on marraskuussa 2019 ilmoittanut laittavansa vuokrasaatavan perintään kaupungin lakiyksikön kautta Lapin käräjäoikeuteen.

Blue Idea Oy:n käsitys oikeasta vuokran määrästä

Kaupungilla ja Blue Idea Oy:llä on ollut erilainen käsitys vuokran oikeasta määrästä. Blue Idea Oy:n käsitys vuokran laskemisen perusteista ja oikeasta määrästä on edelleen se, mikä ilmenee oikaisuvaatimuksesta 2.9.2017. Oikaisuvaatimuksesta ilmeneviin, vaatimuksen perusteena vedottuihin seikkoihin joudumme vetoamaan myös mahdollisessa kaupungin nostamassa velkomusprosessissa.

Avoimna olevia kysymyksiä

Blue Idealle tiedossa ei edelleenkään ole:

- 1) Mistä johtuu, että saman kohteen eri asiakirjoissa vuokranmäärityslaskelmien parametrit vaihtelevat niin suuresti toisistaan (mm. pääoman korko ja neliömäärät)
- 2) Miksi hoitokuluvuokran määrä vaihtelee välillä 3,07 – 15,50 e / m² ja pääomavuokran määrä välillä 7,12 – 21,93 e / m² samasta tilasta?

- 3) Miksi Kaupunkikiinteistöt näyttää ainakin vuokrasopimusten mukaan perivän ns. RoPS-tiloista ylläpitovuokran kahteen kertaan eli sekä kaupungin liikuntatoimelta että elinkeinotoimelta?
- 4) Mitkä ovat toteutuneet hoitokulut?
- 5) Mihin laskelmaan perustuu Blue Idea Oy:n vuokraamien tilojen investointikustannus 584.939 euroa (liite 10514B: $11,9455\% \times 4.896.733 \text{ e}$)?
- 6) Miten käsitellään katselmuksessa todettu sopimusta pienempi neliömäärä ($199,5/\text{m}^2 / 194,05 \text{ m}^2$)?

Lisäksi haluamme kiinnittää huomiota siihen, että

- Trellum Oy:n laatimassa lausunnossa mainittu tasapuolinen ja yhdenvertainen vuokralaisten ja eri osapuolien välinen kohtelu ei käsityksemme mukaan ole toteutunut vuokran määrittämisprosessissa
- Pääomavuokran laskentatavasta on kaksi eriävää asiantuntijalausuntoa
- Vuokran määrittäminen ei käsityksemme mukaan noudata Rovaniemen kaupunginhallituksen aikanaan 1.9.2014 tekemää päätöstä, johon myös vuokrasopimuksessa viitataan

Esitys asian jatkotoimista

Edellä mainituista seikoista johtuen Blue Idea Oy pitää kohtuuttomana Rovaniemen kaupungin ilmoitusta vuokrasaatavien perinnästä / haasteen jättämisestä Lapin kärjäoikeuteen. Blue Idea Oy pitää riidattomana oikaisuvaatimuksensa mukaista pääomavuokraa $14,83 \text{ e} / \text{m}^2$. Muilta osin asiassa on useita avoimia kysymyksiä, joiden selvittelyä osapuolten kesken pidämme järkevänä, ennen kuin asian käsittely mahdollisen oikeusprosessin seurauksena muuttuu riitelyksi ja julkiseksi. Se ei liene kenenkään etu.

Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n hallituksen puheenjohtaja on perjantaina 29.11.2019 ilmoittanut, että mahdollisen kokonaan uuden vuokrasopimuksen tekeminen suoraan Kaupunkikiinteistöjen ja Blue Idean välillä on esillä yhtiön seuraavassa hallituksen kokouksessa. Blue Idea Oy:lle ja RoPS:lle on tietysti ensiarvoisen tärkeää saada Kaupunkikiinteistöiltä ”virallinen” päätös / varmistus siitä, että he ovat valmiit tekemään uuden sopimuksen suoraan Blue Idean kanssa. Ymmärrämme myös sen, että uuden sopimuksen tekeminen jäisi riippumaan siitä, että aiemmat velvoitteet Blue Idean ja kaupungin välillä on saatu sovittua. Tämä olisi mahdollista hoitaa siten, että Kaupunkikiinteistöjen ja Blue Idean välillä laaditaan esisopimus, jossa lopullisen sopimuksen tekemisen ehdoksi laitetaan se, että rästivuokrien määrästä ja maksusta on kaupungin ja Blue Idean välillä saatu sovittua. Uskomme, että tällä etenemistavalla voisimme päästä asiassa kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun.

Tällä hetkellä tiedossamme ei ole, milloin Kaupunkikiinteistöjen hallitus kokoontuu. Toivomme tietysti, että kokous pidetään mahdollisimman pian.

Toivottavasti voimme edetä asiassa sovinnollisesti esittämällämme tavalla.

Kunnioittaen

Blue Idea Oy:n puolesta

Risto Niva

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimalautakunta
kirjaamo@rovaniemi.fi

Asia

Oikaisuvaatimus

Päätös, jota

oikaisuvaatimus koskee

Rovaniemen elinvoimalautakunnan kokouksen 30.5.2023 päätös § 55. Elinvoimalautakunnan päätös koskee Rovaniemen kaupungin saatavia Rovaniemen Palloseura ry:ltä ja Blue Idea Oy:ltä.

**Oikaisuvaatimuksen
esittäjä**

Rovaniemen Palloseura ry (Y-tunnus: 0192429-9)
Hallituskatu 26
96100 Rovaniemi
matti.poikajarvi@rops.fi
p. 040 538 8325

Vaatus

RoPS ry vaatii päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uuteen käsittelyyn, koska päätöksenteko on perustunut virheellisiin ja vajavaisiin tietoihin.

Perustelut

Elinvoimalautakunnan päätös on sekä lain- että tarkoituksenmukaisuusperusteiden vastainen. Selvyyden vuoksi on todettava, että asiassa ei ole eikä ole ollut missään vaiheessa kyse vuokranalennusvaatimuksesta. Kyse on vuokran oikaisuvaatimuksesta, pääomavuokran oikeasta laskentatavasta ja mahdollisesta kielletystä valtion tuesta. Rovaniemen kaupunki ei ole ottanut kantaa Blue Idea Oy:n eikä RoPS Ry:n esittämiin perusteluihin asiassa.

**Asian tausta
2014-2021**

RoPS Ry:n mielestä päätöksen esittelyssä tulee tuoda esille RoPS Ry:n perustelut ja prosessin kulku asian käsittelyssä. Tältä osin esitys ja päätös täydellisen puutteellinen.

Rovaniemen kaupunginhallitus on 1.9.2014 §374 hyväksynyt RoPS ry:n ja ja kaupungin välisen esivuokrasopimuksen keskuscentän katsomorakennuksen tiloista. Esisopimus on allekirjoitettu 2.9.2014. Rovaniemen kaupunki on tehnyt Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa vuokrasopimuksen RoPS:n käyttämistä katsomorakenteiden tiloista 10.7.2015-9.7.2035. Sopimus on allekirjoitettu 28.12.2015. Kaupunki on vuokrannut tilat edelleen Blue Idea Oy:lle. Blue Idea Oy on RoPS ry:n kokonaan omistama osakeyhtiö. Vuokrasopimus 10.7.2015-

9.7.2035 kaupungin ja vuokrasopimuksen Blue Idea Oy:n kesken on allekirjoitettu 2.7.2015.

Blue Idea Oy on tehnyt Rovaniemen kaupunginhallitukselle esityksen vuokran oikaisusta. Kaupunginhallitus on käsitellyt asiaa 21.8.2017 § 407. Blue Idea Oy on tehnyt kaupunginhallituksen päätöksestä oikaisuvaatimuksen 22.9.2017. (liite 1) Vuokraneuvottelu RoPS Ry:n käytössä olevista ja Blue Idea Oy:n vuokraamista tiloista ei ole toteutunut oikeiden tietojen, Kaupunginhallituksen päätöksen 1.9.2014 eikä oikean laskentatavan mukaisesti. (liite 2 ja 3)

Kaupunginhallitus käsitteli Blue Idea Oy:n oikaisuvaatimuksen (liite 1) vasta 25.6.2018 §284. Kaupunginhallitus hylkäsi oikaisuvaatimuksen. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin käynnistää neuvottelut Rovaniemen kaupunkikiinteistöt kanssa välivuokrausmallista luopumiseksi ja vuokran alentamiseksi 1 € / m² / kk. Rovaniemen kaupunki keskeytti vuokran laskuttamisen Blue Idea Oy:ltä kesäkuussa 2018 samanaikaisesti kaupungin hallituksen kesäkuun 2018 päätöksen kanssa.

Neuvottelua Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n saati Rovaniemen Markkinakiinteistöt Oy:n ja Blue Idea Oy:n välillä ei koskaan käynnistetty. RoPS Ry:llä ei ole tietoa mahdollisesta Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja Rovaniemen kaupungin välisestä neuvottelusta.

Rovaniemen kaupunki laskutti kesäkuussa 2019 kerralla 13 kuukauden vuokran Blue Idea Oy:ltä. 19.11.2019 kaupunginjohtaja Lotvonen ilmoitti, että velka lähtee lakiyksikön kautta Lapin käräjäoikeuteen.

1.12.2019 Blue Idea Oy lähetti kirjeen Rovaniemen kaupungille taustoitti asiaa, toisti näkemyserot vuokrassa sekä muistutti, että kaupunginhallituksen 25.6.2018 mukaisia neuvotteluita ei ole käyty ja toivoi edelleen osapuolten välisen, vuokraan liittyvän näkemyseron käsittelyä. (Sähköposti Niva / Lotvonen 1.12.2019, liite 4)

Blue Idea Oy ja Rovaniemen kaupunki kävivät huhtikuussa 2020 neuvottelun vuokravelan pääomaan liittyvästä näkemyserosta. Neuvottelussa päästiin ratkaisuun elinkeinojohtajan ja kaupunginjohtajan kanssa (liite 5). Rovaniemen kaupunki käynnisti neuvotteluratkaisun mukaiset toimenpiteet. Marraskuussa 2020 Rovaniemen kaupunki ilmoitti, että sovittu neuvotteluratkaisu ei etene.

Neuvotteluita jatkettiin seuraavan elinvoimalautakunnan puheenjohtajan Matti Henttusen ja elinvoimajohtaja Jaakko Rantsin kanssa syyskuussa 2021. Heille kerrottiin aiempi ratkaisumalli. Neuvottelut eivät edenneet eikä Blue Idea Oy / RoPS Ry esittämiä perusteluita näkemyserosta kuultu.

Tapahtumat 2022-2023

- 5.12.2022** RoPS Ry:n uusi johtokunta aloitti 28.11.2022. Puheenjohtaja kutsui RoPS Ry:n velkojat kokoukseen velkojen maksuohjelmien sopimiseksi. Rovaniemen kaupungilta pyydettiin tapaamista 5.12.2022. (Sähköposti Vainio 5.12.2022)
- 22.12.2022** Ensimmäinen tapaaminen järjestettiin 22.12.2022. (Roi Kki: Vainio, Junttila, Sandgren / RoPS Ry Poikajärvi, Näsman, Katermaa). Neuvottelujen asialista: 1) RoPS tilannekatsaus 2) Velkapääoma, 3) Viivästyskorot 4) Maksuaikataulu. Neuvotteluiden yhteisenä tavoitteena oli rakentaa kokonaisratkaisu, jolla turvataan velkojien saamisten suoritus ja toiminnan jatkuminen. Aikataulutavoitteeksi asetettiin kaupunginhallituksen kokous 20.3.2023. Kesken neuvotteluiden helmikuussa 2023 Rops Ry ja Blue Idea Oy saivat tiedon, että saatavat on haastettu käräjille (liite 6).
- 17.3.2023** Neuvottelu Rantsi, Lassila, Sandgren, Pessa, johon Poikajärvi on pyydetty valmistelemaan esitys prosessin kulusta riitaisessa vuokravetka-asiassa ja näkemyserosta velkapääomassa. Palaverin aluksi ilmoitetaan, että näkemyseroa ei käsitellä. Vain maksuaikataulua koko pääomalle.
- 23.3.2023** Taluspäällikkö Sandgren pyytää 23.3.2023 RoPS Ry:ltä maksusuunnitelman 30.3.2023 mennessä velan hoitamisesta koko velkapääoman osalta. ”Jos vastausta ei toimiteta määräpäivään mennessä, jatkamme perintää normaalin prosessin mukaisesti.” (Sandgren sähköposti)
- 30.3.2023** RoPS Ry toimittaa maksusuunnitelman perusteluineen 30.3.2023 ja piti kohtuullisena velkapääomaan liittyvän näkemyseron käsittelyä sovitun mukaisesti ja neuvottelua viivästyskoron perimisestä.
- 6.4.2023** RoPS ry:n puheenjohtaja Matti Poikajärvi tiedustelee, onko RoPS:n esitys tullut perille. Kaupunginhallituksen pj ilmoittaa, että ”Viestit ovat tulleet perille, kiitos! Minulla on se käsitys, että toimialat ja talousyksikkö valmistelevat asiaa.” (Sähköposti Junttila) RoPS Ry olettaa, että neuvotteluyhteys on olemassa. Taluspäällikkö Sandgren kysyy, onko muita perusteita muita pääoman alentamisperusteita, kuin viivästyskorot ja perintäkulut. (sähköposti Sandgren 6.4.2023)
- Samana päivänä myöhemmin RoPS Ry saa tiedon käräjoikeudesta puhelimitse, että haaste RoPS Ry:n velasta on etenemässä käsittelyyn. Kyseessä ovat riidattomat velat kenttämaksuista vuodelta 2022.

8.4.2023 Edellisenä päivänä 5.4.2023 Blue Idea Oy:n vuokravelka on edennyt Lapin käräjäoikeudessa velkomustuomioksi. Tieto löytyy Ilta-Sanomista 8.4.2023.

12.4.2023 Elinvoimajohtaja ilmoittaa, että ”Asiassa on kyse yksityisoikeudellisista saatavista, joten Rovaniemen kaupungin hallintosäännön mukaisesti toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella. KH voi päättää perinnän keskeyttämisestä. Asia on valmisteltu kaupunginhallituksen seuraavaan kokoukseen, joka pidetään 24.4.2023.” (sähköposti Rantsi 12.4.2023)

13.4.2023 RoPS Ry lähettää pyydetyn ja täydennetyt yhteenvedon näkemuserosta perusteluineen vuokravelan pääomassa. RoPS Ry:n perusteluja ei tuoda esille elinvoimalautakunnan eikä hyvinvointilautakunnan päätöksenteossa luottamushenkilöille.

24.4.2023 Kaupunginhallitus päättää, että velkojen perintä voidaan keskeyttää velkojen maksujärjestelyiden käsittelyn ajaksi, maksujärjestelyt ja niitä koskevat sopimukset tulee olla molempien osapuolten toimivaltaisten elimien hyväksymiä ja allekirjoittamia 30.6.2023 mennessä. Mikäli tämä ei toteudu määräaikaan mennessä tai neuvottelut Rops ry:n kanssa päättyvät tuloksettomina, kaupunki siirtää velat takaisin perintään.

RoPS Ry kutsutaan neuvotteluun. Neuvottelussa esitetään kaupungin maksusopimusesitys 6/2023. Kysymykseen näkemuserosta velkapääomassa vastataan: ”Juurisyy pääomavuokran näkemuseroon on tiedossa, mutta se on kaupungin sisäinen asia.” Näkemuseroa velkapääomassa ei käsitellä. ”Vuokra on määräytynyt vastaavalla tavalla kuin Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy ja Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy veloittavat kaupunkia esim. monitoimitaloista.”

14.6.2023 RoPS ry:n ylimääräinen vuosikokous päättää, että Rovaniemen kaupungin maksusopimusesitystä ei hyväksytä kaikilta osin. RoPS Ry lähettää vastauksen Rovaniemen kaupungille ja julkaisee sen sisällön verkkosivuillaan.

Yksityiskohtaiset perustelut

Blue Idea Oy ja RoPS Ry ei ole vaatinut missään vaiheessa vuokran alennusta, kuten elinvoimalautakunnan päätöksen esittelyssä kirjoitetaan. Kyseessä on vuokran oikaisuvaatimus, jonka perustelut löytyvät yksityiskohtaisesti liitteestä 1.

Rovaniemen kaupunki on toistuvasti aloittanut neuvottelut Blue Idea Oy:n ja RoPS Ry: kanssa näkemuserosta velkapääomassa. Viimeksi 22.12.2022 alkaen. Blue Idea Oy:n ja RoPS Ry:n perusteluita eikä

prosessin vaiheita ole tuotu luottamushenkilöiden tietoon. Blue Idea Oy:lle ja RoPS Ry:lle ei ole selvinnyt, miksi sopimusosapuolena vuokrasuhteessa on välillä Rovaniemen Markkinakiinteistöt Oy ja välillä Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy.

Näkemysero velkapääomasta ei vaikuta kaupungin RoPS Ry:lle laatiman maksusopimusesityksen kuukausierien euromäärään. Näkemysero vaikuttaa kaupungin maksusopimusesityksen kuukausittaisten maksuerien kappalemäärään. Käytännössä RoPS Ry on sitoutunut kaupungin esittämään maksuohjelmaan joka tapauksessa maaliskuuhun 2027 saakka. Maksuohjelmaan, jota RoPS Ry on noudattanut jo syksystä 2022 alkaen.

Maksusopimusesityksessä kirjoitetaan "Jos Rovaniemen Palloseura Ry saa vahingonkorvauksia, näillä lyhennetään täysimääräisesti Rovaniemen kaupungin saatavia". RoPS Ry:n mielestä sopimusesitys tältä osin tarkoittaa yhden velkojan suosimista ja sopimuskohta loukkaa muita velkojia. Muilta RoPS Ry:n velkojilta on tullut kanta, että RoPS Ry ei voi ko. sopimuskohtaan suostua.

Elinvoimalautakunnan päätöksen 30.5.2023 esittelytekstissä kirjoitetaan: "Elinvoimalautakunta on hyväksynyt vuokrasopimuksen irtisanomisen 25.8.2020 § 106, jolloin Blue Idea Oy on tehnyt vuokrasopimuksen suoraan Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa." On riidatonta, että Blue Idea Oy ei ole tehnyt vuokrasopimusta ko. tiloista Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa.

Hyvinvointilautakunnan esittelytekstissä kirjoitetaan: "Blue Idea Oy ei ole hoitanut velvoitteitaan kaupunkia kohtaan vuosina 2018-2020. Elinvoimalautakunta on hyväksynyt Blue Idea Oy:n ja Rops ry:n kanssa tehdyn maksusuunnitelman 28.9.2021 § 155. Maksusuunnitelmaa ei ole noudatettu." Blue Idea Oy ei ole hyväksynyt esitettyä maksuohjelmaa, koska maksuohjelman velkapääoma on ollut riidanalainen.

Rovaniemellä 26.6.2023

Rovaniemen Palloseura Ry

Matti Poikajärvi
puheenjohtaja

Liitteet 1-6

Rovaniemen kaupunginhallitukselle
Hallituskatu 7 (PL 8216)
96100 Rovaniemi

OIKAISUVAATIMUS

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

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

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 vuokraoikaisuvaatimusta 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 oikaisuvaatimus.

- 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 palloseuralle. 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 osakeyhtiöstä. Komissio on lisäksi antanut 1997 tiedonannon liittyen julkisten viranomaisten tekemiin maakauppoja ja rakennuksia. Tiedonanto koskee myös maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista¹.

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

¹ 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 tukea².

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 (1,60 e/m²) on lähellekään oikea, myös [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

²HE 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€/m² on osapuolten välillä sovittu sekä esivuokrasopimuksessa sekä lopullisessa vuokrasopimuksessa.”

Vuokran määrä 25 e/m² 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/m²/kk tarjouksen ollessa RoPS:lle 25 e/m²” (liite 7).

Arvio vuokrasta 35,70 e/m² lienee peräisin vuokranmäärityslaskelmasta (liite 8). Kaupungin laatimassa vuokranmäärityslaskelmassa koko rakennuksen investointikustannus on 4.800.000 e. **Rakennuskokonaisuuden pinta-alaksi on laskelmassa ilmoitettu 1115 m²**, jolloin investoinnin kustannukseksi on saatu 4.305 e/m². Blue Idea Oy:n tiedossa ei ole, miksi laskelmassa on käytetty ko. neliömäärää, kun **oikea neliömäärä** ko. investoinnille on **2.915,50 m²**. 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/m²).

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/m² on saatu muodostumaan.

Toisaalta näyttää myös siltä, että osapuolten puolesta vuokrasopimuksesta neuvotelleilla 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 tulisi 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 antaa³.

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 käyttomenot. 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 pääomavuokra 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/m²

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.

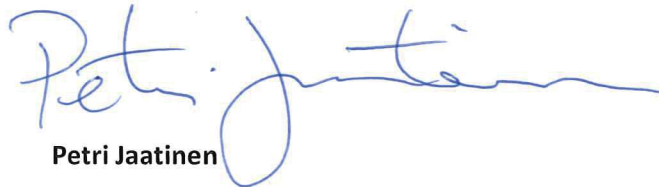
Vertailun vuokis voi todeta, että vapailla kiinteistömarkkinoilla pääomavuokra sisältää investoinnin poiston ja rahoituksen kustannukset. Esimerkiksi normaalissa asunto-osakeyhtiössä pääomavastikkeella peritään asunto-osakeyhtiön ottaman lainan lyhennyksistä ja koroista aiheutuneet kulut.

³ 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 eriä. 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

ROVANIEMI

PÖYTÄKIRJANOTE

Sivu

Kaupunginhallitus

Kokouspäivämäärä

1

01.09.2014

SIVI: 2134 /2011

374 § Keskusentän 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 m².

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 vuokraustakustannuksien nousun edellyttämän määrärahan. Vuokraennuste liikuntatoimelle on noin 448 846 € vuodessa. Lisäksi vapaa-ajanlautakunta totesi, että elinkeinotoimen tarvitsemien tilojen osalta tarveselvityksestä päättää kaupunginhallitus.

Keskusentän 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 sosiaalitylöitä n. 400 m² sekä 1. kerroksessa tiloja n. 90 m². 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 keskuskentän 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 m² ja monitoimitila n. 136 m². 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.

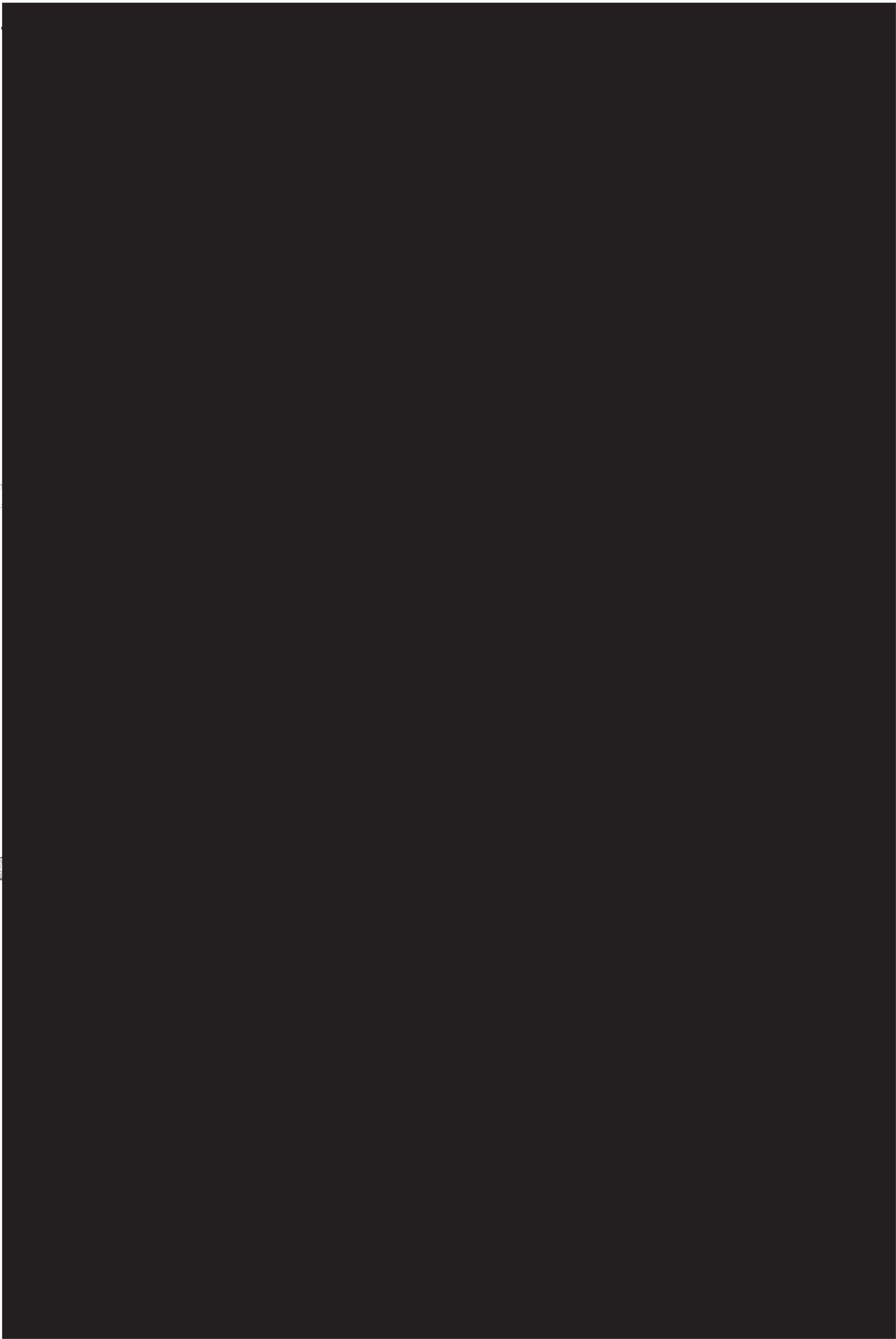
2. kesäkuuta 2017



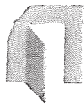
KTT, professori Petri Sahlström

OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

LIITE 3







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 määräajassa.

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 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 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 %, lisättynä 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 brm² eikä niitä ole tarkistusmitattu.

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

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

Liitteenä vuokralaskelma.

OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

LIITE 4

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja **Rovaniemen kaupunki**
Y-tunnus 1978284-1
Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemi

yhteyshenkilö:
Elinkeinojohtaja Erkki Kautto
040 563 9501

Vuokralainen **Blue Idea Oy**
Y-tunnus 2403117-8
Koskikatu 24 as. 5, 96200 Rovaniemi

yhteyshenkilö:
Toimitusjohtaja Petri Jaatinen
0400 584 227

Vuokrakohde Keskuskentän uuden katsomon;

- 1.Pukuhuoneet n. 70 m² (Liite 1) ja
- 2.Monitoimitila n. 129,5 m² (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.

Käyttötarkoitus 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.

Vuokrasuhde Määräaikainen

Vuokra-aika 20 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa 10.7.2015 ja päättyy 9.7.2035

Vuokra Vuokra on 25,00 €/ m², 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 vuokramaksukauden neljänteen (4) päivään mennessä.

Ensimmäinen vuokra eräänny 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 kunnon. 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 vuokraamiaan 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.

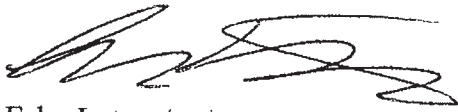
Tämä sopimus sitoo Blue Idea Oy:tä ja Rovaniemen Palloseura ry:tä heti sen allekirjoittamisesta lukien. Rovaniemen kaupungin osalta sopimus on voimassa 10.7.2015 alkaen edellyttäen, että Rovaniemen kaupunginhallitus hyväksyy vuokralaisen vaihdoksen ja muut tämän sopimuksen ehdot. Mikäli kaupunginhallitus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

Blue Idea Oy



Risto Niva
hallituksen puheenjohtaja

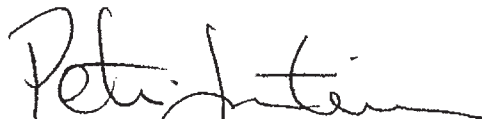


Pekka Konstenius
hallituksen jäsen

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 SUUNNITELUT TILAT

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

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

Vuokra-arvio

228 m²

Vuokrattava ala

228 m²

YLLÄPITOVUOKRA

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

PÄÄOMAVUOKRA

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

Pääomavuokra sisältää poiston ja koron.

10 % investoinnista

60 000,00 €/Vuosi

Pääomavuokra neliötä kohti/kk

21,93 €/m²/kk

YLLÄPITO- JA PÄÄOMAVUOKRA

Vuosivuokra yhteensä

68 399,52 €

Keskimääräinen neliövuokra

25,00 €/m²/kk

Ylläpitovuokra ei sisällä:

- Siivous, sähkö ja vesi eivät sisälly vuokraan.
- Ylläpitovuokra ei sisällä lämmitystä.

Ylläpitovuokra (3,07 €/m²/kk) sisältää:

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

OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

LIITE 5







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 määräajassa.

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 vuokraoikeuttansa 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 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 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 %, lisättyinä ROMA:n marginaali 1 % yhteensä 3,22 %. Lainan marginaali nousee 10 vuoden kuluttua 0,80 %:iin, jolloin pääomavuokra tarkistetaan.

Rakennuksen poistoaajaksi 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 tarkistusrajoitettu.

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

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>
Päivämäärä: keskiviikko 20. elokuuta 2014 17.31
Vastaanottaja: Lotvonen Esko Rovaniemi <Esko.Lotvonen@rovaniemi.fi>, Risto Niva <risto.niva@saraware.com>
Aihe: VS: Vuokralaskelma

Itse asiassa tuohon 35,7 € tulisi vielä päälle ylläpituokran 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/m²/kk kun tasan laskettuna koko talolle se olisi 35,7 e/m²/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
Kopio: Lotvonen Esko Rovaniemi
Aihe: Vuokralaskelma

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

t. Jussi

OIKAISUVAATIMUS/BLUE IDEA OY

LIITE 8

VUOKRANMÄÄRITYSLASKELMA

KESKUSKENTÄN KATSOMORAKENNUS

INVESTOINTIKUSTANNUS YHTEENSÄ 4,8 ME

ROVANIEMEN KAUPUNGIN OSUUS 4,2 ME

ROVANIEMEN PALLOSEURAN OSUUS 0,6 ME

/ALKUPERÄINEN TAVOITEHINTA ILMAN ROVANIEMEN PALLOSEURALLE TULEVIA TILOJA

/PALLOSEURALLE SUUNNITTELUKSI TILAT

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

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

Vuokra-arvio 228 m²

Vuokrattava ala 228 m²

YLLÄPITOVUOKRA

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

PÄÄOMAVUOKRA

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

From: Matti Poikajärvi
Sent: Wed, 22 Feb 2023 06:44:36 +0200
To: ulla-kirsikka.vainio@rovaniemi.fi; susanna.junttila@rovaniemi.fi
Subject: Rops Ry:n erääntyneet maksut Rovaniemen kaupungille

Tervehdys!

Tiedoksenne asian käsittelystä Rops Ry:n erääntyneet maksut ja vuokrat Rovaniemen kaupungille.

Olemme edenneet velkajärjestelyssämme 22.12.2022 palaverissa sopimamme mukaisesti. Toimitin materiaalit talouspäällikkö Sandgrenille 1.1.2023 ja pidimme aloituspalaverin 20.1.2023. Sovimme, että valmistelen esityksen erääntyneiden hoitamisesta, kun olen saanut tilannekuvan paremmaksi ja olen käynyt keskustelut muiden velkojien kanssa. Aikataulutavoitteemme esitykselle oli, että esitys voisi olla käsittelyssä Kh:n kokouksessa 20.3.2023.

Kuten 22.12.2022 kerroimme, erääntyneet maksut Rovaniemen kaupungille jakautuvat kolmeen erään

1. Kenttämaksut 2021, lyhennetään maksuohjelman mukaisesti kuukausittain
2. Kenttämaksut 2022, ei lyhennetä tällä hetkellä
3. Keskuskentän monitoimitilan ja pukuhuonetilojen vuokra. Näkemysero velkapääomasta. Kaupunki laskuttanut sekä Blue Idea Oy:ltä (Rops Ryn 100 % yhtiö) että Rops Ry:ltä. Ei lyhennetä tällä hetkellä.

Sovimme, että käymme palavereita ennen esityksen jättämistä, joissa käsittelemme myös näkemyseroa velkapääomasta erän 3 osalta (Keskuskentän monitoimitila ja pukuhuoneet). Vuokran laskennassa ja määräytymisessä on mielestäni virheitä verrattuna kaupungin hallituksen päätökseen vuonna 2014 vuokrasopimuksesta. Virheen oikaisua olen hakenut vuodesta 2017 alkaen. Mielestäni asiaan ei ole perehdytty riittävän tarkasti ja perusteellisesti.

Seuraava valmistelupalaveri minun ja Jannen kanssa oli sovittu pidettäväksi 23.2.2023

Saimme 13.2. kirjeen käräjäoikeudesta, jossa Rovaniemen kaupunki haastaa Blue Idea Oy:ltä vuokravelat Keskuskentän monitoimitilasta ja pukuhuoneista (erä 3).

15.2.2023 pidimme palaverin Jannen kanssa. Esitin tämänhetkisen budjettimme ja kassavirtalaskeman vuodelle 2023. Velkapääomat eri tahoille ja myynnin tilanteen. Kerroin, että olemme pitäneet muille velkojille (neljä rovaniemeläistä yritystä) velkojienkokouksen, jossa esitin samat laskelmat ja tilannekatsauksemme. Saimme heiltä myönnytyksen jatkaa toiminnan tervehdyttämistä ja kehittämistä. Tavoitteeksi sovimme, että yhteistyössämme ei synny uusia erääntyneitä ja suoritamme erääntyneet vanhat velvoitteet vuoden 2023 loppuun mennessä. Verottajan ja eläkevakuutusyhtiön osalta olemme suorittaneet erääntyneistä velvoitteista yli puolet ja loppuosaan olemme sopineet maksuohjelman, joka päättyy vuoden 2023 loppupuolella. Pienet erääntyneet summat olemme hoitaneet jo vuoden 2022 loppuun mennessä.

Näkemykseni ja kassavirtalaskelman perusteella kykenemme suoriutumaan yritysten, verottajan ja eläkevakuutusyhtiön erääntyneistä velvoitteista vuoden 2023 loppuun mennessä. Viimeistään kuitenkin huhtikuun 2024 loppuun mennessä.

16.2.2023 sain tiedon, että haasteen peruminen edellyttää lausunnon elinkeinotoimelta ja kaupungin hallituksen päätöksen. Asia olisi käsittelyssä kh:ssa 20.3.2023.

20.2.2023 sain tiedon, että myös erän 2 (kenttämaksut 2022) osalta on edetty haasteeseen. Tätä haastetta emme ole vielä saaneet käräjäoikeudesta. Saimme myös kehotuksen laatia esityksen ”Mistä maksuista suoriudutte ja mistä ette, sekä edelleen mikä olisi tapa, jolla maksuja voitaisiin alkaa hoitamaan - sisältäen aikataulullisen suunnitelman.”

Ilmoitin, että laadin esityksen parhaan tietoni mukaan 27.2.2023 mennessä.

Olemme saaneet ilahduttavasti osaavia ja aikaansaavia henkilöitä Uuden Alkumme tueksi ja tekijöiksi. Teemme työryhmissä kehitystyötä kaikilla eri seuran toiminnan osa-alueilla strategiatyöstä lähtien. Pyrimme tekemään pohjatyön maltilla ja huolellisesti moninaisia sidosryhmiämme kuunnellen. Olemme käynnistäneet Lapin ammattikorkeakoulun kanssa opiskelijayhteistyön. Toisessa projektissa talouden opiskelijat tukevat sisäistä tarkastustamme, jossa käymme läpi perusteellisesti seuran sopimukset ja kirjanpidon 2017 – 2022. Toisessa projektissa opiskelijaryhmät tekevät esityksiä myyntipolkumme kehittämiseksi.

Perusasioiden kuntoon saattamisen lisäksi tärkeä kehityskohteemme on seuran markkinoinnin ja viestinnän uudistaminen. Yhteiskuntavastuu, vaikutus kuntalaisten hyvinvointiin, fyysiseen ja psyykkiseen terveyteen ovat toivoni mukaisesti uuden strategian keskiössä. Tällä tulisi olemaan myös merkittävä rooli tulevassa varainhankinnassamme. Vaikutukset eivät ajoitu kevään ja kesän 2023 varainhankintaan voimakkaasti, mutta syksyllä ja erityisesti vuodesta 2024 alkaen kyllä.

Asian käsittely ja yhteistyö talouspäällikkö Janne Sandgrenin kanssa on sujunut erinomaisesti. Tilanteen muutos käräjäoikeuteen toimitettujen haasteiden osalta on hieman vaikeuttanut asian hoitamista suunnitelman mukaisesti ja huolellisesti valmistellen.

Olen avoimesti viestinyt eri sidosryhmille, miten kriittinen taloustilanteemme kehittyy ja mitä olemme sopineet eri velkojatahojen, myös Rovaniemen kaupungin kanssa. Oman luottamukseni säilyttämisen ja seuran luottamuksen rakentamisen kannalta minun on pidettävä kaikki sidosryhmämme tarkasti ja luotettavasti ajan tasalla kaiken aikaa.

Ystävällisin terveisin,

Matti Poikajärvi

From: Risto Niva <risto.niva@rops.fi>
Sent: Wed, 22 Apr 2020 12:38:48 +0200
To: Matti Poikajärvi
Subject: VL: RoPS/Blue Idea yhteistyö ja vuokrat

YES,

r

Lähettäjä: Kujala, Jukka <jukka.kujala@rovaniemi.fi>
Lähetetty: keskiviikko 22. huhtikuuta 2020 13.29
Vastaanottaja: Risto Niva <risto.niva@rops.fi>
Aihe: Re: RoPS/Blue Idea yhteistyö ja vuokrat

Terve

Kävin tätä Eskon kanssa eilen läpi ja lähdetään hakemaan ratkaisua tältä pohjalta.
Laadimme tästä sopimus/ neuvotteluesityksen teille mahdollisimman pian.

Jukka Kujala
Toimialajohtaja, Elinvoimapalvelut
Business and Development Director
Rovaniemen kaupunki, City of Rovaniemi
Mäntyvaarantie 2, 96101 Rovaniemi
+35840 640 2718
jukka.kujala@rovaniemi.fi

ma 20. huhtik. 2020 klo 9.23 Risto Niva (risto.niva@rops.fi) kirjoitti:

Terve Jukka ja kiitokset palaverista perjantailta.

Ohessa puhetta olleesta mahdollisesta näkyvyydestä jota voimme tarjota. Olen laittanut pakettiin oikeastaan kaikkea mahdollista jotta näkyvyys olisi ensiluokkaista.

Ihan lopussa on sitten vuokrien ja rästien yhteenveto, 3 slideä.

Toivottavasti löydetään malli millä pääsemme eteenpäin.

Terveisin

Risto

Lähettilä: Lotvonon Esko Rovaniemi <Esko.Lotvonen@rovaniemi.fi>

Päivämäärä: keskiviikko 20. elokuuta 2014 17:31

Vastaanottaja: Lotvonon Esko Rovaniemi <Esko.Lotvonen@rovaniemi.fi>, Risto Niva <risto.niva@saraware.com>

Aihe: VS: Vuokralaskelma

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

Lähetetty Windows Phonesta

Lähettilä: Lotvonon 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/m²/kk kun tasan laskettuna koko talolle se olisi 35,7 e/m²/kk. Toivottavasti saatte johtokunnassa hyviä päätöksiä tehtyä, jotta voimme edetä rakentamisessa nyt syksyllä.

t. Esko

Lähettilä: Pääkila Jussi Rovaniemi

Lähetetty: 20. elokuuta 2014 14:48

Vastaanottaja: risto.niva@saraware.com

Kopio: Lotvonon Esko Rovaniemi

Aihe: Vuokralaskelma

Terve, tässä vuokranmäärityksen perusteet laskelman muodossa. Kalusteet on normaalit kiinteät kalusteet, jotka ovat esivuokrasopimuksessa määritellyt.

t. Jussi

Lähetttäjä: Päckilä Jussi Rovaniemi [mailto:jussi.packila@rovaniemi.fi]

Lähetetty: 30. marraskuuta 2016 15:32

Vastaanottaja: Petri Jaatinen <Petri.Jaatinen@rops.fi>

Aihe: VS: Vuokra

Terve, siinä mainitaan, että sisältää poiston ja koron. Laskutettavassa vuokrassa poisto 5 % ja korko 3 %. Loput on ylläpitovuokraa. Kokonaisuus alle 25 €.
t. Jussi

Asiakirja / viesti on vastaanotettu / lähetetty edelleen valmisteluun.

Rovaniemen kaupunginkirjaamo
Registry Services of Rovaniemi City

+358 16 322 6014

kirjaamo@rovaniemi.fi

Postiosoite:

Rovaniemen kaupunginkirjaamo

PL 8216

96101 Rovaniemi

Asiakirjojen toimittaminen/asiointiosoite:

Asiakaspalvelupiste Osviitta (ma-pe kello 9.00-15.00)

Koskikatu 19, PL 8216

96101 Rovaniemi

www.rovaniemi.fi

[Facebook](#) | [Instagram](#) | [Twitter](#)

Henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit tulee lähettää Rovaniemen kaupungin turvapostipalvelun kautta.

Turvapostipalvelun saat käyttöön osoitteessa <https://turvaposti.rovaniemi.fi>. Täytä kentät ohjeen mukaisesti. Rekisteröidyttäsi saat ilmoittamaasi sähköpostiin linkin salatun postin lähettämiseksi. Avaa linkki ja täytä luottamuksellisen viestin vastaanottajakenttään kirjaamo(at)rovaniemi.fi ja muut tiedot.

----- Forwarded message -----

Lähtettäjä: **Matti Poikajarvi** <matti.poikajarvi@rops.fi>

Date: ma 26. kesäk. 2023 klo 14.27

Subject: Oikaisuvaatimus elinvoimalautakunnan päätökseen / RoPS Ry

To: kirjaamo@rovaniemi.fi <kirjaamo@rovaniemi.fi>

Cc: Matti Poikajarvi <matti.poikajarvi@rops.fi>

Hei,

Liitteessä

Oikaisuvaatimus Rovaniemen kaupungin elinvoimalautakunnan päätökseen. Oikaisuvaatimukseen kuuluvat 6 kpl liitteitä myös mukana.

Saisinko kiittauksen, että viesti liitteineen (yhteensä 7 kpl) on saapunut perille.

Ystävällisesti,

Matti Poikajarvi

RoPS Ry