

SOPIMUS KOSKIEN KAUNIAISTEN LASKETTELURINTEEN KÄYTTÖÄ JA YHTEISTYÖTÄ

Tämä sopimus perustuu kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnan päätökseen 27.11.2024

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

Kauniaisten kaupunki (0203026-2)
(jäljempänä Kaupunki)
Kauniaistentie 10, PL 52
02700 Kauniainen

GrIFK Alpine r.f. (1956033-1)
(jäljempänä Yhdistys)
Petaksentie 10
02700 KAUNIAINEN

Kaupunki ja Yhdistys jäljempänä yhdessä Osapuolet.

Kaupungin yhteyshenkilöinä toimivat:

Yhdistyksen yhteyshenkilöinä toimivat:

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämä sopimus on solmittu Osapuolten välillä ja sen tarkoituksena on määrittää Kauniaisten kaupungin omistaman laskettelurinteiden ja siihen kuuluvan alueen käyttöoikeuden luovuttaminen Yhdistykselle laskettelu toimintaan ja Osapuolten välistä yhteistyötä kalenterivuosille 2025-2029. Käyttöoikeus luovutetaan laskettelutoimintaa varten ympärivuotiseen käyttöön.

Kaupungilla on oikeus käydä sopimuksen kohteena olevalla alueella ja suorittaa siellä välttämättömiä toimenpiteitä. Osapuolen toiminta ei saa tarpeettomasti häiritä toisen Osapuolen harjoittamaa toimintaa alueella.

Yhdistyksellä on oikeus käyttää laskettelutoiminnan tuottamisessa ja muussa Yhdistyksen käytössä alihankkijoita. Yhdistys vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan sekä vastaa siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan sopimuksen mukaisia velvoitteita. Yhdistyksen on toimitettava Kaupungin pyynnöstä selvitys käyttämistään alihankkijoista. Kaupungilla on perustellusta syystä oikeus vaatia alihankkijan vaihtamista.

Yhdistys on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki laskettelutoiminnan edellyttämät viranomaisluvut, ja Yhdistys vastaa näiden hankkimisesta kustannuksellaan. Yhdistys vastaa siitä, että lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä noudatetaan. Yhdistys on velvollinen noudattamaan Suomen hiihtokeskusyhdistyksen yleisiä sopimusehtoja toiminnan järjestämisessä.

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Yhdistyksen käyttöön luovutettava maa-alue (osa kiinteistöstä 235-8-9903-100) on merkitty liitteenä olevaan karttaan. Niin sanottua Lastenmaata koskien osapuolet ovat tehneet erillisen

maanvuokrasopimuksen

(<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024461-4>). Rinteen alueen koillispuolella sijaitseva pysäköintialue ei kuulu sopimuksen kohteeseen. Rinteen itäpuolella olevat kuntoportaat kuuluvat sopimuksen kohteeseen (sijaitsevat liitekarttaan merkityn sopimusalueen ulkopuolella, itäpuolella). Vaikka seuralla on ympärivuotinen käyttöoikeus alueeseen, kuntoportaat tulee pitää vapaana lumetus- ja laskettelukauden 1.10.-30.4. ulkopuolella.

Rinnealueen lisäksi Kaupunki luovuttaa Yhdistykselle käyttöoikeuden seuraaviin alueella sijaitseviin Kaupungin omistamiin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin, järjestelmiin ja kalustoon:

- kahvilarakennus huoltotiloineen*
- hissit (2 kpl)*,
- hissien turvallisuuteen liittyvät turvaverkot ja patjat,
- lähtötorni*,
- valvomo*,
- valaisinpylväät*,
- lumetusjärjestelmä: putket, hydrantit, sähköjohdot, lumetusletkut, sähköpistokkeet,
- kaupungin omistama lumitykki Lenko Northwind,
- kuulutusjärjestelmä,
- vedenjäähdytysjärjestelmä ja uppopumppu* (sopimusalueen ulkopuolella, länsipuolella),
- pumppaamo* (sopimusalueen ulkopuolella, länsipuolella),
- rinnekone (Kässbohrer Pisten Bully 100)

* merkittyinä liitekarttaan.

Tässä kohdassa mainittua laitteistoa ja kalustoa ei saa Yhdistyksen toimesta siirtää sopimuksen kohteena olevan alueen ulkopuolelle, lukuun ottamatta siirtokelpoista kalustoa, joka voidaan siirtää Lastenmaahan.

Osapuolet käyvät yhdessä läpi kaupungin omistamien rakennelmien ja rakennusten huolto- ja korjaustarpeet kausittain toimintaan liittyvien tarkastusten yhteydessä. Yhdistys vastaa siitä, että rakennelmia ja rakennuksia ei käytetä, jos niissä on käytön turvallisuutta vaarantavia vikoja tai puutteita. Yhdistyksen on viipymättä ilmoitettava Kaupungin yhteyshenkilölle mahdollisista vioista ja puutteista kaupungin omistamien rakennelmien ja rakennusten toiminnassa, sekä ilmoitettava, kun viat on korjattu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Yhdistys selvittää mahdollisuutta yhtiöittää rinnekeskustoiminta. Mikäli yhtiöittämisvaihtoehto tulisi kyseeseen, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan yllä mainittujen rakennusten, rakennelmien, laitteiden, järjestelmien ja kaluston siirtämisestä kokonaan perustettavalle yhtiölle.

4. RAJOITUKSET SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVAAN OMAISUUTEEN

Aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän sopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka häiritsee ympäristöä tai aiheuttaa Kaupungille tai muille vahinkoa tai haittaa. Yhdistys on velvollinen huolehtimaan alueen siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella ei saa varastoida toimintaan kuulumattomia tai käytöstä poistettuja tavaroita.

Yhdistys ei saa tehdä muutoksia kaupungin sille käyttöoikeuden antamaan omaisuuteen eikä sijoittaa alueelle rakennuksia tai rakennelmia ilman Kaupungin kirjallista suostumusta. Kaupunki on tietoinen siitä, että Yhdistys on rakennuttanut alueelle ajanottorakennuksen sekä sijoittanut alueelle kaksi konttia (*merkittyinä liitekarttaan). Mainittu rakennus ja kontit ovat Yhdistyksen omistamia ja vastuulla.

Yhdistyksellä ei ole oikeutta tehdä muita aluetta koskevia toimenpiteitä kuin tässä sopimuksessa mainittuja. Kaikki muut toimenpiteet, kuten esimerkiksi maanmuokkaus, edellyttävät kaupungin suostumusta.

Myöhemmin mahdollisesti hankittavista rakennuksista, rakennelmista tai laitteista, tai muista muutoksista näihin, sovitaan Osapuolten toimivaltaisten tahojen toimesta erikseen tähän sopimukseen liitettävillä liitteillä.

5. TARKEMMAT EHDOT TOIMINNASTA

Yhdistys sitoutuu kohdassa 3 sovitun lumetus- ja laskettelukauden aikana pitämään sopimuksen kohteena olevan laskettelurinteen käyttökunnossa ja päivittäin yleisölle avoinna, kuitenkin tarvittaessa sää, olosuhteet ja pyhäpäivät huomioiden.

Yhdistys saa järjestää laskettelukoulu- ja kilpailutoimintaa myös rinteen ollessa yleisölle avoinna, mutta tämä toiminta ei saa kohtuuttomasti häiritä muiden laskettelijoiden mahdollisuuksia käyttää rinnettä.

Kaupungilla on oikeus käyttää laskettelurinnettä maanantaista perjantaihin klo 8.00-16.00 välisenä aikana, ilman kustannuksia hissilipuista tai mahdollisesta välinevuokrasta sillä vuokravälineistöllä mikä kulloinkin on Yhdistyksen käytössä hiihtokeskuksessa. Käytöstä sopiva kaupungin tulosyksikkö vastaa Yhdistykselle koituvista työvoimakuluista. Yhdistyksen työntekijöiden tekemästä työstä laskutetaan 60 euroa/tunti tuntihintaan lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Muista käytännön järjestelyistä sovitaan erikseen Yhdistyksen ja Kaupungin kyseisen tulosyksikön yhteyshenkilön välillä.

6. VASTUUNJAKO

Osapuolet vastaavat laskettelutoiminnasta ja siitä aiheutuvista kustannuksista seuraavasti:

Yhdistys

Yhdistys vastaa kaikista kohdassa 3 mainittujen rakennusten, rakennelmien, laitteiden, kaluston ja järjestelmien käytöstä, ylläpidosta, huollosta, uusimisesta ja korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista, mukaan lukien sähkön ja veden kulutus. Yhdistyksellä on oikeus valita sähkön toimittaja ja tehdä sopimus suoraan valitsemansa toimittajan kanssa. Kaupungin huoltorakennuksen käytössä noudatetaan alla olevaa ohjeistusta.

Mikäli yksittäisen huoltotoimenpiteen tai korjauksen kustannukset ylittävät 10.000 euroa (alv 0 %), vastuu kustannuksista jaetaan osapuolten kesken seuraavasti:

- Yhdistys vastaa kustannuksista 10.000 euroon (alv 0 %) asti.
- Kun summa 10.000 euroa ylittyy, kustannukset jaetaan prosentuaalisesti siten, että kaupunki vastaa 80 prosentista ja yhdistys 20 prosentista.

Ennen toimenpiteen toteuttamista arvioidaan sen kiireellisyys ja välttämättömyys. Mikäli toimenpide todetaan kiireelliseksi ja välttämättömäksi, se toteutetaan lisämäärärahan puitteissa

Kaupunki

Kaupunki vastaa seuraavista:

- Pujottelurinteen huoltorakennuksen rakenteista sekä huolto-, uusimis- ja korjauskustannuksista, mikäli toimenpiteet on teettänyt tilakeskus ja ellei asiasta ole erikseen tässä sopimuksessa sovittu toisin ja edellyttäen, että kaupunki pitää kustannuksen perusteltuna.

7. LAITTEIDEN JA KALUSTON KÄYTTÖ JA HUOLTO

Yhdistys vastaa laitteiden ja kaluston käyttämisestä ja käytön valvonnasta. Yhdistys vastaa siitä, että laitteiden ja kaluston vastuuvälvo ja käyttäjä on täysi-ikäinen ja omaa riittävän koulutuksen ja kokemuksen kyseiseen tehtävään.

Kaikki kaupungin omistama kalusto ja irtaimisto, joiden käyttöoikeus, ylläpito ja kustannukset siirtyy Yhdistykselle, tarkastetaan ja niiden korjaustarve arvioidaan. Kaupunki vastaa kustannuksellaan vain niistä puutteista, jotka on todennettu ennen sopimuksen voimaantuloa tai jotka havaitaan ensimmäisessä tarkastuksessa, joka suoritetaan kolmen kuukauden kuluessa sopimuksen voimaantulosta. Mikäli tarkastus ei valmistu määräajassa, kaupunki sitoutuu hoitamaan tarkastuksen loppuun niin pian kuin mahdollista. Muut mahdolliset puutteet ja korjaustarpeet, jotka ilmenevät myöhemmin, ovat Yhdistyksen vastuulla.

Todettakoon, että kunnostusvelvoite kohdistuu ensisijassa rakennuksista pumppaamoon, hissivalvomoon sekä infrasta hisseihin, valaistukseen ja sähköistykseen.

Jo tehdyt kartoitukset ja selvitykset toimenpidesuosituksineen liitetään tämän sopimuksen liitteiksi

Rinnekone:

Yhdistys vastaa rinnekoneen päivittäistä käyttöä edellyttävistä tarkastuksista ja pienhuolloista ja säännöllisestä vuosihuollosta tai käyttömäärään perustuvasta huollosta kustannuksineen ja muista huoltoa vaativista toimenpiteistä.

Kaupungin sopiman leasingsopimuksen päättyessä seuralla on oikeus sopia itsenäisesti oma leasingsopimus. Kaupungin leasingsopimuksen voimassaoloaikana, kaupungin maksama leasing maksu vähennetään vuosittaisesta seuralle maksettavasta korvaussummasta. Mikäli vuokralleantaja suostuu siihen, että rinnekoneen leasing-sopimus voidaan siirtää Yhdistykselle kesken vuokra-ajan, tullaan sopimus siirtämään Yhdistyksen vastuulle. Tällöin myös rinnekoneen jäännösarvo siirtyy Yhdistykselle, jotta kustannukset pysyvät kohtuullisina.

8. KAHVILATOIMINTA

Yhdistyksellä on oikeus harjoittaa tämän sopimuksen kohteena olevalla alueella kahvilatoimintaa, edellyttäen, että Yhdistyksellä on toimintaa varten tarpeelliset viranomaisluvut. Mikäli Kaupunki myöhemmin haluaa kehittää kahvilatoimintaa alueella, sillä on oikeus irtisanoa tämä sopimus kahvilatoiminnan osalta erikseen päättymään 3 kuukauden sisällä irtisanomisilmoituksesta. Tämä irtisanomisoikeus ei kuitenkaan koske tilannetta, jossa Yhdistys on lunastanut kiinteistön.

9. VAKUUTUKSET

Yhdistyksellä tulee olla toiminnan vastuuvakuutus, joka kattaa Kaupungille tai muille aiheutettuja henkilö- ja esinevahinkoja. Vastuuvakuutuksen tulee kattaa myös vuokrattuna, hallussa, käsiteltävänä tai huolehdittavana olevalle omaisuudelle aiheutettuja vahinkoja. Yhdistyksellä tulee olla työnantajavastuuseen kuuluvat vakuutukset. Selvyden vuoksi todetaan, että kaupunki vastaa omistamansa infran vakuuttamisesta siinä määrin kuin se on kaupungin käytäntöjen mukaista

10. KÄYTTÖKORVAUS

Yhdistys maksaa Kaupungille 3 000 € vuosikorvauksen.

Kaupunki laskuttaa korvauksen jälkikäteen yhdessä erässä, tammikuussa. Korvaukseen lisätään arvonlisävero. Maksuaika on 14 päivää laskun päiväyksestä. Viivästymisestä peritään korkolain 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

12. KORVAUSVASTUU

Kaupunki sitoutuu maksamaan sopimuskorvauksen vuosittain tammikuun aikana seuraavan aikataulun mukaisesti:

- Vuosi 2025: 93 000 €
- Vuosi 2026: 90 000 €
- Vuosi 2027: 87 000 €
- Vuosi 2028: 75 000 €
- Vuosi 2029: 70 000 €

Korvauksen portaittainen lasku perustuu seuran toimintavalmiuden ja omavaraisuuden parantumiseen. Tämä edellyttää kaupungin kertainvestointeja infrastruktuurihankkeisiin, jotka ovat välttämättömiä seuran toimintavalmiuden ja omavaraisuuden parantamiseksi. Näihin investointeihin kuuluvat muun muassa, mutta eivät rajoitu, seuraaviin:

- rinteen valaistuksen uusinta v. 2025
- lastenmaa vaihe III v. 2026
- Vesiputki v. 2027
- Yhdessä todetut korjaustarpeet tai luovutus ajankohtana piilevät viat (ks. kohta 7)

Seura sitoutuu käyttämään kaikki rinnekeskuksen voitot rinnekeskuksen kehittämiseen ja ylläpitoon.

Mikäli jokin kaupungin investoinneista viivästyy tai jää toteutumatta, sopimuskorvauksen summa ei laske suunnitellusti. Tällöin korvauksen määrää ja portaittaista laskua tarkastellaan uudelleen sopimuksen toimivaltaisten tahojen kesken.

Mikäli Yhdistys on käyttänyt käyttöönsä saatua, kohdassa 3 mainittua omaisuutta tahallaan tai huolimattomuudesta väärin, Yhdistys vastaa omaisuuden korjauskustannuksista. Yhdistys vastaa omaisuuden normaalista käytöstä tai kulumisesta aiheutuvista vahingoista ja arvonalentumisista eikä mahdollisista välillisistä vahingoista, kuitenkin kohdassa 6. mainitun kustannusjaon menettelytavan mukaisesti.

Osapuolten muu keskinäinen vastuu määräytyy, ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain tai muun soveltuvan lain mukaisesti.

Yhdistys vastaa toiminnastaan mahdollisesti ulkopuolisille aiheutetuista vahingoista.

13. RAPORTOINTI TOIMINNASTA

Yhdistys toimittaa Kaupungille seuraavat raportit laskettelukauden jälkeen, kuukauden sisällä kauden päättymisestä:

- myytyjen korttien määrä lipputyypin mukaan per laskettelukausi,
- tilinpäätöksen.

Kaupungilla on myös oikeus tarvittaessa pyytää Yhdistykseltä muuta taloudellista selvitystä.

14. LIPPUTULOT

Yhdistys päättää hissilippujen hinnoittelusta.

15. RINTEEN KEHITTÄMINEN

Kaupungilla on oikeus kehittää rinnettä ja sen käyttötarkoitusta. Kaupunki ja Yhdistys sitoutuvat kehittämään toimintaa yhdessä.

Yhdistys on velvollinen sallimaan Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen ja laitteiden yms. sekä niiden kiinnikkeiden sijoittamisen alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin.

16. SOPIMUKSEN KOHTEEN SIIRTO

Koska sopimus perustuu Yhdistyksen ja Kaupungin väliseen yhteistyöhön, Yhdistyksellä ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle. Yhdistys ei saa vuokrata sopimuksen kohteena olevaa aluetta kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle.

17. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Osapuolet voivat neuvotella erikseen tämän sopimuksen muuttamisesta. Mahdolliset sopimusmuutokset vaativat Osapuolten toimivaltaisten tahojen hyväksynnän.

18. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA IRTISANOMINEN

Tämä sopimus astuu voimaan kalenterivuoden 2025 alusta ja on määräaikaisesti voimassa 31.12.2029 saakka.

Jos tätä sopimusta jommankumman Osapuolen toimesta olennaisesti rikotaan ja sopimuksen jatkamista on sopimusrikkomuksen luonne huomioiden pidettävä toisen Osapuolen kannalta kohtuuttomana, on sopimus mahdollista purkaa välittömästi vaikutuksin. Osapuolilla on myös oikeus purkaa sopimus, jos toinen Osapuoli olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan eikä kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntejään kirjallisesta huomautuksesta huolimatta. Sopimuksen purkamisesta on ilmoitettava toiselle Osapuolelle kirjallisesti ja ilmoituksessa on ilmoitettava purkamisen perusteet.

Tämä sopimus kumoaa kalenterivuoden 2025 alusta kaikki aiemmat Kaupungin ja Yhdistyksen väliset sopimukset liittyen laskettelurinteeseen (osa kiinteistöstä 235-8-9903-100) ja sen käyttöön lukuun ottamatta 3.9.2014 solmittua sopimusta hiihtohissin hankinnasta.

19. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli Osapuolet eivät pääse sopuun, erimielisyydet jätetään ratkaistavaksi ensiasteena Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuteen.

Tämä sopimus on tehty kahtena saman sisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

Kauniaisissa ____ . ____ . 2024

Sivistystoimenjohtaja

GrIFK Alpine r.f.

Puheenjohtaja

GrIFK Alpine r.f.

Toiminnanjohtaja

LIITE Kartta sopimuksen mukaisesta alueesta