

PÄÄOMAVUOKRASOPIMUS

Hill Side Golf Oy ja Hill Side & Valley Oy

Osapuolet

- 1.1 Hill Side & Valley Oy, (**3164968-9**) (jäljempänä "Vuokranantaja"); ja
- 1.2 Hill Side Golf Oy, **3409656-5**, (jäljempänä "Vuokralainen").

2. Sopimuksen kohde

- 2.1 Sopimuksen kohteena on Vihdin Jokikunnan maa-alueella ohessa sijaitsevan Hill Siden golfkeskuksen Hill ja Valley golfkentät ja Rock Valley frisbeegolfkenttä pelialueineen, harjoitusalueineen ja rakennelmineen sekä vuokra-alueella olevat golfliiketoimintaan liittyvät laitteet, rakennukset ja rakennelmat.
- 2.2 Kiinteistötunnus joilla vuokrauksen kohteena olevat Vuokranantajan omistamat kiinteistöt sijaitsevat on 927-410-1-68;
- 2.3 Lisäksi Vuokralaisella on oikeus hoitaa kiinteistöjen kaikkia metsiä, viheralueita ja kulkuväyliä haluamallaan tavalla. Suuremmista metsänhoidollisista toimenpiteistä sovitaan aina Vuokranantajan kanssa yhdessä. Vuokralainen on tietoinen kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista.
- 2.4 Sopimuksen kohteen pinta-ala on yhteensä noin 70 hehtaaria.
- 2.5 Sopimuksen kohteeseen sisältyvät myös klubitalo mukaan lukien ravintola-, vastaanotto-, seurustelu-, kokous- ym. tilat, harjoitusalue, huoltorakennus n. 1.200 m2, huoltokatos, kioskirakennus n. 35 m2, pumppaamo ja jätevedenpuhdistamo, jotka sijaitsevat edellä mainituilla maa-alueilla. Sopimuksen kohteeseen sisältyvät myös alueella sijaitseva Padel-kenttä sekä Klubitalon hotellihuoneita 5 kappaletta, kaksi 29 m2 erillistä huoneistohotellirakennusta sekä "Muksula"/Maisemahuvila niminen erillistalo.
- 2.6 Sopimuskohteet luovutetaan siinä kunnossa kuin ne luovutushetkellä ovat, ks. kohta 8.
- 2.7 Mahdolliset poikkeukset kohdissa 2.1–2.5 mainittuihin kohteisiin kirjataan erilliseen pöytäkirjaan, joka lisätään tämän sopimuksen liitteeksi.
- 2.8 Oikeus kiinteistöillä olevien kalusteiden ja laitteiden käyttöön siirtyy luovutushetkellä Vuokralaiselle.
- 2.9 Vuokralainen tulee käyttämään sopimuksen kohdetta golf- ja urheilukeskusliiketoiminnan harjoittamiseen. Lisäksi Vuokralaisella on yksinoikeus harjoittaa sopimuksen kohteessa ravintolatoimintaa, välinekauppaa, opetustoimintaa ja muuta golffiin tai muuhun vapaa-ajan liikuntaan liittyvää liiketoimintaa, ellei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty.

3. Sopimuksen perusperiaatteet

- 3.1 Vuokralaisella on täysi operatiivinen päätösvalta vuokrakohteena olevan Hill Siden golfkeskuksen toimintaan sopimuksen ajan.
- 3.2 Vuokralainen tekee sopimukset alueella toimivien toimijoiden, kuten golfseuran ja alihankkijoiden kanssa.
- 3.3 Vuokralainen pyrkii solmimaan kotikenttäsopimuksen Hill Side Golf Club ry:n tai jonkin muun ry:n kanssa.
- 3.4 Kiinteistöihin liittyvistä investoinneista ja peruskorjausten kustannuksista vastaa Vuokranantaja siltä ajalta kuin investoinnin käyttöikä (VTT ISBN 951-38-6213-5) ylittää vuokra-ajan. Investointi- ja korjaussuunnitelma laaditaan yhteistyössä Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken vuosittain marraskuun 1. päivänä.
- 3.5 Kentän sekä rakennusten ja rakennelmien kunto ja vaadittava hoitotaso edellyttävät ammattimaista ylläpitoa, kuten säännöllistä ammattimaista huoltoa ja siivoamista, johon Vuokralainen sitoutuu. Rakennusten, rakennelmien ja muiden vuokrasopimuksen kohteiden osalta kiinteistöt, koneet ja laitteet sekä irtaimisto palautetaan vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajalle samassa kunnossa kuin ne ovat vuokrasopimuksen alkaessa, ottaen huomioon tavanomainen ja normaali kuluminen.
- 3.6 Vuokran kohteena oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin kuuluu mm. keittiön koneita ja laitteita, huonekaluja, AV-kalustoa ja muita vastaavia vuokraan kuuluvia ”puolikiinteitä” koneita, laitteita ja kalustoa ym. (jäljempänä ”Kalusto”). Kalustoa huolletaan, kunnes ne ovat käyttökänsä päässä. Poistettava Kalusto on Vuokranantajan omaisuutta. Käyttöiän kulumisen jälkeen Vuokralainen hankkii kustannuksellaan korvaavan Kaluston.
- 3.7 Rakennustonttien myymisestä tms. kiinteistökehityksestä alueella aiheutuvat kustannukset kuuluvat Vuokranantajalle.
- 3.8 Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Vuokranantaja voi käyttää golf- ja frisbeegolfkenttien väylien ulkopuolisia alueita kiinteistökehityksessään ja Vuokranantaja voi esimerkiksi myydä tai vuokrata alueilta tontteja tai rakennuspaikkoja kolmansille osapuolille ilman, että se vaikuttaa tämän sopimuksen ehtoihin. Vuokranantajalla ja em. kolmansilla osapuolilla on oikeus käyttää kaikkia vuokrattavan alueen kulkuväyliä siten, ettei se rajoita vuokrakohteen ja golfkentän normaalia käyttöä ja pelaamistarkoitusta.
- 3.9 Kentän ja kiinteistöjen osalta pidetään vuosikatselmus joka vuosi sovittuna ajankohtana. Mukaan otetaan kolmas osapuoli esimerkiksi kenttämestarin itsenäinen toimija. Katselmukselle luodaan selkeä tarkastuslista, jolla käydään läpi, että kaikki asiat ovat yhteisesti hyväksytyssä kunnossa. Tarkastuslista laaditaan yhdessä ensimmäiseen vuosikatselmukseen mennessä. Vuosikatselmus suoritetaan vuosittain lokakuun ensimmäisellä viikolla. Ensimmäinen vuosikatselmus suoritetaan lokakuun ensimmäisellä viikolla 2025.
- 3.10 Vuokranantajalla on tarkistusoikeus, joka koskee kaikkea kentillä ja rakennuksissa tehtävää liiketoimintaa. Tarkastaminen ei saa kuitenkaan häiritä Vuokralaisen liiketoimintaa ja tarkastukset tulee suorittaa yhteistyössä Vuokralaisen kanssa. Tarkistusoikeus sisältää pääsyn vuokralaisen kirjanpitojärjestelmään niin, että vuokranantaja voi reaaliaikaisesti varmentaa vuokralaisen liikevaihdon, joka on vuokran

perustana. Tarkistusoikeuteen kuuluu vuokralaiselle käyttöoikeus ”Muksulaan” sekä golfkentän koneisiin laitteisiin. Tarkistusoikeuteen kuuluu yrityspelioikeus vuokranantajalle ja tämän vieraille.

3.11 Vuokranantajalla on oikeus säilyttää omaisuuttaan ”Muksulan” varastoissa sekä käyttöoikeus huoltohallin sosiaalityöihin. Alueella olevaa ja syntyvää Vuokranantaja omaisuutta säilytettäessä voi Vuokranantaja hyödyntää veloitusta korkeintaan 15% Vuokrattavien tilojen kapasiteetista. Omaisuuden säilytyksestä sovitaan aina yhdessä Vuokralaisen kanssa.

3.12 Vuokralaisen on saatava Vuokranantajalta kirjallinen lupa alivuokralaisten ottamiseen sekä Hill Siden alueella tapahtuvan liiketoiminnan tai sen osien luovuttamiseen muille.

4. Sopimusaika ja sopimuksen irtisanominen

4.1 Sopimusaika alkaa 16.11.2024 ja päättyy 15.11.2027. Sopimus jatkuu tämän jälkeen automaattisesti kolme (3) vuotta kerrallaan, jollei sopimusta irtisanota kirjallisesti viimeistään yhdeksän (9) kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

4.2 Sopimusvuosi on 16.11.-15.11. Ensimmäinen sopimusvuosi on 16.11.2024-15.11.2025.

4.3 Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus ennenaikaisesti päättyen välittömästi

a. Jos Vuokralainen olennaisesti rikkoo jotain sopimuksen mukaista veloitettaan eikä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan neljän (4) viikon kuluessa, esimerkiksi vuokria ei makseta määräaikaan mennessä tai kentän/rakennusten kunnossapito ei toimi sopimuksen mukaisesti sekä

b. Jos Vuokralainen asetetaan konkurssiin, selvitystilaan, lopettaa maksujaan, ryhtyy yrityssaneeraukseen tai muutoin voidaan todeta olevan maksukyvytön.

c. Mikäli vuokra on kahden kuukauden ajan maksamatta kokonaan tai osittain, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi.

d. Vuokralaisella on tällöin velvollisuus maksaa kulloinkin meneillään olevan sopimusvuoden vuokra täysimääräisenä niin, että se lasketaan edellisen kalenterivuoden vastaavien kuukausien liikevaihdosta.

4.4 Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus ennenaikaisesti päättyen välittömästi, jos Vuokranantaja ryhtyy tämän sopimuksen kohdan 2.1 mukaisten maa-alueiden omistustai vuokrausmuutoksiin. Irtisanomisoikeutta ei kuitenkaan ole siinä tapauksessa, että muutokset eivät olennaisesti vaikuta Vuokralaisen mahdollisuuksiin harjoittaa golfliiketoimintaansa.

4.5 Tämän sopimuksen päättyessä Hill Side Golf & Sport Resort -brändi siirtyy Hill Side & Valley Oy:lle ilman erillistä korvausta. Muun omaisuuden ja järjestelmien siirtämisestä neuvotellaan erikseen.

5. Vuokra

5.1 Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuokraa seuraavasti:

5.2 Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi.

5.3 Vuokran perusteet

10 % ravintolaliikevaihdosta (Kiinteistön arvonlisäveroton vuokra)

12 % muusta liikevaihdosta (Kiinteistön arvonlisäveroton vuokra)

12% padelmyynnistä

45 % majoitusmyynnistä

45 % frisbeegolfmyynneistä

Majoituksen, padelin ja frisbeegolfin vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Majoituksen ja frisbeegolfin yksikkökohtaisissa hinnoissa Vuokralainen sitoutuu vähintään vuoden 2024 arvonlisäverottomaan hintatasoon, joka on vuokran perustana myös esimerkiksi peli+majoituspakettien myynneissä.

- 5.4 Muuksi liikevaihdoksi katsotaan kaikki vuokralaisen ja tämän lähipiirin vuokrasopimuksen kohteen avulla tekemä liikevaihto, vaikka se ei kulkisi Hill Side Golf Oy:n kautta. Tästä liikevaihdosta maksetaan vuokraa samoin perustein. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa kaikesta Hill Side Golf Oy:n kirjanpidon ohi tapahtuvasta liikevaihdosta kuukausittain. Myöhässä ilmoitettua ja maksettua vuokraa korotetaan 50%
- 5.5 Vuokran eräpäivä on kunkin kuun 15. päivä, jolloin maksetaan aina edellisen kuukauden liikevaihtoon perustuva vuokra ilman eri laskua kahtena eri eränä; 1) arvonlisäveroton kiinteistövuokra ja 2) arvonlisäverolliset vuokrat.
- 5.6 Markku Ignatius (170364-1314) takaa henkilökohtaisesti Vuokralaisen vuokranmaksun ja muut tällä sopimuksella syntyvät taloudelliset velvoitteet Vuokranantajalle.

6. Sopimuksen luovutus

- 6.1 Vuokranantaja voi siirtää tämän sopimuksen toiselle osapuolelle edellyttäen, että sopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

7. Kiinteistövero

- 7.1 Kiinteistöverosta vastaa pääomavuokrasopimuksen periaatteiden mukaisesti Vuokralainen.

8. Sopimuskohteiden kunto ja ylläpito sekä katselmointi.

- 8.1 Vuokralainen on velvollinen pitämään sopimuskohteet asianmukaisessa kunnossa.
- 8.2 Vuokralaisella on oikeus viranomaisten antamien lupien puitteissa suorittaa tämän sopimuksen mukaisten toimintojen vaatimia lisärakennus- ja muutostöimenpiteitä, kuitenkin sovittuaan niistä ensin Vuokranantajan kanssa.
- 8.3 Vuokranantajan on luovutettava rakennukset vakuutettuna täyteen arvoonsa tulipalon, vesivahingon tai omistajavastuun osalta.
- 8.4 Vuokralainen ottaa toimintansa ja omaisuutensa kattavat vakuutukset ja toimittaa niistä vakuutustodistukset Vuokranantajalle. Vakuutuksiin tulee sisältyä salamavakuutus.
- 8.5 Vuokralainen vastaa luovutettujen rakennusten ja rakenteiden juoksevista käyttökuluista (sähkö, vesi, lumenluonti, hiekoitus, jätehuolto, nuohous jne.).
- 8.6 Muilta osin osapuolten välinen työnjako käy ilmi liitteenä olevasta ns. osapuolten välisestä vastuunjakotaulukosta, "Rajapinnat Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä".

9. Alennus vuokraan

- 9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokran alennukseen rakennuksia koskevista käyttöesteistä tai häiriöistä sellaiselta ajalta, jolloin Vuokranantaja toteuttaa sopimuskohteiden perusparannus- tms. toimenpiteitä. Vuokranantaja on kuitenkin velvoitettu hyvissä ajoin neuvottelemaan ja sopimaan Vuokralaisen kanssa huoltotoimenpiteiden luonteesta ja laajuudesta sekä suoritusajankohdasta.

10. Vesi

- 10.1 Vuokranantaja myöntää Vuokralaiselle oikeuden ottaa golfkentän kasteluvesiä Länsi-Suomen ympäristölupakeskuksen myöntämän luvan 22/2003/1 mukaan (Liite) ilman eri korvausta. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa veden saannosta tai laadusta.

11. Metsästys

- 11.1 Alueen metsästys- ja kalastusoikeudet kuuluvat Vuokranantajalle. Metsästys ei kuitenkaan saa häiritä Vuokralaisen golftoimintaa.

12. Force Majeure

- 12.1 Osapuolet vapautuvat sopimuksen täyttämisestä ja tähän liittyvistä korvauksista, mikäli osapuolen ei ole mahdollista toteuttaa velvoitteitaan tai vain erityisen korkein kustannuksin johtuen sodasta tai mellakasta, työnseisauksista tai saarrosta, tulipalosta, julkisen viranomaisen toimenpiteistä, tai tähän rinnastettavista syistä, jotka eivät ole Osapuolen vallassa, eikä hän ole niitä voinut ennakoida.

13. Toissijainen luovutus

- 13.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan suostumusta luovuttaa sopimuskohteita kokonaan tai osittain toissijaisen osapuolen käyttöön, ellei tässä sopimuksessa ole annettu siihen oikeutta. Vuokranantaja tiedostaa ja hyväksyy Vuokralaisen oikeuden luovuttaa golftoimintaan kiinteästi kuuluvia toimintoja, kuten vastaanotto, golfkauppa, ravintola oheistoimintoineen sekä range toiselle Vuokralaisen omalle tai ulkopuoliselle toimijalle. Vuokranantajan on kuitenkin kirjallisesti hyväksyttävä jokainen luovutus. Tällöin vuokran perusteena on kolmannen osapuolen alueella generoima liikevaihto. Kolmannen osapuolen liikevaihdon valvontaan Vuokralaisen on hankittava Vuokranantajalle riittävät valtuudet.

14. Viranomaisvaatimukset

- 14.1 Vuokralaisen tulee omalla vastuullaan ja kustannuksellaan vastata sellaisista toimenpiteistä, jotka viranomainen, tuomioistuin tai vakuutusyhtiö voimassa olevan tai tulevan lainsäädännön tai sopimuksen perusteella voi vaatia koskien sopimuskohteiden käyttöä.

15. Muutto ja katselmointi

15.1 Sopimuksen päättyessä Vuokralaisella on oikeus purkaa ja poistaa rakentamansa rakennukset ja rakennelmat, mikäli Vuokranantajan kanssa ei päästä sopimukseen niiden lunastamisesta.

15.2 Poistuessaan Vuokralaisen on luovutettava sopimuskohteet hyväksyttävässä kunnossa huomioiden tavanomainen ja normaali kuluminen.

15.3 Poistuessaan Vuokralainen poistaa omistamansa kalusteet ja laitteet, mikäli Vuokranantajan kanssa ei päästä sopimukseen niiden lunastamisesta.

16. Muut ehdot

16.1 Muutokset tähän sopimukseen ovat päteviä vain kirjallisesti tehtyinä ja osapuolten allekirjoituksin vahvistettuina. Muut muutokset ovat mitättömiä.

16.2 Osapuolet toteavat, että osapuolilla on ollut riittävä mahdollisuus vaikuttaa tämän sopimuksen sisältöön ja että tämä sopimus vastaa heidän tahtoaan. Tämä sopimus katsotaan yhdessä laadituksi riippumatta siitä, kuinka tämän sopimuksen luonnostelu ja tekninen laadinta osapuolten kesken on käytännössä toteutettu.

17. Sovellettava laki ja riitojen ratkaisu

17.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

17.2 Mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti sopimaan neuvotteluteitse. Mikäli ratkaisua ei löydy 30 päivän kuluessa osapuolen neuvottelupyynnön esittämisestä, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on allekirjoitettu kahtena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Vihdissä 14.11.2024

Hill Side & Valley Oy

Hill Side Golf Oy

Ari Isokääntä

Joonas Hätönen

Markku Ignatius

Liitteet:

Rajapinnat.pdf

VTT käyttöikä.pdf

Vedenottolupa.pdf

Kiinteistörekisteriote

Rasitustodistus

Lainhuutotodistus

Karttaote kiinteistöstä

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side

Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende