

OPERAATTORISOPIMUS

1. Osapuolet

1.1.KOY VALO Helsinki (jäljempänä "Taloyhtiö"), Äyritie 8A, 01510 Vantaa (y-tunnus 2906394-5);

1.2.VALO Operator Oy (jäljempänä "Operaattori") Äyritie 8A, 01510 Vantaa (y-tunnus 2929600-1);

1.3.Taloyhtiössä sijaitsevan hotellihuoneen omistaja, joka on tässä sopimuksessa määritellyllä tavalla sitoutunut noudattamaan tätä Sopimusta (jäljempänä "Osakkeenomistaja")

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osakkeenomistajat omistavat Taloyhtiön, joka puolestaan omistaa Helsingin kaupungin vuokratontilla olevan hotellirakennuksen (jäljempänä "Rakennus"), jossa olevien hotellihuoneiden hallintaoikeus kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaisella tavalla Osakkeenomistajille, joilla on oikeus käyttää huonetta yhtiöjärjestyksen mukaisella tavalla itse (jäljempänä "Omakäyttö") tai luovuttaa huone Operaattorin käyttöön (jäljempänä "Operaattorin käyttö"). Osakkeenomistajina olevat yritykset voivat käyttää huonetta arvonlisäverollisessa liiketoiminnassaan tai luovuttaa huoneen vuokrattavaksi arvonlisäverovelvolliselle majoituspalveluoperaattorille. Osakkeenomistajina olevat yksityishenkilöt voivat luovuttaa huoneen Operaattorin käyttöön tai luovuttaa huoneen muulle arvonlisäverovelvolliselle majoituspalveluoperaattorille. Tällä Sopimuksella sovitaan Osakkeenomistajan ja Operaattorin oikeuksista ja velvollisuuksista, kun Osakkeenomistaja on luovuttanut huoneen Operaattorin käyttöön. Operaattori käyttää huonetta majoituspalvelujen tarjoamiseen arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 3 kohdan tarkoittamalla tavalla sekä vastaa huoneiston kunnossapidosta ja käytöstä tämän Sopimuksen mukaisesti.

Yhtiöjärjestyksen mukaan osa Taloyhtiön välittömään hallintaan jäävistä tiloista (esim. toimistotilat, neuvottelutilat, monikäyttötilat, varastot, sauna/spa, kuntosali, parkkihalli (jäljempänä "VALOtilat")) ovat sellaisia, että niiden käytöstä peritään maksuja, joista kertyvillä nettotuotoilla Taloyhtiö kattaa kustannuksia, jotka muutoin tulisivat katettaviksi hoitovastikkeilla (jäljempänä "VALOtuotot"). Taloyhtiö ja Operaattori ovat solmineet erillisen sopimuksen sanottujen tilojen hallinnoinnista.

3. Omassa käytössä vai Operaattorin käytössä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kirjallisesti Operaattorille, mikäli haluaa luovuttaa huoneen Operaattorin käyttöön (jäljempänä "Liittymisilmoitus"). Liittymisilmoitus tehdään Operaattorin sähköisessä järjestelmässä.

Liittymisilmoitus on tehtävä 3 kuukautta ennen sen kalenterineljänneksen alkua, jolloin huone halutaan luovuttaa Operaattorin käyttöön (jäljempänä "Operointiperiodi"). Osakkeenomistajan halutessa ottaa Operaattorin käytössä oleva huone omaan käyttöön, Osak-

keenomistajan on ilmoitettava asiasta kirjallisesti Operaattorille (jäljempänä ”Eroilmoitus”). Eroilmoitus on tehtävä Operaattorin sähköisessä järjestelmässä viimeistään 3 kuukautta ennen sen kalenterineljänneksen loppua, jolloin huone halutaan ottaa omaan käyttöön.

Operaattori ilmoittaa Liittymisilmoituksessa pyydettyinä päivinä tekemänsä huoneen kunnon tarkastuksen tuloksesta Osakkeenomistajalle ja vahvistaa huoneen ottamisen Operaattorin käyttöön, mikäli huone on läpäissyt tarkastuksen. Läpäistäkseen tarkastuksen huoneen tulee olla siinä kunnossa, jossa se on Osakkeenomistajalle ensimmäisen kerran luovutettu. Mikäli huone ei ole sanotussa kunnossa, mutta on kohtuudella saatettavissa edellä sanottuun kuntoon, Operaattori laittaa huoneen alkuperäiseen kuntoon ja perii Osakkeenomistajalta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Huoneen tarkastamisesta Operaattori perii kohtuullisen palkkion, jonka määrä perustuu aiheutuneisiin todellisiin kustannuksiin.

Kesken Operointiperiodin Osakkeenomistaja voi tarjota omistamaansa omassa käytössä olevaa huonetta Operaattorin käyttöön ilmoittamalla halukkuudestaan Operaattorin sähköisessä järjestelmässä. Kesken Operointiperiodin Operaattorin hyväksymät huoneet muodostavat ExtraPoolin, jonka operoinnissa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- ExtraPoolissa olevat huoneet täytetään, kun kaikki vastaavanlaiset Operaattorin käytössä olevat huoneet ovat täynnä;
- ExtraPoolille lasketaan oma tuottoensa päivittäin ja jaetaan tasan ExtraPoolissa mukana olleille Osakkeenomistajille;
- Operaattorin palkkion ja tuottojen tilittämisen suhteen noudatetaan soveltuvin osin samaa menettelyä kuin Operaattorin käytössä olevien huoneiden tapauksessa;
- Huoneiden kunnan tarkastelussa noudatetaan samaa menettelyä, kuin edellä sanotun Liittymisilmoituksen tapauksessa;
- Operaattorilla on oikeus ottaa tai olla ottamatta huoneita ExtraPooliin.

4. Osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet

Osakkeenomistajan luovutettua huoneensa Operaattorin käyttöön, huone on kokonaisuudessaan Operaattorin hallinnassa eikä omistajalla ole huoneeseen pääsyä. Osakkeenomistaja vastaa, että huone on Operaattorille luovutettaessa vapaana ja majoituspalveluun soveltuvassa kunnossa sekä vastaa kalusteiltaan ja varusteiltaan sitä, millainen huone oli ensi kerran Osakkeenomistajalle luovutettaessa.

Osakkeenomistajalla on oikeus varata määrittelemätön huone alla olevan taulukon määrittelemällä alennuksella varaushetken hinnasta käyttäen Operaattorin omaa varausjärjestelmää:

Alennus on 20 % aina Osakkeenomistajan tekemissä varauksissa

Alennus on 30 %, kun toteutuneita varauksia on yli 30 yötä/kvartaalissa

Osakkeenomistajalle kertyneestä Huoneen tuotosta tehdään osakkeenomistajan omia varauksia vastaava vähennys edellä sanotut alennukset huomioiden Operaattorin kulloinkin tarkemmin määrittelemää menettelytapaa noudattaen.

Osakkeenomistajalla on oikeus ilmaiseen taloyhtiön spa/saunaosaston käyttöön (enintään kuitenkin 2 nimettyä käyttöoikeutta/huone). Operaattorilla on oikeus antaa asiasta tarkempia ohjeita, jotta Operaattorin harjoittama spa/saunaosaston vuokraustoiminta ei häiriinny.

Osakkeenomistaja valtuuttaa Operaattorin vähentämään Osakkeenomistajalle kertyneestä Huoneen tuotosta Osakkeenomistajan maksamattomat yhtiöjärjestyksen mukaiset vastikkeet ja tilittämään ne Taloyhtiölle.

5. Operaattorin velvollisuudet huoneiden vuokraamisen suhteen

Operaattori markkinoi ja vuokraa huoneita majoitus- ja toimistokäyttöön noudattaen ammattimaiselta toimijalta kohtuudella edellytettävää huolellisuutta ja tehokkuutta sekä voimassa olevaa lainsäädäntöä ja alalla vallitsevaa hyvää tapaa käyttäen asianmukaisesti kokenutta, ammattitaitoista ja koulutettua henkilökuntaa.

Operaattori noudattaa kilpailukykyiseksi katsomaansa hinnoittelustrategiaa pyrkien pitkän tähtäimen tavoitteet huomioiden parhaaseen mahdolliseen vuokratuottoon. Operaattori markkinoi huoneita pääasiallisesti hotellivarauksia välittävissä sähköisissä portaaleissa (OTA-kanavat).

Operaattori ottaa vastaan varaukset ja perii majoitushinnat asiakkailta, huolehtii asiakkaiden sisään- ja uloskirjautumisesta, huolehtii huoneiden kunnosta ja siivoamisesta sekä käytön valvonnasta ja järjestää tarvittavat neuvontapalvelut asiakkaille.

6. Operaattorin käytössä olevan huoneen tuotto

Vuokratuotolla tarkoitetaan kaikkien Operaattorin käytössä olleiden huoneiden vuokraamisesta kertyvien arvonlisäverottomien vuokratuottojen yhteismäärää (jäljempänä ”**Vuokratuotto**”). Vuokra-tuotosta vähennetään seuraavat erät

- OTA-kanavakustannukset

- siivouskustannukset
- asiakaspalvelu-, myynti- ja markkinointikustannukset
- operaattorin kiinteiden yleiskustannusten kattaminen ja palkkio (5 % Vuokratuotoista)

Edellä sanottujen vähennysten jälkeen jäljelle jäävä Vuokratuoton määrä muodostaa operoinnin nettotuoton (jäljempänä ”**Operoinnin nettotuotto**”). Yksittäisen huoneen tuotto saadaan jakamalla Operoinnin Nettotuotto huoneita vastaavien osakkeiden yhteismäärällä ja kertomalla huoneen osa-keräämällä (”**Huoneen tuotto**”). Yksittäisen huoneen käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta huoneen tuoton määrään.

Operaattoriyhtiö laskee ja tilittää Huoneen tuoton osakkeenomistajille neljä kertaa vuodessa.

Operaattori ja Taloyhtiön yhtiökokous voivat yhteisellä päätöksellä muuttaa Operaattorin palkkion suuruutta, mikäli huoneiden operoimiseen kohdistettavien ja todennettavissa olevien kustannusten määrä ylittää Operaattorin palkkion määrän. Palkkion määrän muutoksesta on tiedotettava Osakkeenomistajia 3 kuukautta ennen sen kalenterineljänneksen alkua, jolloin muutettua palkkiota aletaan noudattamaan.

7. Sopimuksen voimaantulo ja kesto sekä muuttaminen

Tämä Sopimus syntyy Taloyhtiön ja Operaattorin allekirjoituksin ja on voimassa toistaiseksi.

Osakkeenomistajasta tulee tämän Sopimuksen osapuoli, kun Osakkeenomistaja on kirjallisesti tai sähköisesti ilmaissut sitoutuvansa tämän Sopimuksen noudattamiseen. Osakkeenomistajalla on oikeus irtautua tästä Sopimuksesta antamalla Operaattorille kirjallinen irtisanomisilmoitus 3 täyttä kalenterikuukautta etukäteen. Operaattorilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä Sopimus erikseen kunkin Osakkeenomistajan osalta noudattaen 3 täyden kalenterikuukauden pituista irtisanomisaikaa, mikäli Osakkeenomistaja rikkoo olennaisesti tämän Sopimuksen ehtoja.

Operaattorilla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus antamalla Taloyhtiölle kirjallinen irtisanomisilmoitus 3 täyttä kalenterikuukautta etukäteen, mikäli Taloyhtiö rikkoo olennaisesti tämän Sopimuksen ehtoja.

Taloyhtiö voi irtisanoa Sopimuksen päättymään antamalla Operaattorille kirjallinen irtisanomisilmoitus 3 täyttä kalenterikuukautta etukäteen, mikäli Taloyhtiön yhtiökokouksessa on syntynyt päätös irtisanomisesta 2/3:n suuruisella määränemmistöllä.

Tämän Sopimuksen muuttamisesta voidaan päättää Taloyhtiön yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä sen jälkeen, kun Operaattori on hyväksynyt muutoksen.

Vantaalla 13. päivänä kesäkuuta 2019.

KOY VALO Helsinki

VALO Operator Oy



Janne Riihimäki



Janne Riihimäki