



## Suomen Palloliitto ry:n, Turun kaupungin ja Kiinteistöyhtiö Kupittaa Stadion Oy:n välinen sopimus Veritas Stadionin päätykatsomon rakennushankkeen toteuttamisesta

### Sopimuksen taustaa

Euroopan jalkapalloliitto UEFA on vuonna 2018 myöntänyt Suomen Palloliitolle 1 miljoonan euron UEFA Nations League Support ohjelman-rahoitusavustuksen käytettäväksi Turun Veritas Stadionin kehittämiseen ja uuden päätykatsomon rakennuttamiseen.

Avustuksesta on maksettu vuosien 2018-2019 aikana kiinteistöyhtiölle 108.000 euroa stadionin TV- ja mediatuotanto-olosuhteiden kehittämiseen, sekä turvallisuuteen liittyvien kameravalvontajärjestelmien hankintaan.

UEFAn myöntämän avustuksen loppuosa 892.000 euroa (jäljempänä: ”**Avustus**”) on kohdennettu päätykatsomon rakennushankkeen toteuttamiseen. Turun kaupunginhallitus on 17.12.2020 (§ 588) päättänyt, että Turun kaupunki ryhtyy hankkeeseen, mikäli kaupunginhallituksen päätöksessä mainitut ehdot täyttyvät. Kaupunginhallitus on 21.6.2021 täsmentänyt ehtojaan tietyin osin. Edelleen kaupunginhallitus on 20.12.2021 päättänyt kaupungin omarahoitusosuuden korottamisesta siten, että hanke pystytään toteuttamaan. Palloliitto on 22.12.2021 vahvistanut, että Avustus on käytössä päätykatsomohankkeeseen, vaikka hanke valmistuu vasta vuoden 2022 aikana.

### Rakennushanke

Veritas Stadionin avoimeen itäpäätyyn, olympiakatsomon ja uuden pääkatsomon toimistotornin väliselle maa-alueelle rakennetaan vuonna 2022 noin 12-rivinen ja noin 1000 paikkainen katettu katsomo. Teräsrakenteinen katsomo rakennetaan betoniankkuriperustuksen päälle moduulirakenteena, mikä mahdollistaa myöhemmin rakenteiden purkamisen ja uudelleensijoittamisen toiseen jalkapallokohteeseen.

Kaupunginhallituksen päätösten 17.12.2020 § 588, 21.6.2021 § 311 ja 20.12.2021 § 589 mukaisina ehtoina sille, että Turun kaupunki ryhtyy hankkeeseen, on, että

- hankkeen arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset (perustukset, katsomorakennelma, sähkötyöt jne.) ovat 1.350.000 euroa, josta UEFA:n rahoitusosuus on 892.000 euroa ja kaupungin omarahoitusosuus 458.000 euroa (ehto muutettu Kh 20.12.2021 § 589; aikaisemman ehdon mukaiset arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset olivat enintään 1.092.000 euroa ja kaupungin omarahoitusosuus enintään 200.000 euroa),



- stadionyhtiö sallii kaupungin rakentaa ja sijoittaa katsomorakenteen maanvuokrasopimuksen nojalla hallinnassaan olevalle alueelle,
- hankkeelle saadaan tarvittavat viranomaisluvut,
- kaupunki pystyy toteuttamaan hankkeen UEFA:n hyväksymässä määräajassa. (ehto muutettu Kh 21.6.2021 § 311; aikaisempi ehto oli, että kaupunki pystyisi toteuttamaan hankkeen vuoden 2021 aikana)
- Palloliitolla on oikeus periä kaupungilta avustus takaisin, mikäli joku em. ehdoista ei täyty.

Hankkeen kokonaiskustannuksilla tarkoitetaan tässä kaikkia hankkeesta rakennusvaiheessa Turun kaupungin kustannusvastuulle aiheutuvia kustannuksia, kuten perustamiskustannuksia, katsomorakennelman kustannuksia, sähkötöitä ja stadionin tarpeellisia muutostöitä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä em. ehdot ovat joko täyttyneet tai täyttyvät tämän sopimuksen allekirjoituksella.

## Sopijaosapuolet

Suomen Palloliitto ry, Turun kaupunki ja Kiinteistöyhtiö Kupittaaan Stadion Oy

## Työnjako ja vastuut

Seuraavassa on määritelty eri osapuolten vastuujako pääpiirteissään. Osapuolet voivat tarvittaessa kirjallisesti sopia osapuolten vastuiden täsmentämisestä.

## Suomen Palloliitto ry

- sitoutuu sijoittamaan rakennushankkeeseen 892 000 euroa UEFA Nations League Support -avustusta;
- on 22.12.2021 antanut kaupungille kirjallisen sitoumuksen Avustuksen suorittamisesta. Palloliitolla on ollut sitoumusta antaessaan UEFA:n kirjallinen vahvistus sille, että kaupunki saa avustuksen, vaikka hankkeen valmistuminen tapahtuu vasta vuonna 2022;
- vastaa rakennushankkeen ja rahoittajan (UEFA) välisestä tiedottamisesta, yhteydenpidosta, sekä raportoinnista;
- konsultoi ja tukee rakennuttajaa stadionrakentamiseen liittyvien määräyskokoelmien tulkinnoissa;
- on tutustunut kaupungin laatimiin katsomorakenteen ja maanrakennustöiden kilpailutusta koskeviin tarjouspyyntöihin ja sopimusluonnoksiin ja vahvistaa, että hankinnan kohteen määrittely



ja muut ehdot vastaavat Palloliiton ja UEFA:n edellyttämiä vaatimuksia; ja

- hyväksyy sen, että päätykatsomorakenteen hallinta luovutetaan käyttöönoton jälkeen alueen maanvuokraoikeuden omaavalle Kupittaa Stadion Oy:lle.

## Turun kaupunki

- toimii rakennettavan väliaikaisen katsomorakenteen omistajana;
- toimii hankkeessa tilaajana ja rakennuttajana;
- perustaa hankkeelle rakentamisen ohjausryhmän, jossa edustettuina sopijaosapuolet;
- sitoutuu vastaamaan omalla kustannuksellaan (kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti)
  - o rakentamiseen liittyvistä lupa-asioista, sekä suunnittelusta
  - o katsomon perustamiseen liittyvästä rakentamisesta, sisältäen maapohjatutkimukset
  - o videotaulun siirtämisestä ja uudelleen asennuksesta toimintavalmiuteen kiinteistöyhtiön määrittämässä kohteessa stadionalueella
  - o maamassojen vaihdosta, ja uuden maavallipohjarakenteen rakentamisesta
  - o betoniankkuriperustusten rakentamisesta katsomorakenteen toimittajan asettamien vaatimusten mukaisesti
  - o kunnallistekniikkaan liittyvistä töistä (kuivatus, hulevedet, sähkö, valaistus, äänentoisto, katsomoistuimet)
  - o maisemointitöistä budjetin sallimissa rajoissa;
- päättää mahdollisista katsomorakenteen peruskorjauksista erikseen investioitiohjelmansa mukaisesti;
- sitoutuu huolehtimaan katsomon ylläpitokustannuksista ja hallinnoimaan päätykatsomoa siten, kuin kaupunki ja Kiinteistöyhtiö Kupittaa Stadion keskenään harkintansa mukaan sopivat;
- päättää yhdessä Palloliiton kanssa väliaikaisen päätykatsomon loppusijoituspaikasta siinä vaiheessa, kun päätykatsomo siirretään loppusijoituspaikkaansa;
- vastaa katsomon loppusijoituspaikkaan siirtämisen kustannuksista ja ylläpitokustannuksista lopullisessa paikassa, ellei siirrä hallinnointia ja vastuita siinä vaiheessa kolmannelle osapuolelle; sekä
- voi myös yhdessä Palloliiton kanssa päättää katsomon myymisestä kolmannelle osapuolelle.
- Suomen Palloliiton maaotteluihin ja muiden stadionia vuokraavien jalkapalloseurojen tapahtumiin, joissa koko stadionin/katsomon kapasiteetti tulee olemaan käytössä, tulee Turun kaupungin osoittaa uuden katsomorakennuksen yhteyteen liittyvät saniteettitilat, jotka voivat olla väliaikaisrakenteita, kuten esimerkiksi siirrettävät wc-



yksiköt.

Näistä väliaikaisrakenteista ei peritä tapahtumanjärjestäjältä erillistä tapahtumakohtaista korvausta.

- Mikäli poliisi/pelastusviranomaisen sitä edellyttää, tulee Turun kaupungin tehdä katsomoa varten stadionaitaukseen uusi sisääntuloportti/poistumisväylä.

## Kiinteistöyhtiö Kupittaaan Stadion Oy

- on hyväksynyt sen, että kaupunki aloittaa rakennushanketta koskevat hankintakilpailutukset (katsomorakenne sekä perustus- ja maanrakennustyöt).
- on hyväksynyt kilpailutuksen voittajaksi valikoituneen katsomon (ulkomuotoineen),
- antaa tämän sopimuksen allekirjoituksilla kirjallisen hyväksyntänsä sille, että kaupunki saa sijoittaa päätykatsomorakennelman stadionin itäpäätyyn veloituksetta, ja antaa tämän sopimuksen allekirjoituksilla päätykatsomon sijoittamista koskevat luvat ja suostumukset;
- sitoutuu sopimaan päätykatsomon käytöstä ja vastuiden ja kustannusten jaosta samoin periaattein kuin Kaupungin ja Yhtiön välillä on sovittu Olympiakatsomosta; sekä
- sopii käytännön asioista kaupungin ja katsomon käyttäjien kanssa kaupungin kanssa sovittavilla pelisäännöillä.

## Avustuksen maksatus

UEFA:n Nations League Support- avustus maksetaan Turun kaupungille kahdessa erässä: ensimmäinen maksuerä 500.000 euroa, kun päädyn rakennushankkeeseen liittyvä suunnitteluvaihe on valmistunut ja rakennuslupa- ja avustuspäätökset on sopijaosapuolten kesken vahvistettu, sekä alueen maanrakennustyöt on aloitettu. Toinen maksuerä 392.000 euroa maksetaan, kun rakennus on UEFA:n, rakennusvalvonnan ja pelastusviranomaisten hyväksymä.

## Omistus

Katsomorakennus tulee Turun kaupungin omistukseen. Katsomoa koskevista kiinteistö- ja irtaimistoa koskevista vakuutuksista, sekä kiinteistönhoidosta ja mahdollisista peruskorjauksista vastaa jatkossa Turun kaupunki.

Mikäli katsomorakennus siirretään tulevaisuudessa uuteen kohteeseen, sijoituskohde päätetään Turun kaupungin ja Suomen Palloliiton toimesta.

## Katsomon sijoitusaika ja siirtäminen

Alustavasti on sovittu, että päätykatsomo sijaitsee Veritas Stadionin päädyssä ainakin 5 + 5 vuotta, ja että osapuolet tarkastelevat



uudelleensijoittamista seuraavan kerran vuoden 2025 aikana, ja päätykatsomon sijoittamisen jatkamiselle on tällöin oltava kaikkien osapuolten yhteisymmärrys.

Osapuolten yhteinen lähtökohta on, että päätykatsomon sijoittamista Veritas Stadionilla jatketaan siihen saakka, kunnes Kiinteistöyhtiö sijoittaa väliaikaisen päätykatsomon paikalle pysyvän katsomorakennuksen tai -rakennelman.

Katsomon siirtoajankohdasta sovitaan Osapuolten kesken erikseen. Siirtoajankohdasta päätettäessä on huomioitava se aika, jonka kaupunki ja Palloliitto tarvitsevat uudesta sijoituspaikasta neuvottelemiseen, päättämiseen sekä uutta sijoituspaikkaa koskevien lupien hakemiseen ja tarvittavien perustamistöiden suorittamiseen.

## Vastikkeellisuus

Turun kaupunki, tai erillisen sopimuksen mukaisesti Kiinteistöyhtiö Kupittaaan Stadion Oy kaupungin kanssa tehtävään ylläpitosopimukseen perustuen, voi periä käyttäjiltä kohtuullisen ja Palloliiton jäsenseurojen kesken yhdenvertaisen vuokran päätykatsomon ottelu- tai kausikohtaisesta käytöstä. Palloliitto on oikeutettu saamaan päätykatsomon käyttöönsä veloitusetta kaikkiin tapahtumiinsa.

Veritas-stadionin käyttöä koskevista käyttö- ja muista oikeuksista ja velvollisuuksista on sovittu tarkemmin Turun kaupungin ja Kiinteistöyhtiö Kupittaaan Stadion Oy:n välisessä yhteistyösopimuksessa.

Tätä sopimusta on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle. Sopimus on voimassa allekirjoitushetkestä.

Sopimuksen erimielisyydet ratkotaan ensisijaisesti neuvottelemalla keskenään ja tarvittaessa Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## Allekirjoitukset

Tämän sopimuksen allekirjoittavat sähköisesti:

- Suomen Palloliitto ry:n puolesta pääsihteeri Marco Casagrande ja apulaispääsihteeri Timo Huttunen
- Turun kaupungin puolesta kansliapäällikkö Tuomas Heikkinen ja konsernilakimies Pauliina Ahlas
- Kiinteistöyhtiö Kupittaaan Stadion Oy:n puolesta prokuristi, hallituksen jäsen Joakim Håkans

Allekirjoitukset ovat tämän asiakirjan ensimmäisellä sivulla.

