

LUONNOS 28.9.2018

MAAKAAREN 14. LUVUN 3 §:N MUKAINEN HALLINNANJAKOSOPIMUS

LOGOMON TOIMISTOT OY

JA

LOGOMON TAPAHTUMATILAT OY

VÄLILLÄ

KOSKIEN KIIINTEISTÖÄ

853-71-29-7

PROJECT · LAW

SISÄLLYSLUETTELO

HALLINNANJAKOSOPIMUS	4
1 SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA KIIINTEISTÖ	4
2 OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET	4
3 LIITTEET	4
4 MÄÄRITELMÄT	5
5 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET	7
6 KIIINTEISTÖN HALLINNANJAKO	8
7 RAKENNUSKOKONAISUUDEN OMISTUKSEN JA HALLINNAN JAKO	9
7.1 Rakennusoikeuden jako	9
7.2 Huoneistoalojen suhde	10
7.3 Osapuolten omistukseen tulevat Rakennuskokonaisuuden osat	10
7.4 Rakennuskokonaisuuteen liittyvät omistuksen horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat.....	10
7.5 Rasitteenomaiset oikeudet	11
8 TOIMISTOYHTIÖN OMISTUKSEEN TULEVA RAKENNUSKOKONAISUUDEN OSA.....	11
8.1 Toimistoyhtiön omistukseen tuleva Rakennuskokonaisuuden osa	11
8.2 Toimistoyhtiön omistukseen tuleva Talotekniikka	11
8.3 Kiinteistön piha-alue	11
9 TAPAHTUMAYHTIÖN OMISTUKSEEN JA HALLINTAAN TULEVA RAKENNUSKOKONAISUUDEN OSA.....	11
9.1 Tapahtumayhtiön omistukseen tuleva Rakennuskokonaisuuden osa.....	11
9.2 Tapahtumayhtiön omistukseen tuleva Talotekniikka.....	12
10 PYSÄKÖINTIALUEET.....	12
11 VÄESTÖNSUOJA	14
12 KULKUYHTEYDET	14
12.1 Yleistä.....	14
12.2 Toimistoyhtiön kulkuyhteydet Tapahtumayhtiön omistaman Rakennuskokonaisuuden osan alueella	14
12.3 Osapuolia yhtäläisesti palvelevat hissi- ja porrasyhteydet	14
12.4 Osapuolia yhtäläisesti palvelevat piha-alueet	14
13 POISTUMISTIET	14
14 MUUNTAMOTILA TAPAHTUMATILAYHTIÖN RAKENNUSKOKONAISUUDEN OSASSA	15
15 TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT	15
15.1 Yleistä.....	15
15.2 Muutokset järjestelmiin.....	16
15.3 Rikosilmoitusjärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa.....	16
15.4 Paloilmoitinjärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa.....	16
15.5 Savunpoistojärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa	16
15.6 Kulunvalvontajärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa	16
15.7 Äänentoisto- ja hätäkuulutusjärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa	17
15.8 Tietoliikennejärjestelmät Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa	17

15.9 Varavoimajärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa	17
15.10 Turva- ja ovimerkkivalojärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa.....	17
15.11 Sähköpääkeskus Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa	17
15.12 Ilmanvaihtojärjestelmä	17
15.13 Lämmitysjärjestelmät	18
15.14 Jäähdytysjärjestelmät	18
15.15 Vesi- ja viemärijärjestelmät	18
15.16 Rakennusautomaatiojärjestelmä.....	18
15.17 Sprinklerijärjestelmä.....	18
16 JÄTEHUONE.....	18
17 KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT	19
18 VASTUU YLLÄPIDOSTA, PERUSKORJAUKSISTA JA UUSIMISISTA	19
18.1 Yleisperiaate	19
18.2 Ylläpidon järjestäminen	20
18.3 Osapuolia palvelevia kantavia rakenteita, perustuksia sekä vesikattoja sekä sadevesi- ja viemäri- ym. järjestelmiä koskeva Ylläpito ym.....	20
18.4 Osapuolten vastuusuhteet korjaus-, Ylläpito ym. töiden ja velvoitteiden suorittamisessa.....	21
18.5 Kulkuyhteydet ym. oikeudet.....	23
19 HOITOKUNTA	23
20 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ	23
21 KIINTEISTÖVERO	23
22 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN.....	24
23 KORVAUKSET OIKEUKSISTA	24
24 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	24
25 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN	24
26 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET	25

HALLINNANJAKOSOPIMUS

1 SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA KIINTEISTÖ

- 1.1 Tämä hallinnanjakosopimus koskee Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan korttelin 29 tonttia 7 (kiinteistötunnus: 853-71-29-7, ”**Kiinteistö**”). Kiinteistö kuuluu Palvelurakennusten korttelialueeseen P-1/s, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa sijoittaa kulttuuri-, liikunta- ja viihdepalveluja, kokoontumis-, liike-, toimisto- ja työtiloja, vähäisessä määrin työtiloihin liittyvää asumista sille erikseen osoitetuilla rakennusaloilla sekä toiminnan edellyttämää pysäköintiä ja varastointia. Varastojen osuus kokonaiskerrosalasta saa olla enintään 15 %. Kiinteistön pinta-ala on [x.xxx] m².

2 OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET

Logomon toimistot Oy (y-tunnus 2921496-9, jäljempänä: ”**Toimistoyhtiö**”), Köydenpunojankatu 14, 20100 Turku, omistusosuus Kiinteistöstä 12.591/27.000; ja

Logomon tapahtumatilat Oy (y-tunnus 2921497-7, jäljempänä: ”**Tapahtumayhtiö**”) Köydenpunojankatu 14, 20100 Turku, omistusosuus Kiinteistöstä 14.409/27.000.

Yllä mainitut yhdessä jäljempänä: ”**Osapuoli**” tai ”**Osapuolet**” siten kuin asiayhteys kulloinkin vaatii.

3 LIITTEET

- 3.1 Tämän sopimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

Liite	Otsikko
Liite 1	Toimistoyhtiön hallinta-alue
Liite 2	Tapahtumayhtiön hallinta-alue
Liite 3	Pysäköintialueet
Liite 4	Kulkuyhteydet ja poistumistiet
Liite 5	Tavarahissi
Liite 6	Osapuolia yhtäläisesti palvelevat piha-alueet
Liite 7	Muuntamo
Liite 8	Rikosilmoitusjärjestelmä
Liite 9	Paloilmoitinjärjestelmä
Liite 10	Savunpoistojärjestelmä
Liite 11	Kulunvalvontajärjestelmä
Liite 12	Äänentoisto- ja hätäkuulutusjärjestelmä
Liite 13	Telejärjestelmät
Liite 14	Varavoimajärjestelmä
Liite 15	Turva- ja ovimerkkivalojärjestelmä
Liite 16	Sähköpääkeskus
Liite 17	Osapuolia yhtäläisesti palvelevat ilmanvaihtokoneet
Liite 18	Lämmönjakuhuone
Liite 19	Osapuolia yhtäläisesti palveleva jäähdytyslaite
Liite 20	Sprinklerijärjestelmän sprinklerikeskus, sprinkleripumppaamo ja sprinkleivesiallas
Liite 21	Jätehuone
Liite 22	Liittymäkustannusten jako

4 MÄÄRITELMÄT

- 4.1 Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

<p>"Hoitokunta"</p>	<p>Tarkoittaa Osapuolten hallitusten puheenjohtajien ja isännöitsijöiden/toimitusjohtajien tai näiden valtuuttamien henkilöiden muodostamaa Kiinteistön yhteistä neuvotteluelintä, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta Kiinteistön yhteisomistukseen liittyvät yhdessä päätettävät asiat. Hoitokunta on määritelty tarkemmin kohdassa 19.</p>
<p>"Huoneistoalojen suhde"</p>	<p>Tarkoittaa Osapuolten omistuksessa ja hallinnassa olevien Rakennuskokonaisuuden osien huoneistoalojen suhdetta:</p> <p>Toimistoyhtiö: 46,5/100 Tapahtumayhtiö: 53,5/100</p>
<p>"Kantavat rakenteet"</p>	<p>Tarkoittaa Rakennuskokonaisuutta yhteisesti palvelevia rakenteita esim. vesikaton alus-, kate- ja tukirakenteet sekä vesikattoa kannattavat pilarit, palkit ja kantavat seinärakenteet. Lisäksi kantaviin rakenteisiin katsotaan kuuluvaksi Rakennuskokonaisuuden osia palvelevat pilari-, palkki-, seinä- ja perustusrakenteet.</p>
<p>"Osapuolet"</p>	<p>On määritelty kohdassa 2.</p>
<p>"Rakennuskokonaisuus"</p>	<p>On määritelty kohdassa 5.3.</p>
<p>"Talotekniikka"</p>	<p>Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen Rakennuskokonaisuuden osaan taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmanvaihto, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät (mm. sprinkleri, muut palosammutusjärjestelmät), sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, murtosuojaus, murtohälytys, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja</p>

	<p>laitteet sekä erikoisjärjestelmät. Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.</p>
"Kiinteistö"	<p>On määritelty kohdassa 1.1.</p>
"Ylläpito"	<p>Tarkoittaa seuraavaa:</p> <p>Ylläpito on yläkäsite, joka pitää sisällään kiinteistönhoidon ja -kunnossapidon.</p> <p>Ylläpito tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä.</p> <p>Kunnossapito: Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon tavoite on säilyttää kohde suunnilleen senlaatuksena, kuin se oli alunperin valmistuessaan. Kohde ei välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska yleensä on tarkoituksenmukaista käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita kohteen rakentamisen yhteydessä ei vielä tunnettu. Omistajan kannalta kunnossapito takaa kiinteistön arvon ja käytettävyyden säilymisen siten, että kiinteistön kyky tuottaa kassavirtaa säilyy.</p> <p>Kiinteistöhoito: Kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistöhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistönhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.</p>
"Peruskorjaus"	<p>On suurena erillisenä hankkeena toteutettava korjausrakentaminen, jossa korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennuskokonaisuus tai sen merkittävä osa uusitaan kokonaisuudessaan (vrt. vesikaton uusiminen, ulkovaipan seinien uusiminen, parvekerakenteiden uusiminen, ikkunoiden tai</p>

	<p>ovien uusiminen, hissien uusiminen, LVIKA-laitteiden/verkostojen uusiminen, taloautomaatiojärjestelmien uusiminen yms.)</p> <p>Peruskorjauksiin luetaan myös tässä sellaiset korjaukset, jotka voidaan kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti aktivoida taseeseen.</p> <p>Selvyyden vuoksi todetaan, että peruskorjauksella ei lähtökohtaisesti paranneta tai nosteta korjauksen kohteena olevan tasoa.</p>
"Uusiminen"	<p>Tarkoittaa toimenpiteitä, jossa kohde tai merkittävän monet sen osista peruskorjauksen tai muun korjaustoimenpiteen yhteydessä sen korvataan uusilla käytettävissä olevilla tarkoitukseen paremmin sopivilla komponenteilla tai aineilla siten, että kohteen tai sen osien taso säilytetään tai sitä päätetyllä tavalla parannetaan.</p>
"Korjaukset"	<p>Tarkoittaa seuraavaa:</p> <p>Korjausrakentaminen Rakentaminen, joka muuttaa aiemmin rakennuttua kohdetta toivotulla tavalla.</p> <p>Entistäminen; entistävä korjausrakentaminen Korjausrakentaminen, jossa päätarkoitus on palauttaa tai säilyttää kohteen kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. (Entistäminen voidaan jakaa edelleen restaurointiin, rekonstruointiin ja konservointiin.)</p>

5 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

- 5.1 Tämän hallinnanjakosopimuksen kohteena oleva Kiinteistö sijoittuu Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosaan ja Kiinteistöä koskien on voimassa 25.8.2014 hyväksytyt asemakaava nro. 853 44/2004.
- 5.2 Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Kiinteistön määräosaisina omistajina olevien Osapuolten kesken maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisesti Kiinteistön hallinnan jakamisesta. Tämän hallinnanjakosopimuksen tarkoituksena on jakaa sopimuksen kohteena oleva Kiinteistö Osapuolten kesken siten, että kummallekin Osapuolelle osoitetaan yksinomisessa hallinnassa olevat alueet ja toisaalta sopia Osapuolten yhteisessä käytössä olevista alueista. Lisäksi tällä sopimuksella on tarkoitus sopia Kiinteistölle sijoitettavien Rakennuskokonaisuuden osien rakentamiseen, Ylläpitoon, Korjaukseen, Peruskorjaukseen ja Uusimiseen liittyvistä vastuista ja käytännön järjestelyistä.
- 5.3 Osapuolten omistamalle Kiinteistölle on rakennettu ja peruskorjattu toiminnallinen kokonaisuus, josta Toimistoyhtiön omistukseen ja hallintaan tulee toimistorakennusosa eli pääosin rakennusosa A ja rakennusosa C ja Tapahtumayhtiön omistukseen ja hallintaan tulee tapahtumatarakennusosa eli pääosin rakennusosa B (jäljempänä: **"Rakennuskokonaisuus"**). Edellä todetut rakennusosat jäljempänä **"Rakennuskokonaisuuden osa(t)"**

- 5.4 Koska Osapuolet Kiinteistön yhteisomistajina tulevat harjoittamaan omistamillaan ja hallitsemillaan Rakennuskokonaisuuden osilla varsin erilaista toimintaa, eli toimistokäyttöä sekä tapahtumatilatoimintaa, joiden Rakennuskokonaisuudelle asettamien vaatimusten ja tarpeiden sekä rakenteisiin kohdistuva rasittavuus ja toiminnan luonne ovat hyvin eritasoisia ja erilaisia, on Osapuolten kesken nähty tarpeelliseksi erottaa nämä toiminnot selkeästi toisistaan siten, ettei esimerkiksi toimistokäyttöön osoitettua Rakennuskokonaisuuden osaa rasiteta niillä velvoitteilla, jotka kohdistuvat tapahtumatilatoiminnan käytössä olevaan Rakennuskokonaisuuden osaan ja jotka aiheutuvat Tapahtumayhtiön omistamasta Rakennuskokonaisuuden osasta. Vastaavasti tavoitteena on turvata Tapahtumayhtiön omistaman Rakennuskokonaisuuden osan toiminta toimitilakokonaisuutena siten, että sen toimintaan ei ole vaikutusta toimistokäytöstä johtuvilla rajoituksilla.
- 5.5 Kiinteistön yhteisomistuksesta johtuen Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista on sovittava tavalla, joka turvaa Osapuolten aseman yhteisomistussuhteessa ja mahdollistaa Osapuolten omistamien Kiinteistön ja Rakennuskokonaisuuden osien käytön vakuustarkoituksessa. Tämän hallinnanjakosopimuksen tarkoituksena on jakaa sopimuksen kohteena oleva Kiinteistö Osapuolten kesken selkeisiin horisontaalisesti ja vertikaalisesti määriteltyihin hallinta-alueisiin ja määrittää Kiinteistölle tulevat Osapuolten yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat Rakennuskokonaisuuden osat.
- 5.6 Osapuolten tarkoituksena on, että kumpikin Osapuolista omistaa ja hallitsee itse yksinomaisella hallinta-alueellaan sijaitsevan Rakennuskokonaisuuden osan. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan Osapuolten yksinomaisten hallinta-alueiden ulkopuolelle jäävien piha-alueiden hallinnasta ja käytöstä sekä Osapuolten yksinomaisten hallinta-alueiden ja Rakennuskokonaisuuden osien välisistä rasiteluonteisista järjestelyistä.
- 5.7 Osapuolet sitoutuvat täydentämään tätä hallinnanjakosopimusta tässä hallinnanjakosopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti täsmentyneitä suunnitelmia vastaavasti, mikäli Rakennuskokonaisuutta koskevien suunnitelmien päivittyminen edellyttää tähän hallinnanjakosopimukseen muutoksia siten kuin jäljempänä kohdassa 22 todetaan.
- 5.8 Mikäli Kiinteistön kaavoitustilanne mahdollistaa 3D-kiinteistöjen muodostamisen, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisten hallinta-alueiden muodostamisesta 3D-kiinteistöiksi ja muutoksen vaatimista toimenpiteistä ja tarvittavista sopimuksista pitäen lähtökohtana tässä hallinnanjakosopimuksessa sovittuja periaatteita.

6 KIIENTEISTÖN HALLINNANJAKO

- 6.1 Toimistoyhtiön yksinomaiseen hallintaan Kiinteistöstä ja Rakennuskokonaisuudesta tulee **Liitteessä 1** rajattu hallinta-alue, joka on merkitty **Liitteeseen 1** tunnuksilla **"Toimistoyhtiö"** sekä **Liitteessä 1** vihreällä värillä; ja
- 6.2 Tapahtumayhtiön yksinomaiseen hallintaan Kiinteistöstä ja Rakennuskokonaisuudesta tulee **Liitteessä 2** rajattu hallinta-alue, joka on merkitty **Liitteeseen 2** tunnuksilla **"Tapahtumayhtiö"** sekä **Liitteessä 2** oranssilla värillä;
- 6.3 Hallinta-alueiden jako suoritetaan Kiinteistön osalta siten, että kummallakin Osapuolella on oikeus Kiinteistön määräosaiseen omistukseensa perustuen sijoittaa omistamansa asemakaavan mukainen Rakennuskokonaisuuden osa Kiinteistölle ja sille sijoittuvalle, edellä kuvatulle horisontaalisesti ja vertikaalisesti määritellylle hallinta-alueelleen ja siten kuin jäljempänä tässä sopimuksessa todetaan. Vastaavalla tavalla kummallakin Osapuolella on oikeus hallita ja käyttää alueita Kiinteistöstä siten kuin tässä sopimuksessa todetaan.

7 RAKENNUSKOKONAISUUDEN OMISTUKSEN JA HALLINNAN JAKO

7.1 Rakennusoikeuden jako

- 7.1.1 Kiinteistölle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 27.000 kem². Osapuolten yllä mainitut omistusosuudet Kiinteistöstä oikeuttavat yhteisomistajina olevat Osapuolet käyttämään Kiinteistölle asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta siten, että Osapuolilla on yksinomaisella hallinta-alueellaan rakennusoikeutta seuraavasti:
- (i) Toimistoyhtiö on oikeutettu käyttämään toimisto- yms. rakentamiseen 12.591 kem²; ja
 - (ii) Tapahtumayhtiö on oikeutettu käyttämään toimitilarakentamiseen 14.409 kem².
- 7.1.2 Mikäli Kiinteistölle kaavoitetaan tulevaisuudessa lisää uutta rakennusoikeutta kohdassa 7.1.1 tarkoitetun rakennusoikeuden lisäksi tai sitä saadaan perustuen poikkeuslupiin tms., saavat Osapuolet lukea sen hyväkseen seuraavasti:
- (i) Osapuoli saa lukea hyväkseen sen lisärakennusoikeuden, joka osoitetaan Osapuolen omistaman Rakennuskokonaisuuden osan nykyisen ulkovaipan sisäpuolelle. Tällaisesta Osapuolen yksilöidystä lisärakennusoikeudesta ei ole velvollisuutta maksaa korvausta toisille Osapuolille.
 - (ii) Mikäli lisärakennusoikeus osoitetaan Osapuolten omistaman Rakennuskokonaisuuden osien nykyisen ulkovaipan ulkopuolelle, neuvottelevat Osapuolet rakennusoikeuden käyttämisestä ennen rakennusluvan hakemista. Lisärakennusoikeutta hyödyntävä Osapuoli pyrkii myötävaikuttamaan toisen Osapuolen mahdollisuuteen käyttää Kiinteistöllä sen hallinta-alueelle olevaa tai sille mahdollisesti myöhemmin myönnettävää lisärakennusoikeutta. Mikäli Osapuoli perustellusti katsoo, että vireillä oleva lisärakennusoikeuden tulee aiheuttamaan haittaa tai rajoittaa sen mahdollisuutta hyödyntää hallinta-alueellaan olevaa tai sille tulevaa lisärakennusoikeutta, on ko. Osapuolella oikeus vaatia kohtuullinen korvaus lisärakennusoikeutta käyttävältä toiselta Osapuolelta. Kohtuulliseksi korvaukseksi lisärakennusoikeudesta katsotaan määrä, joka vastaa haittaa kärsivän Osapuolen todennäköisesti ko. ajankohdan suunnitelmien mukaan käyttämättä jäävän lisärakennusoikeuden arvoa. Mikäli Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen kohtuullisesta korvauksesta, voidaan asiasta pyytää puolueettoman teknisen asiantuntijan arvio todennäköisesti käyttämättä jäävän rakennusoikeuden määrästä sekä auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (AKA-kiinteistöarvioitsija) neuvoa-antava lausunto käyttämättä jäävän rakennusoikeuden arvosta. Mikäli Osapuolet eivät pääse puolueettoman asiantuntijan henkilöstä yksimielisyyteen, nimeää edellä mainitun asiantuntijan Keskuskauppakamari. Mikäli Keskuskauppakamari ei tässä tarkoitettua asiantuntijaa voi nimetä, valitsee puolueettoman asiantuntijan Osapuolten nimeämät tekniset asiantuntijat. Mikäli asiaa ei lausunnosta huolimatta voida neuvotteluteitse sopia, annetaan asia käräjäoikeuden ratkaistavaksi kohdan 24 mukaisesti.
- 7.1.3 Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan toisen Osapuolen tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämiseen kulloinkin voimassa olevan asemakaavan puitteissa mm. antamalla tarvittavat suostumukset tai valtuutukset käyttämättömän rakennusoikeuden käyttämiseen. Vastaavasti Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan toisen Osapuolen lisärakennusoikeutta koskevaan hakemukseen, ellei sen vastustamiseen ole riittävää syytä. Lisärakennusoikeutta hakeva ja/tai käyttävä Osapuoli vastaa aina kaikista hankkeensa toteuttamisen edellyttämistä ja aiheuttamista töistä ja kustannuksista, mukaan lukien esimerkiksi mahdollisesti tarvittavat muutokset toisen Osapuolen omistamiin Rakennuskokonaisuuden osiin ja lisääntyvät Ylläpitokustannukset. Lisärakennusoikeutta hakeva ja käyttävä Osapuoli ei saa toiminnallaan kohtuuttomasti haitata toista Osapuolta.

- 7.1.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettu rakennusoikeuden jako on riippumaton kohdassa 2 todetuista Kiinteistön omistusosuuksista.

7.2 Huoneistoalojen suhde

- 7.2.1 Osapuolten omistamissa ja hallitsemisissa Rakennuskokonaisuuden osissa oleva huoneistoala on jaettu Osapuolten kesken seuraavasti:
- (i) Toimistoyhtiö: 46,5/100
 - (ii) Tapahtumayhtiö: 53,5/100
- 7.2.2 Yllä todettu huoneistoalojen suhde jäljempänä: ”**Huoneistoalojen suhde**”.
- 7.2.3 Huoneistoalojen suhdetta tarkistetaan, mikäli Osapuolet käyttävät Rakennuskokonaisuuden osassaan Kiinteistön jäljellä olevaa ja rakentamatonta rakennusoikeutta tai lisärakennusoikeutta siten kuin edellä tämän sopimuksen kohdissa 7.1.2–7.1.3 todetaan.
- 7.2.4 Tämän sopimuksen mukaisella Huoneistoalojen suhteella tarkoitetaan aina toteutuneiden huoneistoalojen suhdetta.

7.3 Osapuolten omistukseen tulevat Rakennuskokonaisuuden osat

- 7.3.1 Osapuolten yksinomaiseen hallintaan ja omistukseen tulevat Rakennuskokonaisuuden osat sijoittuvat edellä kohdassa 6 sanotuille kummankin Osapuolen yksinomaisessa hallinnassa oleville hallinta-alueille. Rakennuskokonaisuuden osat ja niiden tarkoittamat alueet on tarkemmin määritelty kohdissa 8 ja 9. Rakennuskokonaisuuden osat on merkitty myös sopimuksen liitteenä olevissa piirustuksissa kohdassa 6 määritellyillä väreillä. Osapuolilla on täysi omistus- ja hallintaoikeus siihen Rakennuskokonaisuuden osaan, joka sen omistukseen kohdissa 8 ja 9 määritellään, huomioiden kuitenkin tässä hallinnanjakosopimuksessa määritellyt Osapuolille toisten omaisuuden sovitut käyttöoikeudet, sietovelvoitteet ym. tässä hallinnanjakosopimuksessa sovitut oikeudet.
- 7.3.2 Liitepiirustusten osalta on huomioitava, että niihin saattaa tulla vähäisiä muutoksia. Osapuolet sitoutuvat hyväksymään tällaiset muutokset, joissa ei merkittäväällä tavalla muuteta Osapuolten hallintaan ja omistukseen tulevien alueiden laajuutta. Mahdollisista muutoksista laaditaan Rakennuskokonaisuuden uudet liitepiirustukset, jotka Osapuolet hyväksyvät allekirjoituksillaan ja jotka ovat määrääviä Rakennuskokonaisuuden omistus- ja hallintarajojen määrittelyssä. Mikäli Osapuoli käyttää omistamaansa Rakennuskokonaisuuden osaa vakuustarkoituksissa ennen liitepiirustusten tarkentumista, sitoutuu kyseinen Osapuoli vastaamaan siitä, että sen rahoittaja hyväksyy liitepiirustusten tarkastamisen tässä kohdassa tarkoitettulla tavalla.
- 7.3.3 Lisäksi Osapuolet sitoutuvat, kohtien 7.1.2 ja 7.1.3 määräykset huomioon ottaen, myötävaikuttamaan myöhemmässä vaiheessa Kiinteistölle toteutettaviin rakennushankkeisiin ja mm. tekemään tarvittavat muutokset hallinnanjakosopimukseen. Tämä myötävaikutusvelvollisuus pitää sisällään Osapuolten velvollisuuden myötävaikuttaa kulloinkin voimassa olevien asemakaavamuutosten puitteissa tehtäviin hankkeisiin, jotka eivät vaikuta toisen Osapuolen omistamien Rakennuskokonaisuuden osien käyttöön tai oikeuksiin ja velvoitteisiin. Lisäksi Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan sellaisiin toisten Osapuolten suunnittelemiin asemakaavamuutoksiin, jotka eivät vaikuta myötävaikutusvelvollisen Osapuolen omistaman Rakennuskokonaisuuden osan käyttöön tai oikeuksiin ja velvoitteisiin.

7.4 Rakennuskokonaisuuteen liittyvät omistuksen horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat

- 7.4.1 Ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, päällekkäin sijoittuvien eri omistajille kuuluvien rakenteiden omistusraja kulkee horisontaalitasossa omistusrajalla olevan kantavan välipohjarungon yläpinnassa. Mikäli rakenteissa on vesieristys, sijaitsee raja alapuolisen rakennusosan kantavan kattorakenteen yläpuolisen vesieristyksen suojabetonilaatan tai vastaavan suojarakenteen yläpinnassa.

- 7.4.2 Vierekkäisten eri omistajille kuuluvien tilojen välisten rakenteiden omistus eli tilojen seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat ovet ovat Tapahtumayhtiön omistuksessa.
- 7.4.3 Selvennyksenä todetaan, että rakenteen eli välipohjan tai seinän pinnoite ja alakatto kuuluvat sen omistukseen ja Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- ja Uusimisvastuulle, joka omistaa ko. huonetilan.
- 7.4.4 Mikäli liitepiirustusten ja edellä sanallisesti kuvattujen omistuksen rajapintojen välillä on ristiriitaisuuksia, noudatetaan liitepiirustuksissa todettuja omistusrajoja.

7.5 Rasitteenomaiset oikeudet

- 7.5.1 Osapuolilla on pysyvä oikeus sijoittaa omistamiaan Rakennuskokonaisuuden osia palvelevia laitteita ja rakenteita toisen Osapuolen omistamiin Rakennuskokonaisuuden osiin sekä käyttää toisen Osapuolen omistamaa Rakennuskokonaisuuden osaa siten kuin jäljempänä kohdissa 8–17 todetaan. Näitä oikeuksia käyttää, sijoittaa, pitää ja huoltaa laitteita ym. toisen Osapuolen omistaman Rakennuskokonaisuuden osan alueella kutsutaan jäljempänä: ”**Rasitteenomaisiksi Oikeuksiksi**”.

8 TOIMISTOYHTIÖN OMISTUKSEEN TULEVA RAKENNUSKOKONAISUUDEN OSA

8.1 Toimistoyhtiön omistukseen tuleva Rakennuskokonaisuuden osa

- 8.1.1 Toimistoyhtiön omistukseen ja hallintaan Rakennuskokonaisuudesta tulee pääosin rakennusosa A ja rakennusosa C, jotka sijaitsevat Tapahtumayhtiön omistukseen ja hallintaan Rakennuskokonaisuudesta tulevan rakennusosa B:n kummallakin puolella.
- 8.1.2 Varsinaisten toimistotilojen lisäksi Toimistoyhtiön omistamaan Rakennuskokonaisuuden osaan tulee liitepiirustuksista ilmenevällä tavalla Rakennuskokonaisuuden osia palvelevat hissikuilu- ja porrashuoneet rakenteineen ja laitteineen, porras- ja käytäväalueet, toimistotoimintaa palvelevat aputilat sekä tekniset tilat kuten sähkö- ja teletilat yms.
- 8.1.3 Toimistoyhtiön omistama Rakennuskokonaisuuden osa ja sen sijainti on tarkemmin määritelty **Liitteessä 1**.

8.2 Toimistoyhtiön omistukseen tuleva Talotekniikka

- 8.2.1 Toimistoyhtiön omistukseen ja hallintaan tulevat kaikki Toimistoyhtiön omistamaa ja hallitsemaa Rakennuskokonaisuuden osaa pääasiassa palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat, sekä hissit, koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet.

8.3 Kiinteistön piha-alue

- 8.3.1 Kiinteistön piha-alueen katsotaan kuuluvan Toimistoyhtiön omistukseen ja hallintaan. Kiinteistön piha-alueeseen kohdistuvista Tapahtumayhtiön Rasitteenomaisista Oikeuksista on sovittu jäljempänä tarkemmin.

9 TAPAHTUMAYHTIÖN OMISTUKSEEN JA HALLINTAAN TULEVA RAKENNUSKOKONAISUUDEN OSA

9.1 Tapahtumayhtiön omistukseen tuleva Rakennuskokonaisuuden osa

- 9.1.1 Tapahtumayhtiön omistukseen ja hallintaan Rakennuskokonaisuudesta tulee pääosin rakennusosa B, joka sijaitsee Toimistoyhtiön omistukseen ja hallintaan Rakennuskokonaisuudesta tulevien rakennusosa A:n ja rakennusosa C:n välissä.
- 9.1.2 Varsinaisten tapahtumatilojen lisäksi Tapahtumayhtiön omistamaan Rakennuskokonaisuuden osaan tulee liitepiirustuksista ilmenevällä tavalla Rakennuskokonaisuuden osaa palveleva hissikuilu- ja porrashuone rakenteineen ja laitteineen, porras- ja käytäväalueet, tapahtumatilantoimintaa palvelevat aputilat sekä tekniset tilat kuten sähkö- ja teletilat yms.

9.1.3 Kohdassa 12.3 tarkoitetun tavarahissin hissikuilun ja siihen liittyvät rakenteet sekä hissikuiluun sijoitettavan hissien ja siihen kuuluvat koneet ja laitteet omistaa Tapahtumayhtiö vastaa kustannuksellaan näiden Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- ja Uusimistömenpiteistä.

9.1.4 Tapahtumayhtiön omistama Rakennuskokonaisuuden osa on tarkemmin määritelty **Liitteessä 2**.

9.2 Tapahtumayhtiön omistukseen tuleva Talotekniikka

9.2.1 Tapahtumayhtiön omistukseen ja hallintaan tulevat kaikki Tapahtumayhtiön omistamaa ja hallitsemaa Rakennuskokonaisuuden osaa pääasiassa palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat, sekä hissit, koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet.

10 PYSÄKÖINTIALUEET

10.1 Kiinteistön piha-alueella sijaitsee pysäköintialue. Kiinteistön piha-alueella sijaitseva pysäköintialue ja sitä palvelevat valaisimet, laitteet, johdot, putket ym. ovat Toimistoyhtiön omistuksessa ja hallinnassa. Kiinteistön piha-alueella sijaitsevalla pysäköintialueella on 79 pysäköintipaikkaa.

10.2 Toimistoyhtiö on lisäksi tehnyt vuokrasopimuksia naapurikiinteistöjen omistajien kanssa, joilla on vuokrattu pysäköintialueita. Vuokratuilla pysäköintialueilla on yhteensä 393 pysäköintipaikkaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksilla vuokratut pysäköintialueet eivät ole pysyviä ja Osapuolet sitoutuvat täsmentämään ja tarvittaessa muuttamaan tämän hallinnanjakosopimuksen määräyksiä pysäköinnistä, mikäli tulevaisuudessa pysäköintialueiden vuokraaminen tätä edellyttää. Toimistoyhtiö on velvollinen käytettävissä olevin keinoin ja kohtuullisilla ehdoilla pyrkimään siihen, että pysäköintipaikkoja koskevat vuokrasopimukset ovat mahdollisimman pitkäaikaisia tai pysyviä ja tarvittaessa vuokraamaan saatavilla olevia uusia alueita kohtuullisin ehdoin siten, että pysäköintipaikat jakautuvat tasapuolisesti Osapuolten välille ja että Osapuolten käytössä olevat pysäköintipaikkamäärät täyttävät jäljempänä kohdissa 10.14 ja 10.15 tarkoitetut Kiinteistön rakennuslupien ja asemakaavan edellyttämät velvoitepaikkamäärät. Mikäli pysäköintipaikkojen määrässä tapahtuu muutoksia, on tästä ilmoitettava toista osapuolta viivytyksettä.

10.3 Kiinteistön piha-alueella sijaitseva pysäköintialue ja vuokratut pysäköintialueet yhdessä **"Pysäköintialueet"**. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Pysäköintialueilla on yhteensä 472 pysäköintipaikkaa. Tässä kohdassa tarkoitetut Pysäköintialueet on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 3**.

10.4 Toimistoyhtiö vastaa kustannuksellaan Pysäköintialueiden Ylläpidosta, Korjauksista, Peruskorjauksista ja Uusimisista. Toimistoyhtiöllä on niin ikään oikeus saada Pysäköintialueiden tuotot itselleen.

10.5 Toimistoyhtiö antaa Tapahtumayhtiölle pysyvän oikeuden käyttää Pysäköintialueilla olevia pysäköintipaikkoja kulkuyhteyksineen siten kuin alla on tarkemmin sovittu.

10.6 Pysäköintialueiden pysäköintipaikat ovat yhteisesti Toimistoyhtiön ja Tapahtumayhtiön käytössä seuraavasti:

- (i) Toimistoyhtiöllä tai sen osoittamalla pysäköintioperaattorilla on oikeus tehdä pitkä- ja lyhytaikaisia vuokrasopimuksia Toimistoyhtiön ja Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osien tilojen käyttäjien kanssa Pysäköintialueilla sijaitsevien pysäköintioikeuksien osalta kuitenkin siten, että Toimistoyhtiön Rakennuskokonaisuuden osan tilojen käyttäjien kanssa voidaan tehdä pitkäaikaisia vuokrasopimuksia nimeämättömistä pysäköintipaikoista enintään 300 kappaletta;
- (ii) Edellä kohdassa (i) sanotulla pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tarkoitetaan vähintään kuukauden määräaikaista tai toistaiseksi voimassaolevaa vuokrasopimusta.
- (iii) Edellä (i) kohdassa sanotulla lyhytaikaisella vuokrasopimuksilla tarkoitetaan, Toimistoyhtiön ja Tapahtumayhtiön tai niiden käyttäjien etukäteen kirjallisesti tekemää sopimusta, jolla varataan pysäköintioikeuksia tietyinä ajankohtana määräajaksi erikseen sovittavaa korvausta

vastaan siten kuin kohdissa 10.9–10.13 on sovittu. Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokrauskausi on lyhyempi kuin yksi (1) kuukausi;

- (iv) Pitkä- ja lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin tulee ottaa ehto, jonka mukaisesti pysäköintioikeuden haltija hyväksyy sen, että tilapäisesti Pysäköintialueiden ollessa täynnä, voi pysäköintioikeuden käyttö olla estynyt;
- (v) Toimistoyhtiöllä on oikeus vuokrata 20 kappaletta nimettyjä pysäköintipaikkoja, joiden tarkemmasta sijainnista sovitaan erikseen; ja
- (vi) Tapahtumayhtiöllä on oikeus vuokrata 7 kappaletta nimettyjä pysäköintipaikkoja, joiden tarkemmasta sijainnista sovitaan erikseen ja lisäksi oikeus vuokrata 4 kappaletta nimettyjä linja-autopysäköintipaikkoja **Liitteessä 3** tarkemmin osoitetulla alueella kohdissa 10.9–10.13 sovittuja hinnoitteluperiaatteita noudattaen.

- 10.7 Pitkä- tai lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla pysäköintioikeuksia ei saa vuokrata Toimistoyhtiön tai Tapahtumayhtiön tilojen käyttäjien ja niissä asioivien ulkopuolisille tahoille.
- 10.8 Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolilla ja niiden tilojen käyttäjillä on oikeus käyttää kulloinkin vapaana olevia pysäköintipaikkoja pysäköintioperaattorin perimää veloitusta vastaan siten kuin kohdassa 10.9–10.10 on sovittu tarkemmin.
- 10.9 Mikäli pysäköintialueen käyttäjä ei ole tehnyt Toimistoyhtiön tai pysäköintioperaattorin kanssa pitkä- tai lyhytaikaista vuokrasopimusta, edellyttää pysäköintipaikan käyttö käyttäjien suorittamaa korvausta siten kuin jäljempänä on sovittu.
- 10.10 Mikäli Pysäköintialueet luovutetaan pysäköintioperaattorin hallintaan, pysäköintioperaattori perii Pysäköintialueiden käyttäjiltä kulloinkin voimassaolevat veloitukset, joista sovitaan Osapuolten ja pysäköintioperaattorin välillä erikseen käypää, alueella tai vastaavissa Turun alueella sijaitsevilla pysäköintialueilla perittävää korvausta vastaavaa tasoa noudattaen, jolla katetaan kaikki Pysäköintialueiden kustannukset sekä pysäköintioperaattorin kanssa sovitut kohtuulliset veloitukset. Pysäköintioperaattori järjestää Osapuolten Hoitokunnassa sopimalla tavalla Pysäköintialueiden käytön valvonnan siten, että kummallakin Osapuolista tulee olla käytössä aina tämän sopimuksen mukaiset pysäköintioikeuksien edellyttämät autopaikat.
- 10.11 Mikäli Pysäköintialueita ei ole luovutettu osin tai kokonaan pysäköintioperaattorin hallintaan, perii Pysäköintialueiden käyttäjiltä kohdan 10.9 tarkoittamat veloitukset Toimistoyhtiö tai sen osoittama taho.
- 10.12 Toimistoyhtiöllä on oikeus saada itselleen pysäköintioperaattorin maksamat vuokrat ym. tulot.
- 10.13 Pitkä- ja lyhytaikaisten pysäköintioikeuksien sekä nimettyjen pysäköintipaikkojen vuokraamisesta vuokrasopimuksella pysäköintioperaattori perii erikseen sovitulla periaatteella korvauksen käyttäjiltä. Sopimukset tehdään markkinaehtoisesti, mutta sopimusehdot tulee hyväksyttäväksi Hoitokunnassa.
- 10.14 Toimistoyhtiön on osoitettu 161 nimeämätöntä pysäköintipaikkaa Pysäköintialueilta rakennusluvan ja asemakaavan mukaisiksi velvoitepaikoiksi.
- 10.15 Tällä hallinnanjakosopimuksella Toimistoyhtiö osoittaa Tapahtumayhtiölle 278 nimeämätöntä pysäköintipaikkaa Pysäköintialueilta rakennusluvan ja asemakaavan mukaisiksi velvoitepaikoiksi.
- 10.16 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä kohdissa 10.14 ja 10.15 sanottu oikeus velvoitepaikkoihin, ei anna oikeutta pysäköintipaikkojen käyttöön, vaan pysäköintipaikkojen käyttö edellyttää aina vuokrasopimusta tai lyhytaikaisesta pysäköinnistä suoritettavaa käyttökorvauksesta kohdissa 10.9–10.13 sovitulla tavalla.

11 VÄESTÖNSUOJA

- 11.1 Kiinteistön ja kiinteistön 853-514-3-10 välillä on solmittu 5.7.2010 päivätty rasitesopimus koskien kiinteistön 853-514-3-10 alueella sijaitsevaa väestönsuojatila. Väestönsuojasta on osoitettu Kiinteistön asemakaavan mukaiset väestönsuojapaikat.
- 11.2 Osapuolet vastaavat rasitesopimuksesta ja sen perusteella väestönsuojatilasta Kiinteistölle aiheutuvista kustannuksista Huoneistoalojen suhteessa.
- 11.3 Tässä tarkoitetulla rasitesopimuksella ei pysyvästi ole osoitettu Kiinteistölle asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä väestönsuojapaikkoja. Mikäli tulevaisuudessa Kiinteistön väestönsuojapaikkoja koskien tehdään uusia rasitesopimuksia tai muita järjestelyjä, sitoutuvat Osapuolet muuttamaan hallinnanjakosopimuksen määräyksiä väestönsuojatiloista vastaamaan muuttunutta järjestelyä.

12 KULKUYHTEYDET

12.1 Yleistä

- 12.1.1 Rakennuskokonaisuuden joustavan käytön kannalta on välttämätöntä järjestää sujuva kulku Rakennuskokonaisuuden eri alueille Osapuolten omistamien Rakennuskokonaisuuden osien käytön edellyttämällä tavalla. Tässä tarkoituksessa tällä hallinnanjakosopimuksella sovitaan jäljempänä tässä kohdassa 12 esitetyistä pysyvistä Rasitteenomaisista Oikeuksista Osapuolten omistamien Rakennuskokonaisuuden osien kulkuyhteyksistä ja kulkuyhteyksiin liittyvistä järjestelyistä. Tässä kohdassa 12 todetut kulkuyhteydet ovat oikeutetun Osapuolen käytössä kaikkina vuorokauden aikoina, ellei jäljempänä sopimustekstissä tai **Liitteessä 4** erikseen todeta suppeammasta aukioloajasta.

12.2 Toimistoyhtiön kulkuyhteydet Tapahtumayhtiön omistaman Rakennuskokonaisuuden osan alueella

- 12.2.1 Toimistoyhtiöllä on pysyvä Rasitteenomainen Oikeus johtaa ja käyttää kulkuyhteyttä omistamastaan Rakennuskokonaisuuden osasta Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osan läpi **Liitteessä 4** tarkemmin kuvatun alueen kautta.
- 12.2.2 Tapahtumayhtiöllä on oikeus rajoittaa tai sijoittaa kulkuyhteys väliaikaisesti toisaalle ilmoittamalla siitä Toimistoyhtiölle 3 päivää etukäteen. Väliaikaiset kulkureitit tulee riittävällä tavalla merkitä ja niiden aiheuttamista rajoituksista tulee informoida Rakennuskokonaisuuden käyttäjiä.

12.3 Osapuolia yhtäläisesti palvelevat hissi- ja porrasyhteydet

- 12.3.1 Osapuolilla on yhtäläinen pysyvä Rasitteenomainen Oikeus käyttää Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsevaa tavarahissiiä. Tässä tarkoitettu tavarahissi on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 5**.

12.4 Osapuolia yhtäläisesti palvelevat piha-alueet

- 12.4.1 Tapahtumayhtiöllä on **Liitteen 6** mukaisesti pysyvä Rasitteenomainen Oikeus käyttää piha-aluetta kauttakulkuun jalankulku- ja ajoyhteytenä. Kauttakulkua on oikeus rajoittaa tilapäisesti ilmoittamalla siitä Tapahtumayhtiölle vähintään 3 päivää etukäteen. Väliaikaiset kulkureitit tulee riittävällä tavalla merkitä ja niiden aiheuttamista rajoituksista tulee informoida Rakennuskokonaisuuden käyttäjiä.

13 POISTUMISTIET

- 13.1 Osapuolilla on pysyvä Rasitteenomainen Oikeus johtaa poistumistiet omistamastaan Rakennuskokonaisuuden osista toisen Osapuolen Rakennuskokonaisuuden osiin riippumatta siitä, kenen omistuksessa olevassa Rakennuskokonaisuuden osassa poistumistiet ovat.

- 13.2 Sillä Osapuolista, jonka Rakennuskokonaisuuden osaan poistumistiet, palo-ovet yms. kuuluvat, on velvollisuus pitää ko. poistumistiet ja niihin liittyvät rakenteet kunnossa osana omistamaansa Rakennuskokonaisuuden osaa siten kuin rakenteiden kunnossapidosta on tässä sopimuksessa todettu.
- 13.3 Sillä Osapuolista, jonka omistaman Rakennuskokonaisuuden osan tai siellä sijaitsevien tilojen käytöstä aiheutuu hälytyksiä ja tarve käyttää poistumisteitä, on velvollisuus maksaa hälytyksistä aiheutuvat palo- ja pelastusviranomaisten mahdollisesti laskuttamat kustannukset sekä muut toiselle Osapuolelle hälytyksistä aiheutuneet kustannukset.
- 13.4 Tässä tarkoitetut poistumistiet on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 4**.

14 MUUNTAMOTILA TAPAHTUMATILAYHTIÖN RAKENNUSKOKONAISUUDEN OSASSA

- 14.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Turku Energian omistama Osapuolia yhtäläisesti palveleva muuntamotila. Turku Energia vastaa kustannuksellaan tässä tarkoitetun muuntamotilan Ylläpidosta, Korjauksista, Peruskorjauksista ja Uusimisista.
- 14.2 Mikäli tässä tarkoitetun muuntamotilan käyttämisestä peritään Turku Energialta vuokraa tai muuta korvausta, on Tapahtumayhtiö oikeutettu saamaan tällaiset tuotot itselleen.
- 14.3 Tässä tarkoitettu muuntamotila on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 7**.

15 TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

15.1 Yleistä

- 15.1.1 Rakennuskokonaisuudessa sijaitsee molempia Osapuolia palvelevia taloteknisiä järjestelmiä. Tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaiset talotekniset järjestelmät on kuvattu tässä kohdassa 15. Mikäli tulevaisuudessa Rakennuskokonaisuuden ja/tai Osapuolten kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto sitä vaativat, sitoutuvat Osapuolet muuttamaan tämän hallinnanjakosopimuksen määräyksiä taloteknisten järjestelmien osalta noudattaen tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.
- 15.1.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa 15 todettuihin taloteknisiin järjestelmiin katsotaan kuuluvaksi kaikki niitä palvelevat johdot, putket, laitteet ym. riippumatta siitä kumman Osapuolen Rakennuskokonaisuuden osan alueella ne sijaitsevat. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin järjestelmästä vastuussa olevalla Osapuolella on oikeus suorittaa tarpeelliset Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- ja Uusimistoimenpiteet myös toisen Osapuolen omistuksessa ja/tai hallinnassa olevan Rakennuskokonaisuuden osan kohdassa 18.4 sanotulla periaatteella ja toisella osapuolella on pysyvä Rasisiteenomainen Oikeus käyttää jäljempänä kohdassa 15 tarkemmin kuvatusti järjestelmiä.
- 15.1.3 Kunkin jäljempänä kohdissa 15.3–15.17 sanotun järjestelmän Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- ja Uusimistoimenpiteistä vastaa Toimistoyhtiö, ellei jäljempänä ole toisin sanottu. Siltä osin kuin tässä tarkoitettujen taloteknisten järjestelmien Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- ja Uusimistoimenpiteet koskevat järjestelmien jakamattomia osia, eli niitä osia, jotka palvelevat kumpaakin Osapuolta, vastaavat Osapuolet tällaisten toimenpiteiden kustannuksista Huoneistoalojen suhteessa siten kuin jäljempänä on sovittu. Mikäli taloteknisten järjestelmien Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- ja Uusimistoimenpiteet koskevat sellaista osaa taloteknisistä järjestelmistä, jotka palvelevat vain toista Osapuolta, vastaa ko. Osapuoli tällaisten toimenpiteiden kustannuksista aiheuttamisperiaatteella.
- 15.1.4 Jäljempänä kunkin tässä kohdassa 15 todetun taloteknisen järjestelmän osalta vastuussa oleva Osapuoli on oikeutettu suorittamaan Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- ja Uusimistoimenpiteet voimassaolevan Hoitokunnan kullekin vuodelle vahvistaman hoitobudjetin puitteissa. Budjetin ylittävät tai muuten luonteeltaan ja laadultaan poikkeavat toimenpiteet tulee käsitellä erikseen Hoitokunnassa, ellei kyse ole hätätöistä.

15.2 Muutokset järjestelmiin

- 15.2.1 Sillä Osapuolista, joka toteuttaa omaan Rakennuskokonaisuuden osaansa muutoksia, joilla on vaikutusta tässä kohdassa 15 todettuihin taloteknisiin järjestelmiin, on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan myös taloteknisiin järjestelmiin tarvittavat muutos- ym. toimenpiteet ja vastaamaan niistä aiheutuneista kunnossapito yms. kustannuksista.
- 15.2.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli jonkun taloteknisen järjestelmän mitoitus joudutaan tulevaisuudessa laajentamaan tai säätämään muutosten seurauksena, vastaa kustannuksista Osapuolista se, jonka Rakennuskokonaisuuden osasta laajentamis- tai säätötarve aiheutuu
- 15.2.3 Edelleen, jäljempänä tässä kohdassa 15 todetut järjestelmät palvelevat molempia Osapuolia. Järjestelmiin tehtävillä muutoksilla, säädöillä ym. on aina vaikutus koko järjestelmän toimintaan. Muutostöitä ja säätöjä tehtäessä on huomioitava, että niillä ei saa olla vaikutusta toisen Osapuolen järjestelmän toimivuuteen ja Osapuolten Hoitokunnassa yhteisesti sopimiin Rakennuskokonaisuuden talotekniikan olosuhteisiin. Jos muutostöillä on vaikutusta toisen Osapuolen järjestelmän toimivuuteen tai em. olosuhteisiin, tulee muutostyöstä sopia Osapuolten kesken.

15.3 Rikosilmoitusjärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa

- 15.3.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palveleva rikosilmoitusjärjestelmän ohjauskeskus.
- 15.3.2 Tässä tarkoitettu rikosilmoitusjärjestelmän ohjauskeskuksen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 8**.
- 15.3.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia rikosilmoitusjärjestelmän osia.

15.4 Paloilmoitinjärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa

- 15.4.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palveleva paloilmoitinjärjestelmän ohjauskeskus.
- 15.4.2 Tässä tarkoitetun paloilmoitinjärjestelmän ohjauskeskuksen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 9**.
- 15.4.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia paloilmoitinjärjestelmän osia.

15.5 Savunpoistojärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa

- 15.5.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palveleva savunpoistojärjestelmän ohjauskeskus.
- 15.5.2 Tässä tarkoitetun savunpoistojärjestelmän ohjauskeskuksen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 10**.
- 15.5.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia savunpoistojärjestelmän osia.

15.6 Kulunvalvontajärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa

- 15.6.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palveleva kulunvalvontajärjestelmän ohjauskeskus.
- 15.6.2 Tässä tarkoitetun kulunvalvontajärjestelmän ohjauskeskuksen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 11**.
- 15.6.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia kulunvalvontajärjestelmän osia.

15.7 Äänentoisto- ja hätäkuulutusjärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa

- 15.7.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palveleva äänentoisto- ja hätäkuulutusjärjestelmän ohjauskeskus.
- 15.7.2 Tässä tarkoitetun äänentoisto- ja hätäkuulutusjärjestelmän ohjauskeskuksen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 12**.
- 15.7.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia äänentoisto- ja hätäkuulutusjärjestelmän osia.

15.8 Tietoliikennejärjestelmät Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa

- 15.8.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palvelevat tietoliikennejärjestelmien ohjauskeskus.
- 15.8.2 Tässä tarkoitettujen tietoliikennejärjestelmien ohjauskeskuksen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 13**.
- 15.8.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia tietoliikennejärjestelmien osia.

15.9 Varavoimajärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa

- 15.9.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palveleva varavoimajärjestelmän varavoimakone.
- 15.9.2 Tässä tarkoitetun varavoimajärjestelmän varavoimakoneen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 14**.
- 15.9.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia varavoimajärjestelmän osia.

15.10 Turva- ja ovimerkkivalojärjestelmä Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa

- 15.10.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palvelevat turva- ja ovimerkkivalojärjestelmän keskuslaitteet.
- 15.10.2 Tässä tarkoitetun turva- ja ovimerkkivalojärjestelmän keskuslaitteiden sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 15**.
- 15.10.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia turva- ja ovimerkkivalojärjestelmän osia.

15.11 Sähköpääkeskus Tapahtumayhtiön Rakennuskokonaisuuden osassa

- 15.11.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palveleva sähköpääkeskus.
- 15.11.2 Tässä tarkoitetun sähköpääkeskuksen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 16**.

15.12 Ilmanvaihtojärjestelmä

- 15.12.1 Rakennuskokonaisuudessa sijaitsee kaksi Osapuolia yhtäläisesti palvelevaa ilmanvaihtokonetta, joiden sijainti on tarkemmin kuvattu **Liitteessä 17**.
- 15.12.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia ilmastointilaitteita.

- 15.12.3 Edelleen, Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Toimistoyhtiötä yksinomaisesti palvelevia ilmanvaihtokoneita, joiden sijainti on tarkemmin kuvattu **Liitteessä 17**.

15.13 Lämmitysjärjestelmät

- 15.13.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palveleva lämmönjakohuone.
- 15.13.2 Tässä tarkoitetun lämmönjakohuoneen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 18**.
- 15.13.3 Tässä tarkoitettu lämmönjakohuone palvelee Osapuolia yhtäläisesti palvelevia lämmitysjärjestelmiä kuten patteriverkostoa ja IV-koneiden lämmitysverkostoa.
- 15.13.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia lämmitysjärjestelmän osia.

15.14 Jäähdytysjärjestelmät

- 15.14.1 Rakennuskokonaisuudessa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palvelevia vedenjäähdytyskoneita sekä nestejäähdyttimiä, joiden sijainti on tarkemmin kuvattu **Liitteessä 19**. Rakennuskokonaisuuden eri osissa kiertää puhallinpatteriverkosto sekä ilmanvaihtokoneiden jäähdytysverkosto.
- 15.14.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia jäähdytysjärjestelmän osia.

15.15 Vesi- ja viemärijärjestelmät

- 15.15.1 Rakennuskokonaisuudessa sijaitseva vesi- ja viemärijärjestelmä palvelee Osapuolia yhtäläisesti.
- 15.15.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia vesi- ja viemärijärjestelmän osia.

15.16 Rakennusautomaatiojärjestelmä

- 15.16.1 Rakennuskokonaisuudessa sijaitseva rakennusautomaatiojärjestelmä palvelee Osapuolia yhtäläisesti.
- 15.16.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia rakennusautomaatiojärjestelmän osia.

15.17 Sprinklerijärjestelmä

- 15.17.1 Tapahtumayhtiön omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palvelevan sprinklerijärjestelmän sprinklerikeskus ja-pumppaamo. Sprinklerivesisäiliö sijaitsee Toimistoyhtiön omistamalla pihalla maan alla.
- 15.17.2 Tässä tarkoitetun sprinklerijärjestelmän sprinklerikeskuksen, sprinkleripumppaamon ja sprinklerivesialtaan sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 20**.
- 15.17.3 Kummankin Osapuolen omistamassa Rakennuskokonaisuuden osassa sijaitsee ko. Osapuolta yksinomaan palvelevia sprinklerijärjestelmän osia.

16 JÄTEHUONE

- 16.1 Kiinteistön piha-alueella Toimistoyhtiön hallinta-alueella sijaitsee Osapuolia yhtäläisesti palveleva jätehuone. Toimistoyhtiö vastaa tässä tarkoitetun jätehuoneen Ylläpidosta, Korjauksista, Peruskorjauksista ja Uusimisista, mutta tässä tarkoitetut kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Huoneistoalojen suhteessa ja Tapahtumayhtiöllä on pysyvä Rasitteenomainen Oikeus käyttää jätehuonetta.

16.2 Tässä tarkoitettu jätehuoneen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 21**.

17 KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT

- 17.1 Kiinteistölle on johdettu Osapuolia yhtäläisesti palvelevat sähkö-, kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ja hulevesi- sekä tietoliikenneliittymät. Tässä tarkoitetut liittymät omistaa Toimistoyhtiö ja Tapahtumayhtiöllä on pysyvä Rasitteenomainen Oikeus käyttää niitä. Edellä todetusta poiketen tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä kaukolämpöliittymän omistaa VR-Yhtymä Oy, (y-tunnus: 1003521-5), jonka kanssa on sovittu järjestelystä, jolla Kiinteistölle toimitetaan kaukolämpö. Toimistoyhtiö vastaa kaukolämpöliittymästä VR-Yhtymä Oy:lle. Mikäli Kiinteistölle joskus rakennetaan oma kaukolämpöliittymä, pidetään lähtökohtana sitä, että ko. rakennettava kaukolämpöliittymä tulee Toimistoyhtiön omistukseen ja Tapahtumayhtiö saa pysyvän Rasitteenomaisen Oikeuden käyttää liittymää tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti.
- 17.2 Toimistoyhtiö antaa Tapahtumayhtiölle pysyvän oikeuden hyödyntää Kiinteistölle johdettuja sähkö-, kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ja hulevesi- sekä tietoliikenneliittymiä. Toimistoyhtiöllä ei ole mitään korvausvelvollisuutta Tapahtumayhtiölle, mikäli esimerkiksi kaukolämpöön, sähköön tai käyttöveteen liittyen esiintyy toimittajasta johtuvia laatu- tai kapasiteettivajetta.
- 17.3 Rakennuskokonaisuuden luonteesta johtuen on tarkoituksenmukaista, että Toimistoyhtiö tekee koko Kiinteistön ja Rakennuskokonaisuuden osalta sähkö-, kaukolämpö-, vesi- sekä tietoliikennetoimituksen sopimukset palveluntarjoajan kanssa siten kuin kohdassa 18.2 on sovittu.
- 17.4 Kustannukset sähkö-, kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ja hulevesi- sekä tietoliikenneliittymistä sekä em. kunnallistekniikan toimituksesta ja muista maksuista jaetaan Osapuolten kesken siten kuin **Liitteenä 22** olevassa taulukossa on tarkemmin kuvattu. Mikäli joltain osin ei ole mahdollista kuvata tarkasti Osapuolen osuutta kunnallistekniikan kustannuksista, jaetaan ko. kustannukset Osapuolten kesken Huoneistoalojen suhteessa. Toimistoyhtiö laskuttaa Tapahtumayhtiöltä sen osuuden em. kustannuksista seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.
- 17.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöllä ei ole erillistä sprinkleriliittymää. Mikäli Kiinteistöllä tulevaisuudessa rakennetaan erillinen sprinkleriliittymä, vastaavat Osapuolet kustannuksista aiheuttamisperiaatteen mukaisesti siten, että sprinkleriliittymää hyödyntävät Osapuolet vastaavat liittymis- ym. kustannuksista.

18 VASTUU YLLÄPIDOSTA, PERUSKORJAUKSISTA JA UUSIMISISTA

18.1 Yleisperiaate

- 18.1.1 Osapuolten omistamat Rakennuskokonaisuuden osat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan huolellisen kiinteistönomistajan tavoin omistamiensa Rakennuskokonaisuuden osien ja hallinnassaan olevien alueiden vaatimista toimenpiteistä Ylläpidon, Korjausten, Peruskorjausten ja Uusimisen suhteen.
- 18.1.2 Ellei tässä sopimuksessa ole toisin todettu, kummallakin Osapuolella on vastuu omistamansa Rakennuskokonaisuuden osan, laitteiden, rakenteiden ja järjestelmien huollosta, Ylläpidosta, Korjauksista, Peruskorjauksista ja Uusimisista.
- 18.1.3 Tässä sopimuksessa tarkoitettujen käyttöoikeuksien ja rasitteenomaisten oikeuksien edellyttämien rakenteiden, laitteiden, kanavien, johtojen ja kulkuyhteyksien ym. Ylläpito, Korjauksista, Peruskorjaukset ja Uusimiset ovat samoin rakenteen omistajan vastuulla.
- 18.1.4 Tämä sopimuksen mukaiset toiselta Osapuolelta perittävät kustannukset veloitetaan toiselta Osapuolelta Hoitokunnan päättämällä tavalla.

18.2 Ylläpidon järjestäminen

- 18.2.1 Edellä kohdassa 18.1 sanotun periaatteen mukainen Osapuolten vastuun käytännön toteuttaminen järjestetään siten, että Toimistoyhtiö omaan ja Tapahtumayhtiön lukuun järjestää Rakennuskokonaisuuden ja Kiinteistön piha-alueiden ym. Ylläpidon, Korjaukset, Peruskorjaukset ja Uusimiset yms. toimet yhtenä kokonaisuutena siten kuin tässä kohdassa 18.2 on sovittu. Erikseen todetaan, että voimassaolevan vuokrasopimuksen perusteella Tapahtumayhtiön vuokrattujen tilojen ylläpito siltä osin kuin Ylläpito ja Korjaukset eivät sisälly tämän hallinnanjakosopimuksen perusteella ylläpidettäviin koko Rakennuskokonaisuutta palveleviin järjestelmiin, laitteisiin ja Rakennuskokonaisuuden osiin, on osoitettu vuokralaiselle, mikä otetaan huomioon em. Ylläpidon järjestämisen osalta.
- 18.2.2 Rakennuskokonaisuuden ml. kohdissa 10–15.3 sanotut toisen Osapuolen vastuulle nimetyt rakenteet ja järjestelmät Ylläpidon, Korjausten, Peruskorjausten ja Uusimisten ym. käytännön järjestämisestä em. periaatteella sovitaan kohdassa 19 todetussa Hoitokunnassa. Hoitokunta järjestää Ylläpito- ym. palveluiden kilpailutuksen ja hankinnan teknistaloudellisesti järkevinä palvelukokonaisuuksina siten, että palveluntuottajat tekevät tarjouksen kokonaisuudesta ja Hoitokunta valitsee kilpailutuksen perusteella Rakennuskokonaisuudelle yhteiset palveluntuottajat.
- 18.2.3 Hoitokunta tekee esitykset Osapuolille valittavista palveluntuottajista siten, että tavoitteena on järjestely, jossa palveluntuottajien kokonaisuudet ovat mahdollisimman laajat. Kumpikin Osapuoli tekee Hoitokunnan esityksestä palveluntuottajan kanssa oman toisiaan vastaavilla ehdoilla laadittavan sopimuksen.
- 18.2.4 Palvelut kilpailutetaan em. tavalla kokonaisuutena. Palveluntuottajien kustannukset jaetaan Osapuolten sopimukseen aiheuttamisperiaatteella tai mikäli perusteita ei voida määritellä, jaetaan kustannukset Osapuolten kesken Huoneistoalojen suhteessa. Kustannustenjako vahvistetaan Osapuolten kesken Hoitokunnassa, jossa vahvistetaan myös vuosibudjetti ja pts. Veloitettavat kustannusosuudet tarkistetaan tarvittaessa vuosittain jälkikäteen Hoitokunnan päätöksellä. Mikäli toinen Osapuoli hankkii palveluntuottajilta muita kuin yhteisiä palveluita, veloitetaan nämä erikseen.
- 18.2.5 Toimistoyhtiö vastaa Hoitokunnan ohjeiden mukaisesti yhteydenpidosta valittuihin palveluntuottajiin. Mikäli Toimistoyhtiö on osoittanut Ylläpito- yms. toimet ulkopuoliselle taholle, vastaa yhteydenpidosta tässä tarkoitettu ulkopuolinen taho.
- 18.2.6 Mikäli jonkin Kiinteistöä koskevan Ylläpitoon liittyvän toimen suorittaminen ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista järjestää yhdessä valitun palveluntuottajan kautta, sopivat Osapuolet erikseen tarvittavista menettelytavoista ko. toimenpiteen toteuttamiseksi.
- 18.2.7 Mikäli Osapuolen perustellun näkemyksen mukaan em. periaatteella valittujen palveluntuottajien sopimuksista aiheutuvat kustannukset ylittävät kilpailukykyisen hintatason tai Osapuoli katsoo perustellusti, että toimenpiteiden laatutaso ei täytä yleisesti hyväksytyjä vaatimuksia, on Osapuolella oikeus järjestää oman Rakennuskokonaisuuden osan osalta toimenpiteiden suorittaminen kustannuksellaan ja siten, ettei näistä toimenpiteistä aiheudu haittaa toisen Osapuolen toiminnalle Rakennuskokonaisuudessa. Osapuolen on ilmoitettava 30 vuorokautta etukäteen tai välittömästi kun asia tulee tietoon, että Hoitokunta voi neuvotella tarkistukset palveluntuottajien sopimuksiin. Erityisesti todetaan, että Osapuolilla on oikeus järjestää Rakennuskokonaisuuden osansa sisäpuolisten osienpäivittäinen Ylläpito, kuten siivous, omilla palveluntuottajillaan ilmoitettuaan siitä etukäteen toiselle Osapuolelle.

18.3 Osapuolia palvelevia kantavia rakenteita, perustuksia sekä vesikattoja sekä sadevesi- ja viemäri- ym. järjestelmiä koskeva Ylläpito ym.

- 18.3.1 Käytännön järjestelyjen toteuttamiseksi Osapuolet ovat sopineet, että Rakennuskokonaisuutta palvelevien Kantavien rakenteiden sekä perustusrakenteiden, vesikaton, sekä Rakennuskokonaisuuden julkisivun pintarakenteiden ja ulkoikkunoiden ulkorakenteiden sekä molempia Rakennuskokonaisuuden

osia palvelevien sadevesi-, viemäri- ym. järjestelmien Ylläpidon, Korjausten, Peruskorjausten ja Uusimisten järjestämisestä vastaa aina toinen Osapuolista ("**Vastuutaho**"). Tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Osapuolet ovat sopineet, että toistaiseksi vastuussa oleva osapuoli on Toimistoyhtiö. Olosuhteiden muutosten johdosta Osapuolet voivat sopia vastuunjaon muuttamisesta tai siirtää sen mahdollisimman laajasti kolmantena osapuolena olevalle palveluntuottajalle.

- 18.3.2 Tässä kohdassa 18.3 sanottujen velvoitteiden käytännön järjestämisestä vastaa Hoitokunta jäljempänä kohdassa 18.3.6 sanotulla tavalla. Vastuutaho on velvollinen huolehtimaan kantavista rakenteista, perustusrakenteista samaten kuin vesikattorakenteista yms. huolellisen kiinteistönomistajan tavoin noudattaen hyvää kiinteistönhoitotapaa ja kiinteistöpalveluiden yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (esim. kulloinkin voimassa oleva KiinteistöRYL) sekä lainsäädäntöä, määräyksiä ja ohjeita sekä siten, että Rakennuskokonaisuuden käyttö ei missään olosuhteissa vaarannu tai hankaloidu.
- 18.3.3 Vastuutaho sitoutuu Ylläpitämään, Korjaamaan, Peruskorjaamaan ja Uusimaan kantavia rakenteita ja perustusrakenteisiin sekä vesikattoihin yms. kuuluvia osia ja laitteita siten, että Rakennuskokonaisuudelle tai sen toiminnalle ei aiheudu merkittävää haittaa tai estettä.
- 18.3.4 Erityisesti todetaan, että Osapuolten omistamiin Rakennuskokonaisuuden osiin kuuluviin kantaviin rakenteisiin tai perustus-, vesikatto- yms. rakenteisiin kohdistuvien muutostöiden osalta on velvollisuus ilmoittaa toiselle Osapuolelle 90 päivää etukäteen. Sillä Osapuolista, jonka Rakennuskokonaisuuden osaan tällaiset muutostyöt kohdistuvat, on oikeus kieltää tällaisten muutostöiden tekeminen ainoastaan perustellusta syystä. Mikäli Osapuoli tällä tavoin kieltäytyy antamasta oikeutta suorittaa muutostöitä em. rakenteisiin, neuvottelevat Osapuolet muutostöiden tarpeellisuudesta ja toteuttamisesta Hoitokunnassa.
- 18.3.5 Tässä kohdassa 18.3 tarkoitettujen Ylläpidon, Korjausten, Peruskorjausten ja Uusimisten aiheuttamat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Huoneistoalojen suhteessa. Mikäli toimenpiteiden tarve johtuu vain toisesta Osapuolesta, vastaa kustannuksista ko. Osapuoli.
- 18.3.6 Tässä kohdassa 18.3 tarkoitettujen Ylläpidon, Korjausten, Peruskorjausten ja Uusimisten toteuttajaksi valittavat palveluntuottajat kilpailutetaan kohdassa 19 todetussa Hoitokunnassa siten, että Hoitokunta on velvollinen kilpailuttamaan palveluntuottajat siten, että valitaan teknistaloudellisesti järkevät kokonaisuudet.
- 18.3.7 Mikäli Osapuolia yhteisesti palvelevien rakenteiden osalta esim. vesikaton Ylläpidosta, Korjauksesta, Peruskorjauksesta ja Uusimistoimenpiteiden suorittamisesta tai kustannusten jakamisesta syntyy erimielisyyttä, jota ei neuvotteluteitse saada ratkaistua, voidaan asiasta pyytää puolueettoman asiantuntijan neuvoa-antava lausunto. Mikäli Osapuolet eivät pääse puolueettoman asiantuntijan henkilöstä yksimielisyyteen, nimeää asiantuntijan Keskuskauppakamari. Mikäli Keskuskauppakamari ei tässä tarkoitettua asiantuntijaa voi nimetä, valitsee puolueettoman asiantuntijan Osapuolten nimeämät tekniset asiantuntijat. Mikäli asiaa ei lausunnosta huolimatta voida neuvotteluteitse sopia, annetaan asia käräjäoikeuden ratkaistavaksi kohdan 24 mukaisesti.

18.4 Osapuolten vastuusuhteet korjaus-, Ylläpito ym. töiden ja velvoitteiden suorittamisessa

- 18.4.1 Mikäli tässä sopimuksessa perustetun oikeuden perusteella rakennettujen rakenteiden ja laitteiden välttämättömän Ylläpidon, Korjauksen, Uudelleenrakentamisen tai Peruskorjauksen tarpeen aiheuttaa muu Osapuoli kuin oikeutettu Osapuoli, vastaa Ylläpito-, Rakentamis- ja Korjauskustannuksista uudelleenrakentamisen tai Peruskorjauksen tarpeen aiheuttanut Osapuoli (aiheuttamisperiaate). Mikäli Korjaus-, uudelleenrakentamis- tai Peruskorjaustarve aiheutuu viranomaismääräysten muuttumisen takia annettavasta viranomaisen kehotuksesta tai määräyksestä, vastaa tällaisen toimenpiteen aiheuttamista kustannuksista se Osapuoli, kenen omistamaa Rakennuskokonaisuuden osaa määräys koskee, ellei kyse ole sellaisesta Rakennuskokonaisuuden osasta tai järjestelmästä tai laitteesta, josta Osapuolet vastaavat yhdessä tämän sopimuksen mukaisesti

- 18.4.2 Huolto- ja kunnossapitotöihin tämän sopimuksen nojalla velvollisella on oikeus päästä suorittamaan rakentamis- ja huoltotöitä toisen Osapuolen omistamaan Rakennuskokonaisuuden osaan niin pikaisesti kuin rakentamis- tai huoltotyöt sitä edellyttävät. Huolto- ja kunnossapitotöiden toteuttamisesta on kuitenkin aina ilmoitettava toiselle Osapuolelle 14 päivää etukäteen, ellei kyse ole kohdassa 18.4.3 tarkoitetuista hätätöistä.
- 18.4.3 Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- tai Uusimistoinenpiteeseen velvollinen Osapuoli ei ryhdy toiselle Osapuolelle haittaa tai kustannuksia aiheuttavaan Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- tai Uusimistoinenpiteeseen ennen kuin asiasta on yhdessä neuvoteltu, ellei kyse ole vähäisestä toimenpiteestä tai toimenpiteestä, jonka suorittamista ei voi lykätä aiheuttamatta olennaista vahinkoa (häätötyöt).
- 18.4.4 Edellä kuvattujen Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- tai Uusimistoinenpiteiden suorittaja on velvollinen järjestämään rakenteiden ja järjestelmien työt toisen Osapuolen Rakennuskokonaisuuden osia, niihin kuuluvia rakenteita ja laitteita vahingoittamatta sekä vain välttämättömästi haittaa toisen Osapuolen toiminnalle aiheuttaen.
- 18.4.5 Mikäli Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- tai Uusimistoinenpiteeseen velvollinen ja vastuullinen Osapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen Osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian edellyttämiin toimenpiteisiin ja toisen Osapuolen tähän sopimukseen perustuvien oikeuksien käyttäminen vaatii toimenpiteiden suorittamista, on toisella Osapuolella oikeus suorittaa ja teettää toimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet vahingot ja kustannukset korvattua velvollisuutensa laiminlyövältä Osapuolelta.
- 18.4.6 Erikseen todetaan, että mikäli Toimistoyhtiö huolimattomuuttaan tai tahallisesti laiminlyö Pysäköintialueiden tai sitä palvelevien järjestelmien tai sopimusten hoidon, Ylläpidon tai muut välttämättömät toimenpiteet siten, että Tapahtumayhtiön tai yleisön mahdollisuus käyttää Pysäköintialueita merkittävästi häiriintyy tai estyy, on Tapahtumayhtiöllä, tehtyään asiasta kirjallisen huomautuksen, oikeus Toimistoyhtiön kustannuksella ottaa hoitaakseen em. velvoitteet, mikäli korjausta asian tilaan ei ole tapahtunut 14 vuorokauden kuluessa reklamaatiosta sekä periä kaikki tästä aiheutuneet kustannukset Toimistoyhtiöltä. Selvyyden vuoksi todetaan, että pitkä- ja lyhytaikaiset pysäköintioikeudet ovat voimassa kaikkina vuorokauden aikoina, joka tarkoittaa sitä, että lyhyt- ja pitkäaikaisten pysäköintioikeuksien haltijoiden käyttöoikeudet rajoittavat tuntipysäköintioikeuksien käyttöä, ellei Tapahtumayhtiö ole erikseen sopinut asiasta toisin kohdan 10.6 (i)–(iii) ja (vi) mukaisesti.
- 18.4.7 Erityisesti Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan siitä, että tarvittavan toimenpiteen suorittamisen viivästyminen ei aiheuta vahinkoa toisen Osapuolen omistamalle Rakennuskokonaisuuden osalle tai aiheuta tarpeetonta haittaa toisen Osapuolen Kiinteistöllä harjoittamalle toiminnalle.
- 18.4.8 Osapuolilla on oikeus tarvittaessa koko Rakennuskokonaisuuden alueella em. Ylläpito- yms. toimenpiteiden suorittamiseen. Työt on pyrittävä tekemään siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa toisen Osapuolen toiminnoille. Tässä tarkoitettujen töiden suorittamisesta mahdollisesti aiheutuvasta haitasta ei muodostu korvausvelvollisuutta, ellei haitta ole seurausta töitä suorittavan Osapuolen huolimattomuudesta. Siltä osin kuin ko. rakenteet, laitteet yms. sijaitsevat toisen Osapuolen omistaman Rakennuskokonaisuuden osan alueella, on rakenteen tai laitteen omistajalla tällöinkin oikeus näiden toimenpiteiden suorittamiseen, mutta em. toimenpiteiden suorittamisen käytännön järjestämisestä on sovittava erikseen ko. Rakennuskokonaisuuden osan omistajan kanssa.
- 18.4.9 Mikäli Ylläpito-, Korjaus-, Peruskorjaus- tai Uusimistoinenpiteiden suorittamisesta vastuussa oleva Osapuoli on estynyt johtuen kolmannen osapuolen toimenpiteistä tai objektiivisesti arvioiden force majeure -tilanteista, joka estää toimenpiteiden suorittamisen, on toimenpiteestä vastuussa olevalla taholla oikeus saada välttämätön lykkäys toimenpiteiden suorittamista varten edellytyksellä,, että keskeytyksistä, haitasta, ym. vastuussa oleva tai edellä mainittu kolmas osapuoli korvaa puutteet tai näistä aiheutuneet kustannukset, ellei kyse ole force majeure-tilanteista

18.5 Kulkuyhteydet ym. oikeudet

- 18.5.1 Kumpikin Osapuolista on edellä sanottujen periaatteiden mukaisesti velvollinen huolehtimaan siitä, että omistamansa Rakennuskokonaisuuden osan alueella sijaitsevat toisen Osapuolen käytössä olevat tai yleisessä käytössä olevat alueet ja näihin kulkuyhteyksiin liittyvät rakenteet ovat asianmukaisessa kunnossa ja esteettömästi käytössä lukuun ottamatta välttämättömiä ja tilapäisiä huolto- ym. töitä.

19 HOITOKUNTA

- 19.1 Osapuolten hallitusten puheenjohtajat ja isännöitsijät tai näiden valtuuttamat henkilöt muodostavat Kiinteistön yhteisen Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen. Siten Hoitokunnassa on yhteensä neljä (4) edustajaa, kaksi (2) kummaltakin Osapuolelta. Edustajien keskuudesta valitaan Hoitokunnalle puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja sihteeri. Kummallakin Osapuolella on Hoitokunnassa yksi (1) ääni.
- 19.2 Tapahtumayhtiöllä on oikeus antaa nimeämälleen henkilölle esim. vuokralaisen edustajalle läsnäolo- ja puheoikeus Hoitokunnan kokouksiin.
- 19.3 Hoitokunta neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta Kiinteistön yhteisomistukseen liittyvät yhdessä päätettävät asiat. Lisäksi Hoitokunta neuvottelee ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallitusten kautta Osapuolten toimesta hyväksyttäväksi, tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksissa.
- 19.4 Hoitokunta kokoontuu jommankumman Osapuolista niin pyytäessä tai tarpeen vaatiessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa.
- 19.5 Päätökset Hoitokunnassa tehdään yksimielisesti. Edellä sanotusta poiketen, ellei yksimielistä päätöstä saada aikaan, voidaan kiinteistön Ylläpidon kannalta välttämättömät päätökset toteuttaa toisen Osapuolen toimesta siten, että kustannukset jaetaan Osapuolten kesken tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita noudattaen. Mikäli Osapuolet ovat erimielisiä kustannustenjaosta, käsitellään erimielisyydet kohdassa 18.3.7 sovitun periaatteen mukaisesti.
- 19.6 Mahdolliset Hoitokunnan toimintaan liittyvät erimielisyydet käsitellään kohdan 24 mukaisesti.

20 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ

- 20.1 Osapuolet sitoutuvat vakuuttamaan kumpikin omistamansa Rakennuskokonaisuuden osan ja rakenteen ja yksin hallitseman alueet niiden täydestä arvosta.
- 20.2 Osapuolet pyrkivät toimimaan yhteistyössä omaisuuttaan vakuuttaessa siten, että vakuutukset mahdollisuuksien mukaan otetaan samalta vakuutuksen tarjoajalta siten, että Osapuolten yhteinen intressi tulee vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioituksi. Vakuutusten ottamista koskevasta yhteistyöstä sovitaan Osapuolten kesken aina erikseen.

21 KIIINTEISTÖVERO

- 21.1 Osapuolten tavoite on, että Kiinteistön kiinteistöverot maapohjan osalta jaetaan jo Verohallinnon toimesta siten, että ne vastaavat Osapuolten omistusta Tontista. Mikäli tämä ei onnistu Verohallinnon osalta, kiinteistöverot maapohjan osalta jaetaan Osapuolten kesken Kiinteistön Huoneistoalojen suhteessa.
- 21.2 Siltä osin kuin kiinteistöveron määräytyminen perustuu Kiinteistölle rakennettuihin rakennuksiin, Osapuolten tavoitteena on saada veroviranomainen määräämään vero tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti kummallekin Osapuolelle erikseen tämän omistamasta Rakennuskokonaisuuden osasta huomioiden Osapuolten omistamien Rakennuskokonaisuuden osien erilainen käyttötarkoitus ja se, että Rakennuskokonaisuuden osilla tai niiden alueilla ei välttämättä katsota olevan verotusarvoa kiinteistöverotuksessa.

- 21.3 Mikäli veroviranomainen edellä sanotusta huolimatta jostain syystä määrää kiinteistöyhtymälle kiinteistöveron Rakennuskokonaisuudesta jakamatta sitä erikseen kummallekin Osapuolelle, jaetaan Rakennuskokonaisuudesta maksettava kiinteistövero Osapuolten kesken Kiinteistön Huoneistoalojen suhteessa.
- 21.4 Mikäli veroviranomainen määrää kiinteistöveroä palautettavaksi Kiinteistön tai Rakennuskokonaisuuden osalta, jaetaan palautettava kiinteistövero Osapuolten kesken Kiinteistön Huoneistoalojen suhteessa.

22 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN

- 22.1 Tämä hallinnanjakosopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättymään kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta vain sillä perusteella, että Kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta.
- 22.2 Osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät ne missään vaiheessa tule vaatimaan Kiinteistön yhteisomistussuhteen purkamista. Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sitoumuksen kaikkiin vastaisiin kiinteistön määräösiä koskeviin luovutuskirjoihin.
- 22.3 Tämän hallinnanjakosopimuksen voi muuttaa Osapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla. Mikäli viranomaiset vaatisivat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Osapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla, kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteen kumoudu.
- 22.4 Edellä sanotusta huolimatta Osapuolet toteavat, että tässä hallinnanjakosopimuksessa sovitavia asioita saatetaan joutua tarkentamaan. Tämän johdosta Osapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovitujen vastuiden, velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen noudattaen tämän sopimuksen peruseriaatteita Osapuolten tasapuolisesta kohtelusta ja kustannusvastuiden aiheuttamisperiaatteen mukaisesta kohdentamisesta Osapuolille sekä sitoutuvat täydentämään tätä sopimusta tarvittavilta osin. Sopimusta ei kuitenkaan voi muuttaa ilman pantinhaltijan suostumusta.

23 KORVAUKSET OIKEUKSISTA

- 23.1 Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet luovutetaan Osapuolille korvauksetta, eikä Osapuolilla ole oikeutta saada toisiltaan minkäänlaista korvausta oikeuksien perustamisesta syntyvästä hyödyistä, haitasta tai vahingosta.
- 23.2 Mikäli sovittu oikeus käy osaksi tai kokonaan tarpeettomaksi, ei Osapuolilla ole oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin oikeuden lakatessa tästä syystä.

24 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

- 24.1 Tähän sopimukseen perustuvat erimielisyydet on ratkaistava ensi sijaisesti neuvottelemalla kohdassa 19 tarkoitettussa Hoitokunnassa. Neuvotteluissa voidaan Osapuolten niin erikseen sopiessa käyttää ulkopuolista sovittelijaa kohdassa 18.3.7 sovitun periaatteen mukaisesti. Mikäli erimielisyyttä ei näin saada ratkaistua, ratkaistaan riita paikallisessa käräjäoikeudessa.

25 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

- 25.1 Osapuolet kirjaavat tämän hallinnanjakosopimuksen maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisessa järjestyksessä. Kumpikin Osapuolista yksin on oikeutettu hakemaan kirjaamista toista Osapuolta enempää kuulematta. Kirjaamisen kustannuksista Osapuolet vastaavat Kiinteistön omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

26 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET

26.1 Tämä hallinnanjakosopimus on laadittu kolmena (3) saman sisältöisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Turussa __. päivänä ____kuuta 2018

LOGOMON TOIMISTOT OY

LOGOMON TAPAHTUMATILAT OY
