

3. Hallinnanjakosopimuksen ehdot

3.1. Hallintaoikeus

3.1.1. Rakennuksen hallintaoikeus

Säätiö saa omistusoikeutensa nojalla hallintaansa oheiseen pohjapiirrokseen sinisellä väritetyn ja merkinnällä "Säätiö" merkityt tilat. Tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on noin 1.769 m². (Liite 1)

Koulutuskuntayhtymä saa omistusoikeutensa nojalla hallintaansa oheiseen pohjapiirrokseen punaisella väritetyn ja merkinnällä "Koulutuskuntayhtymä" merkityt tilat (Liite 1). Tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on noin 578 m².

Sopijapuolten yhteiseen hallintaan jäävät pohjapiirrokseen keltaisella värillä ja merkinnällä "Yhteinen" merkityt tilat. (Liite 1) Yhteisten tilojen huoneistoala on noin 250 m².

3.1.2. Maa-alueen hallintaoikeus

Säätiö saa omistusoikeutensa nojalla hallintaansa asemapiirrokseen (Liite 2) sinisellä ja merkinnällä "Säätiö" merkityn maa-, piha- ja puistoalueen sekä paikoitusalueen. Koulutuskuntayhtymällä on käyttöoikeus piha- ja puistoalueeseen. Koulutuskuntayhtymällä on käyttöoikeus asemapiirrokseen merkittyihin tiettyihin parkkialueella sijaitseviin parkkipaikkoihin.

Koulutuskuntayhtymä saa omistusoikeutensa nojalla hallintaansa asemapiirrokseen punaisella värillä ja merkinnällä "Koulutuskuntayhtymä" (Liite 2) merkityn maa-alueen.

3.2. Lämmityksen, sähkön, veden ja jäteveden kulutuksen ja puhtaanapidon kustannusten jako

Puhtaanapito käsittää maa-, parkki- ja piha-alueiden kesäisen ja talvisen hoidon.

Säätiö maksaa kaikista lämmityksestä, sähkön, veden ja jäteveden kulutuksesta sekä puhtaanapidosta aiheutuvista kustannuksista 1.894/2.597 osaa. Koulutuskuntayhtymä maksaa mainituista kustannuksista 703/ 2.597 osaa kuitenkin jäljempänä kerrotuin poikkeuksin.

Poikkeukset

1. Testauslaboratorio varustetaan erillisellä sähkönmittauksella, jonka perusteella testauslaboratorion sähkönkäytön kustannukset katetaan.

2. Rakennuksen lämmittämiseen tarvittavan energian toimitus perustuu Säätiön ja Tulikivi Oyj:n väliseen sopimukseen. Sopimukseen perustuvan lämpöenergian toimituksen tulee olla hinnaltaan kilpailukykyinen muun lämpöenergian toimittajan hintaan nähden. Säätiö esittää jäljempänä kerrotulle toimikunnalle selvityksen kustannusten muodostumisesta.

3.5. Kiinteistövero

Mikäli kiinteistövero määrätään kummallekin tämän omistusoikeutensa nojalla hallitseman rakennuksen verotusarvon perusteella, vastaa kumpikin omasta vero-osuudestaan ja yhteishallintaan jäävien rakennusten osalta omistuksen suhteessa.

Mikäli rakennuksista määrätään yksi kiinteistövero, vastaa siitä kumpikin yhteisomistaja omistamansa omistuksensa suhteessa.

3.6. Vastuu vuokrasta

Vuokralaiset ovat yhteisvastuussa vuokranantajaan nähden vuokran maksamisesta, mutta keskinäisessä suhteessa siitä vastataan omistuksen suhteessa.

3.7. Rakennusten korjaus ja kunnossapito

Säätiö on toiminut Suomen Kivikeskuksen rakennuttajana ja tästä syystä kaikki rakennuksen takuukorjauksiin kuuluvat viat ja puutteet tulee ilmoittaa välittömästi Säätiölle, joka huolehtii korjausten suorittamisesta urakoitsijoilla tekemiensä urakkasopimusten ehtojen mukaisesti.

Sikäli kun Säätiö Suomen Kivikeskuksen rakennuttajana on oikeutettu saamaan urakoitsijoiltaan vahingonkorvausta, hinnanalennusta tms. hyvitystä urakoitsijoiden suoritusvelvollisuudessa olleiden virheiden tai puutteiden vuoksi myöhemminkin kuin takuuaikana, saa Koulutuskuntayhtymä näin saadusta hyvityksestä 703/2.597 osan.

Maa-alueen ja rakennuksen omistus on edellä kohdassa "Perusteet" mainitun kauppakirjan mukainen. Tästä syystä rakennusten rakenteeseen ja ulkoisiin osiin kohdistuva kunnossapito tapahtuu yhteiseen lukuun. Nämä korjaukset suoritetaan ja niiden kustannuksista vastaavat sopijapuolet yhteisesti. Kustannukset yhteisesti korjattaviksi jäävistä rakenteista jakaantuvat siten, että Säätiö maksaa niistä 1.894/2.597 ja Koulutuskuntayhtymä 703/2.597 osaa. Muista sopijapuolen hallinnassa oleviin tiloihin kohdistuvista rakennuksen sisäpuolisesta kunnossapidosta aiheutuvista korjauksista vastaa kyseisen tilan omistaja omalla kustannuksellaan. Mahdolliset erimielisyydet siitä, liittyykö korjaustyö rakennusten rakenteisiin tai ulkoisiin osiin, ratkaistaan noudattaen Suomen Kiinteistöliiton Asuinkiinteistön vastuunjakotaulukon selitysosasta (1997) ilmeneviä periaatteita.

5. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus on voimassa sata (100) vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Mikäli sopijapuoli siirtää kiinteistöosuutensa tai osan siitä kolmannelle, voi toinen sopijapuoli kuitenkin irtisanoa sopimuksen päättymään kuuden (6) kuukauden kuluttua irtisanomisesta edellyttäen, että irtisanominen toimitetaan luovutuksensaajalle kirjallisesti yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, sopijapuoli on saanut siirrosta kirjallisen ilmoituksen.

Sopijapuolella on oikeus irtisanoa sopimus niinikään päättymään kuuden (6) kuukauden kuluttua kirjallisesta irtisanomisesta, mikäli toinen sopijapuoli muuttaa kiinteistöosuutensa käyttöä olennaisesti kiinteistön alkuperäiseen käyttötarkoitukseen soveltumattomalla tavalla

Mikäli sopijapuoli laiminlyö kiinteistöön liittyvän maksu- tai hoitovelvollisuutensa eikä oikaise menettelyään kolmen (3) kuukauden kuluessa saamastaan kirjallisesta huomautuksesta, on toisella sopijapuolella oikeus irtisanoa kirjallisesti sopimus päättymään välittömästi.

6. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan yksimielisessä välimiesmenettelyssä välimiesmenettelystä annetun lain mukaan. Välimiehen nimittää Suomen Asianajoliiton Itä-Suomen osaston hallitus. Välimiehen on annettava ratkaisunsa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kannekirjelmän esittämisestä.

7. Sopimuskappalet

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) alkuperäistä ja samansanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle ja yksi (1) Nurmeksen käräjäoikeutta varten.

8. Päiväys ja allekirjoitukset

Joensuussa 18 päivänä kesäkuuta 2003

Juuan Kivimuseo- ja
Kivikyläsäätiö

Pohjois-Karjalan
Koulutuskuntayhtymä


(Reijo Vauhkonen)

 
(Ilkka Pirskanen) (Toivo Vattulainen)

Allekirjoitukset oikeaksi todistaa


Sari Hämäläinen - toimikunta


Kari Hämäläinen

Koulutuskuntayhtymä omistaa seuraavat tilat

I-kerros	tila no	pinta-ala
	101	19 ✓
	102	37 ✓
	103	37 ✓
	104	21 ✓
	105	37 ✓
	106	18 ✓
	107	19 ✓
	108	146 ✓
	109	37 ✓
	112	36 ✓
	111/2	9 ✓
	113/2	34 ✓
	114/2	3,5 ✓
	124/2	9 ✓
	125/2	2 ✓
	126/2	2 ✓
	127/2	2,5 ✓
Yhteensä		469
II-kerros	215	73 ✓
	216	70 ✓
	221	14 ✓
	222	14 ✓
	213/2	18 ✓
	214/2	34,5 ✓
	217/2	2 ✓
	218/2	2 ✓
	229/2	2,5 ✓
	230/2	2,5 ✓
Yhteensä		232,5
Tilat yhteensä		701,5

NURMEKSEN KÄRÄJÄOIKEUS

TODISTUS ERITYISEN
OIKEUDEN VAHVISTAMISESTA16.7.2003
Ratkaistu1742
30.10.2003Tulikivi Oyj
VT Salli Hara-Haikkala

83900 JUUKA

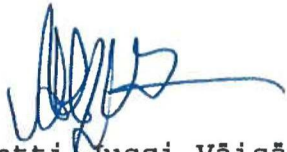
KOHDE

Vuokraoikeus: 176-408-3-62-L2
SIJAINTI:
JUUKA/176, NUNNANLAHTI/408
JOKIKUMPU RN:O 3:62Vuokrasopimus 15.5.2003
Vuokra-aika päättyy 31.12.2033
Vuokranantaja Tulikivi Oyj0350080-1
Osuus/ 1894/2597
Vuokraaja Juuan Kivimuseo- ja kivikyläsäätiö
1670780-1
703/2597
Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä
0212371-7

OIKEUS

ETUSIJA
HALTIJAHallinta- ja käyttöoikeus
Hallinnanjakosopimus 18.6.2003
16.7.2003/1742
Juuan Kivimuseo- ja kivikyläsäätiö
1670780-1
Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä
0212371-7

Notaari


Antti Jussi Väisänen