

TAPIOLAN KESKUSTAVALVOMO OY

OSAKASSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Osakkaat

Espoon kaupunki
PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI

Y-tunnus 0101263-6

(jäljempänä **Kaupunki**)

ja
Kiinteistö Oy Biens
(kiinteistön 49-12-204-2 ja 49-12-3-3 omistajana)

Y-tunnus 2240189-2

Tapiolan Toimitalo Oy
(kiinteistöjen 49-12-205-1 ja 49-12-205-3 osaomistajana)

Y-tunnus 2680892-1

(jäljempänä tässä sopimuksessa **LähiTapiola**)

Kiinteistö Oy Espoon Kauppakeskus Länsituuli
(kiinteistön 49-12-2-7 osaomistajana)

Y-tunnus 2921320-2

ja

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy
(PL 10491,02070 ESPOON KAUPUNKI)

Y-tunnus 2249333-6

(jäljempänä **Keskuspysäköinti**)

(jäljempänä yhteisesti **Osakkaat**)

1.2 Tausta

Osana Tapiolan keskuksen uudistamista, Kaupunki, LähiTapiola ja Keskuspysäköinti ovat 2.9.2015 allekirjoitetulla perustamissopimuksella perustaneet Tapiolan Keskustavalvomo Oy:n (jäljempänä Yhtiö), jonka tarkoituksena on järjestää ja toteuttaa uudistuvan Tapiolan keskuksen palo- ja henkilöturvallisuuteen liittyvät ja muut jäljempänä kohdassa 3. sanotut kiinteistöjä palvelevat järjestelmät ja toiminnot (jäljempänä **Keskustavalvomo**). Yhtiön toimialue on kuvattu liitteessä 1.

Pelastus- ja rakennusvalvontaviranomaiset ovat edellyttäneet, että näitä toimintoja hoitamaan muodostetaan erillinen juridinen taho, joka vastaa näiden toimintojen järjestämisestä. Espoon kaupunki ja LähiTapiola allekirjoittivat 17.6.2014 sopimuksen Tapiolan keskuksen toteutuksesta, jonka osana sovittiin tämän sopimuksen tarkoittaman Yhtiön ja Keskustavalvomon perustamisesta ja toteuttamisesta.

Yhtiö on perustettu v. 2015 Tapiolan vaiheittain uudistettavan keskustan hanke- ja yleissuunnitelmatavoitteiden sekä Espoon rakennusvalvontakeskuksen ja Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen vaatimusten mukaisesti suorittamaan ensisijaisesti Tapiolan uuden, monimuotoisen keskustan palo- ja henkilöturvallisuus- sekä muiden kriittisten teknisten järjestelmien keskitettyä koordinoitua, ohjausta ja valvontaa.

Kunkin Osakkaan omistamien tilojen järjestelmät toimivat itsenäisesti ja Keskustavalvomosta hoidetaan jäljempänä määriteltyjen järjestelmien rinnakkaisohjaus. Kukin Osakas on suunnitellut, toteuttanut ja liittänyt omat järjestelmänsä kustannuksellaan Yhtiön ja yleissuunnitelmien vaatimusten mukaisesti Keskustavalvomoon.

Keskustavalvomotiloihin on asennettu palo- ja turvallisuusjärjestelmien sekä ylläpito- ja asiakaspalvelusopimuksessa määriteltyjen muiden järjestelmien etähallinta ja hallinnan edellyttämät rinnakkaislaitteet. Valvomo toimii rinnakkaisena ohjauspaikkana kiinteistöjen paloilmoitin-, ilmanvaihdon pysäytys-, savunpoiston ja paineistuksen ohjaus-, äänievakuointi- ja kameravalvontajärjestelmille (erikseen sovittaville ulkovaipan kameroille) ja sille voidaan tarvittaessa määritellä kiinteistöihin nähden korkeampi prioriteetti.

Pääperiaate on, että keskittämällä po. järjestelmien toimintojen koordinoitua saavutetaan toiminnallisia ja taloudellisia hyötyjä sekä tehostetaan erityisesti palo-, pelastus- ja turvallisuustoimintaa ja -valvontaa.

Keskustavalvomo toimii itsenäisesti ja kriisitilanteessa myös pelastuslaitoksen johtokeskuksena, jossa valvomon henkilöstö avustaa pelastuslaitosta ja muita viranomaisia. Viranomaisten kanssa sovittu mukaisesti Keskustavalvomo miehitetään Merituulentien ja bussiterminaalin avaamisen jälkeen 24/7.

Keskustavalmomoon on liitetty toimialueen ylläpidon ja turvallisuuden kannalta tarpeellisiksi/välttämättömiksi sovitut toiminnot sekä säännösten ja/tai viranomais määräysten/ viranomaisten edellyttämät toiminnot (ns. peruspalvelut). Peruspalveluiden lisäksi Yhtiö voi hallituksen päätöksellä ottaa hoitaakseen muita asiakkaiden kanssa ylläpito- ja palvelusopimuksessa erikseen sovittavia tehtäviä (ns. lisäpalvelut).

Edellä sanotun perusteella Osakkaat ovat sopineet näiden toimintojen keskittämisestä yhteiseen tilaan, jonne on toteutettu tarvittavat laitteet, yhteydet ja rakenteet.

2. OSAKKUUDET

2.1 Osakejako

Tämän sopimuksen tekohetkellä Yhtiön osakkeet jakaantuvat seuraavasti:

<u>Espoon kaupunki</u> Y-tunnus 0101263-6 PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI	154 osaketta
<u>Kiinteistö Oy Biens</u> Y-tunnus 2240189-2 (kiinteistöjen 49-12-204-2 ja 49-12-3-3 omistajana)	68 osaketta
<u>Tapiolan Toimitalo Oy</u> Y-tunnus 2680892-1 (kiinteistöjen 49-12-205-1 ja 49-12-205-3 osaomistajana)	248 osaketta
<u>Tapiolan Keskuspysäköinti Oy</u> Y-tunnus 2249333-6 (PL 10491,02070 ESPOON KAUPUNKI)	118 osaketta
<u>Kiinteistö Oy Espoon Kauppakeskus Länsituuli</u> Y-tunnus 2921320-2 (kiinteistön 49-12-2-7 osaomistajana)	46 osaketta
Kaikki yhteensä	634 osaketta

Tämän mukaisesti jakautuvat osakassopimuksen, yhtiöjärjestyksen ja Yhtiön tekemien päätösten mukaiset vastuut ja velvoitteet.

2.2 Yhtiön osakkeiden jako ja perustamisvaiheen rahoitus

Osakkeiden edellä sanottu jako on suoritettu ottamalla huomioon kunkin Osakkaan tilojen laajuus, käyttötarkoitus ja ne järjestelmät, joita ko. kiinteistö Keskustavalmossa käyttää.

Perustamisvaiheessa on määritetty eri tilatyypin (asunto, liiketila ym.) pinta-alan osalta käytettävät jyvityskertoimet, jotka ovat seuraavat: bussterminaalitilat 6.2, tekniset ja varastotilat 3.0, liiketila 6.2, toimisto 3.7, pysäköinti 3.0, hotelli 4.3, kaupalliset palvelutilat 4.3, yleisessä käytössä olevat kulkualueet 4.6 ja asunnot 1.0. Näitä kertoimia on käytetty em. osakemäärien määrittelyssä. Myöhemmin Osakkaiksi liittyvät alueen muut kiinteistöt määritetään samalla periaatteella.

Kaupungin osalta osakeosuus on määritetty Kaupungin hallintaan jäävien tilojen eli bussiterminaalien ja yleisten alueiden perusteella. Tämä kiinteistöomistukseen perustuva osakemäärä on 71 osaketta. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Kaupunki on merkinnyt osakkeita 83 kpl yli sen määrän, joka perustuu sen omistamien tilojen laajuuteen. Kaupunki luovuttaa näitä osakkeita myöhemmin osakkaiksi tuleville alueen kiinteistöille.

Mikäli näiden Kaupungin merkitsemien osakkeiden lisäksi tarvitaan myöhemmin lisää osakkeita Yhtiön toiminnan laajentuessa, muodostetaan osakeannilla lisäosakkeita vastaavilla ehdoilla siten, että uudet osakkaat kattavat osuutensa siihen mennessä suoritetuista investointikustannuksista. Mahdollisten uusien kiinteistöjen osuuksista kertyvä ylijäämä käytetään Keskustavalvomon välttämättömiin uudistamis- ym. investointeihin.

Mikäli jonkin muun Osakkaan kuin Kaupungin omistama kiinteistö jakaantuu myöhemmin useammalle yhtiölle, voi ao. Osakas jakaa osakkeensa kiinteistöä omistamaan tuleville asunto- tai kiinteistöyhtiöille. Mikäli kiinteistön osakkeet eivät riitä uusille kiinteistöille tämän sopimuksen mukaisilla jakoperusteilla, muodostetaan osakeannilla lisäosakkeita em. ehdoilla.

Länsimetro Oy järjestää metron valvonnan lähtökohtaisesti itsenäisesti. Länsimetro Oy tekee Yhtiön kanssa tarvittaessa liittymis- ja palvelusopimuksen. Keskustavalvomon suunnittelu, toteutus ja palvelu- toiminta järjestetään yhteistyössä Länsimetro Oy:n kanssa.

3. YHTIÖN TEHTÄVÄT

Yhtiön tehtävänä on omistaa, hallita ja ylläpitää Tapiolan uudistuvan keskustan alueelle toteutettavia Yhtiön omia ja Osakkaidensa tiloja ja erikseen sovittaessa myös muiden kiinteistöjen tiloja palvelevaa Keskustavalvomotilaa, sprinklerivesiallasta ja -pumppaamoja teknisine tiloineen, rasvanerotintilaa ja -erotinjärjestelmää sekä Keskustavalvomoon liitettävien järjestelmien keskus- ja hallintalaitteita.

Yhtiön toimiala ja tehtävät ovat seuraavat:

- tarvittava suunnittelu tulevia hankintoja ja toimenpiteitä varten;
- Keskustavalvomotilan hankinta ja sprinklerivesialtaan ja -pumppaamon sekä rasvanerotintilan ja laitteiden hankinta. Yhtiön sprinklerivesiallasta integroidaan metron vastaavaan altaaseen ja pumppaamoon, jotka yhdessä muodostavat määräysten edellyttämän järjestelmän;

- Keskustavalvomolaitteistojen ja -järjestelmien hankinta tai resurssien hankinta palvelusopimuksilla;
- Keskustavalvomolaitteistojen ylläpito ja käyttö;
- Keskustavalvomossa tarvittavan henkilökunnan hankinta;
- ylläpitovaiheen toimijoiden hankinta ja niiden töiden ohjaus; ja
- dokumenttien ylläpito, energiankäytön seuranta, erilaiset aikaohjaukset yms. toimenpiteet.

Keskustavalvomoon sijoitetaan sopimusalueen rakentamisen sekä säännösten ja/tai ja viranomaismääräysten edellyttämät valvontatoiminnot, joita ovat ainakin seuraavat:

- sprinklerijärjestelmä
- paloilmoinjärjestelmä
- ilmanvaihdon pysäytysjärjestelmä
- savunpoiston ja paineistuksen ohjausjärjestelmä
- äänievakuointijärjestelmä
- poistumistievalaistuksenohjausjärjestelmä
- kameravalvontajärjestelmä
- kulunvalvontajärjestelmä
- kunnallistekninen hätäpysäytysjärjestelmä
- hulevesitulvan hallintajärjestelmä
- jätevesitulvan hallintajärjestelmä
- rasvanerotusjärjestelmä
- Yhtiön palveluita varten tarpeellinen tietoliikenneverkko
- rakennusautomaatiojärjestelmä

Edellä sanottuja palveluita käyttävät lähtökohtaisesti kaikki **Osakkaat ja sopimusasiakkaat**, ellei jonkin **Osakkaan tai asiakkaan** kiinteistön osalta jokin palveluista ole teknisesti ja säännösten sekä viranomaismääräysten perusteella tarpeeton.

Em. viranomaisvaatimusten ja -määräysten edellyttämien tehtävien lisäksi (jäljempänä ”peruspalvelut”) Yhtiö voi ottaa hoitaakseen muita kiinteistöjen ja yleisten alueiden ylläpitoon ja hoitoon liittyviä tehtäviä (jäljempänä ”lisäpalvelut”), joita voivat olla esim.

- puhtaanapito
- vartiointi
- kriisitilanteiden liikenteenohjausjärjestelmä
- huoltotilanteiden liikenteenohjausjärjestelmä
- kadunsulatuksen hallintajärjestelmä
- alueellinen, keskitetty huolto- ja ylläpitojärjestelmä
- murtovalvontajärjestelmä
- kriisiviestintäjärjestelmä

Näistä lisäpalveluista ja niiden velvoitusperusteista päätetään hallituksen erillis päätöksellä, jolloin samalla määritellään niiden velvoitusperusteista aiheuttamisperiaatteella. Lisäpalveluiden käytöstä päättää kukin kiinteistö itsenäisesti. Näitä palveluja voivat käyttää myös muut kuin Osakkaat. Hallitus päättää Osakkaiden ulkopuolelle myytävien palveluiden ehdoista.

Osakkaat ovat rahoittaneet Yhtiön perustamisvaiheen investoinnit oman pääomanehtoisella rahoituksella osakkuuksiensa suhteessa jäljempänä kohdassa 7. sanotulla tavalla. Myöhemmin mukaan tulevat kiinteistöt maksavat osuutensa perustamisvaiheen ja mahdollisista myöhemmin tehtyjen investointien kustannuksista, uuden osakkaan osakkuuden alkamishetkeen mennessä tehdyistä investoinneista.

4. YHTIÖN PALVELUTEHTÄVISTÄ PERITTÄVÄT KORVAUKSET

Palveluiden tuottamisen kustannukset jaetaan Osakkaille hyötymis- ja aiheuttamisperiaatetta noudattaen ottaen huomioon tilojen laajuus, tilojen käyttötarkoitus ja liitettävät järjestelmät lähtökohtaisesti samoilla perusteilla kuin, osakkeiden jako ja niiden mukaiset maksettavat investointikustannukset. Mikäli jonkin Osakkaan kiinteistön toteutettu rakennettu pinta-ala tai käyttötarkoitus rakennuslupien perusteella poikkeaa olennaisesti kohdan 2.2 osakkeiden jakamisen perusteista, hallitus päättää kustannusten jaon tarkistamisesta.

Mikäli ravintoloiden rasvanerotusjärjestelmä palvelee vain joitakin kiinteistöjä, kohdistetaan ko. toiminnan hoito, ylläpito ja peruskorjaus vain näille kiinteistöille, jotka ovat kattaneet ko. järjestelmän investointikustannukset. Mikäli kiinteistöissä toteutetaan jonkin järjestelmän osalta olennaisia muutoksia, peritään ko. kustannukset erillisinä pääomasuorituksina kutakin järjestelmää käyttäviltä Osakkailta tai mikäli muutos tapahtuu vain jossakin tai joissakin kiinteistöissä, peritään muutoskustannukset ko. kiinteistöiltä. Myöhemmin järjestelmiin liittyvät kiinteistöt maksavat tulevan käytön mukaisen osuutensa ko. järjestelmien Osakkailta perityistä investoinneista. Nämä osuudet maksetaan ko. investoinnit aiemmin maksaneille Osakkaille Osakkaiden aiemmin ko. järjestelmän kustannusten kattamiseksi maksettujen osuuksien suhteessa.

Vapaaehtoisten lisäpalvelujen osalta kustannukset jyvitetään aiheuttamisperiaatteen perusteella siten, että toiminta kattaa kaikki siitä aiheutuvat kulut.

Kukin Yhtiön järjestelmiä ja palveluita käyttävä Osakas tai sopimusasiakas tekee ylläpito- ja palvelusopimuksen Yhtiön kanssa, joka kattaa sekä peruspalvelut että mahdolliset lisäpalvelut. Siinä määritellään edellä sanotuilla perusteilla kunkin tahon käyttämät järjestelmät, palvelut ja maksuperusteet Sopimuksessa määritellään rakentamis- ja ylläpitovastuun rajat sekä palvelutoimintojen esim. valvontatoimintoihin liittyvät toimintatavat ja vastuut.

Siltä osin kuin Kaupunki ei kiinteistönomistajana käytä Yhtiön palveluja, vaan on kohdassa 2.2 kerrotun mukaisesti merkinnyt osakkeita siirrettäväksi myöhemmin kiinteistöille, ei palvelukuluja ko. Kaupungin osakkeiden osalta peritä.

5. TILAN HALLINTA

Keskustavalvomon tilat sijaitsevat Länsimetro Oy:n ja Espoon kaupungin (bussiterminaali) käyttöön pääosin rakennetun Merituulentien talotekniikkarakennuksen tiloissa. Em. rakennuksen tiloissa sijaitsevat sprinklerivesiallas ja -pumppaamo, rasvan-erotustila ja -laitteet sekä Keskustavalvomon tilat. Yhtiö on maksanut osuutensa em. rakennuksen rakentamis- ja ylläpitokustannuksista ja omistaa osuuden siitä.

Yhtiö on tehnyt 26.9.2016 sopimuksen yhteisomistetun Merituulentien talotekniikkarakennuksen hallinnanjaosta. Tällä sopimuksella Espoon kaupunki, Länsimetro Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY sekä Yhtiö ovat sopineet yhteisomistetun rakennuksen toteutuksesta ja pysyvästä sijoittamisesta tontti- ja katualueille erikseen solmittujen yhteisjärjestelysopimusten nojalla. Sopimuksen perusteella Yhtiö hallitsee sopimusliitteessä (liite 2) määriteltyjä noin 360 m² suuruisia tiloja, joihin on pysyvästi sijoitettu Yhtiön omistamat ja sen toiminnan edellyttämät valvonta- ym. tilat. Sopimuksessa on sovittu yhteisomistajien välisestä hoito-, kustannus- ym. vastuunjaosta.

6. INVESTOINTIKUSTANNUKSET

Keskustavalvomon verottomat kokonaiskustannukset (toteutetut tilat, laitteet ja järjestelmät) ovat olleet yhteensä 2.108.671 euroa (ALV 0%), josta rasvanerotusjärjestelmän osuus on noin 430.669 euroa.

7. OSAKKAIDEN RAHOITUSOSUUDET

Osakkaiden kustannusosuudet rakennus- ym. kustannuksista ovat jakaantuneet edellä mainittujen osakkeiden suhteessa. Mikäli osakkeiden omistus muuttuu em. jaosta, muuttuu jakoperuste vastaavasti muutosajankohdasta lukien. Koska edellä kohdassa 3. sanottu rasvanerotusjärjestelmä palvelee vain osaa Osakkaiden kiinteistöistä, ko. investointi pidetään erillään Yhtiön muista investoinneista.

8. YHTIÖN RAHOITUSJÄRJESTELYT

Yhtiön omistukseen ja hallintaan tulleen Keskustavalvomon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset, viranomaismaksut, välttämättömät hallintokulut sekä tietoliikenneyhteyksiin liittymisestä mahdollisesti aiheutuneet, Yhtiön hallituksen hyväksymät liittymismaksut ja muut kustannukset on katettu osakkeiden merkintähinnalla ja Osakkaiden Yhtiölle osakkuksiensa suhteessa antamalla oman pääoman ehtoisella sijoituksella, joka on voinut olla vakuudeton osakaslaina tai SVOP-sijoitus hallituksen päättämällä tavalla.

Hallitus on vahvistanut kussakin rakentamisvaiheessa em. sijoituksen määrän yksimielisesti, jonka jälkeen Osakkaat ovat olleet velvollisia antamaan tarvittavat varat osakkeidensa suhteessa yhtiön käyttöön.

Mikäli Yhtiö tarvitsee tulevaisuudessa lisää rahoitusta sen Osakkailta, tapahtuu Yhtiön rahoittaminen myös jatkossa edellä kuvatun mukaisesti.

Yhtiön hallitus tekee päätökset optimaalisesta rahoitusrakenteesta. Hallitus tekee budjetit ja päätökset tarvittavasta rahoituksesta ennen suunnittelu-, liittymis- tai urakkasopimusten tekemistä. Osakkaat ovat velvolliset hallituksen päätösten mukaisesti asettamaan varat osakkuksiensa suhteessa Yhtiön käyttöön siten, että Yhtiö voi vastata kaikista velvoitteistaan.

9. HANKKEEN TOTEUTUSVAIHEET

9.1 Toteutuksen organisointi

Hallitus on vastannut hankkeen budjetoinnin ja suunnittelun ym. toteuttamisedellytysten valmistelusta. Tarvittavat hallinnolliset päätökset laadittavista sopimuksista yms. on tehnyt niin ikään Yhtiön hallitus. Käytännön selvitystyöstä on vastannut toimitusjohtaja. Hallitus on päättänyt niistä selvityksistä ja suunnitelmista, joita laadittiin hankkeen toteuttamiseksi.

Keskustavalvomon suunnittelu alkoi 2/2014, toiminta käynnistyi 3/2017 ja käyttö 24/7 alkoi 3/2019.

9.2 Taloudelliset ja tekniset edellytykset

Toimitusjohtaja on vastannut hankkeen rakentamisen teknisestä suunnittelusta ja siihen liittyvistä kustannus selvityksistä siten, että yhtiön hallitus on voinut sovitussa aikataulussa tehdä päätökset kunkin rakennusvaiheen käynnistämiseksi.

9.3 Liittymät

Tietoliikenne-, LVISA-yhteydet, putkistot, laitteet ja rakenteet toteutetaan yleiseltä katualueelta ja naapurikiinteistöiltä Keskustavalvomoon johtavien väylien ja kanaalien kautta.

Toimitusjohtaja käy neuvottelut kiinteistönomistajien kanssa tavoitteena sopia yhteysien rakentamisen ja käytön ehdoista, liittymismaksuista, käytön aikana ja huollon ym. periaatteista.

Lähtökohtana on, että kukin palveluja käyttävä kiinteistö rakentaa ja ylläpitää kustannuksellaan em. yhteydet Keskustavalvomoon saakka ja luovuttaa oikeuden niiden käyttöön vastikkeetta Yhtiölle, joka vastaa yhteysien hoidosta ja huollosta Keskustavalvomon sisällä ko. rajapinnasta lähtien. Järjestelmät ja niiden vastuurajat on kuvattu liitteessä 3.

Yhtiö hankkii hallituksen päätöksen mukaisesti ohjelmistot ja järjestelmät, jotka ovat yhteensopivia ja toimivat yleisesti käytössä olevien kiinteistökohtaisten järjestelmien kanssa. Mikäli jokin kiinteistön järjestelmät edellyttävät Yhtiöltä lisäinvestointeja ja kuluja, vastaa ko. lisäkuluista ko. kiinteistö.

Toimintaperiaatteena on, että kukin kiinteistö vastaa kustannuksellaan hälytysten ja muiden toimenpiteiden edellyttämien korjaus- ym. toimenpiteistä oman kiinteistönsä alueella sen jälkeen, kun Keskustavalvomo on ilmoittanut asiasta ko. järjestelmien sekä palvelu- ja ylläpitosopimuksen mukaisesti.

10. KESKUSTAVALVOMON TOIMINTA

10.1 Keskustavalvomon huolto, korjaukset ja ylläpito

Keskustavalvomon huolto, korjaukset ja ylläpito järjestetään hallituksen päättämällä tavalla siten, että sitä hoidetaan kokonaisuutena koko Keskustavalvomon osalta. Yhtiön hallitus tai hallituksen ohjeiden mukaisesti Yhtiön toimitusjohtaja päättää toimintaan ja hoitoon liittyvistä sopimuksista ulkopuolisten palveluntarjoajien kanssa.

Lähtökohtana Yhtiön toiminnalle on, että kaikki kustannukset jaetaan palvelusopimusten mukaisesti palveluja käyttäneille kiinteistöille. Siltä osin kun palvelumaksut eivät jonakin vuonna kata kustannuksia, voidaan niitä kattaa yhtiökokouksen päätöksellä tehtävällä osakekohtaisella hoitovastikkeella.

Osakkaat sitoutuvat pitämään Keskustavalvomon tarkoituksenmukaisessa kunnossa ja toteuttamaan Keskustavalvomoa ja siihen kuuluvia laitteita, yhteyksiä ja järjestelmiä koskevat huollot, korjaukset, peruskorjaukset ja uusimiset siten kuin hyvä kiinteistöhoitotapa edellyttää. Tämän mukaisesti Keskustavalvomon peruskorjaukset ja uusimiset toteutetaan, kun ko. rakenne, rakennusosa tai laite on tullut teknis-taloudellisen elinkaarensa päähän siten, että ko. rakenteen, rakennusosan tai laitteen korjaaminen normaalin vuosihuollon puitteissa ei ole enää tarkoituksenmukaista tai ko. osa tai laite ei enää vastaa palveluiden tuottamisen edellyttämää teknistä tasoa. **Osakkaat kattavat em. periaatteella ja tehtyjen palvelusopimusten mukaisesti peruskorjausten ja uusimisten kulut Yhtiön hallituksen päätösten mukaisesti.**

11. YHTIÖN HALLINTO

Yhtiölle valitaan hallitus siten, että tämän sopimuksen allekirjoittaneista osapuolista Kaupungilla on oikeus nimetä kaksi jäsentä, Keskuspysäköinillä yksi jäsen ja LähiTapiolalla yhtenä osapuolena on oikeus nimittää kaksi hallituksen jäsentä. Kukin em. taho nimeää valitsemilleen jäsenille henkilökohtaiset varajäsenet. Tämän mukaisesti hallitukseen valitaan viisi jäsentä ja viisi varajäsentä.

Mikäli joku Osakkaista tai samaan konserniin tai yhtiöryhmään kuuluvat Osakkaat omistavat enemmistön Yhtiön osakkeista, on ko. Osakkailla em. osakkohtaisen jäsenen lisäksi oikeus nimetä lisäjäsentä siten, että ko. Osakkaiden edustajat muodostavat enemmistön hallituksen jäsenistä. Kullekin hallituksen jäsenelle nimetään vastaavalla tavalla henkilökohtainen varajäsen. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäsenen tai varajäsenen erotessa kesken toimikauden, voi hallitus kutsua koolle ylimääräisen yhtiökokouksen uuden jäsenen tai varajäsenen valitsemiseksi tai jättää valinnan seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Mikäli joku Osakkaista luopuu omistamistaan kaikista Yhtiön osakkeista, eroaa Osakkaan nimeämä hallituksen jäsen ja varajäsen hallituksesta välittömästi.

Hallitus valitsee Yhtiölle toimitusjohtajan, joka huolehtii Yhtiön käytännön toiminnasta.

Tavoitteena on, että hallitus tekee päätöksensä yksimielisesti. Mikäli päätös nimenomaisesti edellyttää tämän sopimuksen kohdan 15. mukaan hallitukselta yksimielistä päätöstä, mutta yksimielisyyttä ei synny, on hallituksen puheenjohtajan kutsuttava Osakkaat koolle päättämään kysymyksestä.

12. YHTIÖN EDUSTAMINEN

Yhtiön nimen kirjoittaa yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin erikseen yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja voivat kirjoittaa Yhtiön nimen yksin liittyen Yhtiön juoksevien asioiden hoitoon. Laajakantoiset ja Yhtiön toiminnan kannalta merkittävät sopimukset, sitoumukset yms. asiat käsitellään aina hallituksessa.

13. OSAKKEIDEN LUOVUTTAMINEN

Yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuslauseke. Osakkaat sitoutuvat olemaan käyttämättä lunastusoikeutta, mikäli osakkeet myydään sellaisen kaupan yhteydessä, jolla vanha Osakas luovuttaa samalle ostajalle Keskustavalvon palveluja käyttävän kiinteistönsä tai huomattavan osan sellaisesta. Erikseen todetaan, että Kaupungilla on oikeus luovuttaa osakkeita sopimillaan ehdoilla Tapiolan alueen kiinteistönomistajille, jotka tulevat käyttämään Yhtiön palveluja. Myös muilla Osakkailla on oikeus siirtää osakkeita edellä kohdassa 2. sanotulla tavoin, mikäli sen kiinteistö jakaantuu useamman yhtiön omistukseen. **Muut Osakkaat sitoutuvat myös näissä tilanteissa olemaan käyttämättä lunastusoikeutta.**

Uuden osakkaan tulee sitoutua noudattamaan osakassopimusta. Mikäli Osakas luovuttaa osakkeensa Yhtiön ulkopuoliselle, vastaa osakkeet luovuttava Osakas siitä, että luovutuksensaaja ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen ehdoista ja hyväksyy luovutettuja osakkeita koskevat, kohdan 7. mukaiset rahoituksen ehdot. Tämä koskee myös siirtoja Osakkaan tytär- tai osakkuusyhtiöille, joiden siirtojen osalta muut Osakkaat sitoutuvat siihen, että ne eivät käytä lunastusoikeuttaan.

Osakkeet luovuttanut Osakas vastaa tämän sopimuksen ja yhtiöjärjestyksen sekä mahdollisen pääomallainan ja osakaskohtaisen lainan ehtojen mukaisista velvoitteista siihen asti, kunnes uusi osakas on kirjallisesti ilmoittanut sitoutuvansa noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja.

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on suostumuslauseke. Hallituksen tulee antaa suostumus osakkeen luovutukseen, jos luovutuksensaaja omistaa kiinteistön Keskustavalvomoa käyttävien kortteleiden alueelta, tulee käyttämään Yhtiön palveluja ja on sitoutunut noudattamaan tämän sopimuksen sekä ylläpito- ja palvelusopimuksen ehtoja.

14. OSAKKAIDEN YKSIMIELISYYTTÄ EDELLYTTÄVÄT PÄÄTÖKSET

Osakkaat huolehtivat ja vastaavat siitä, että he ja heidän edustajansa Yhtiön hallintoelimissä eli yhtiökokouksissa ja hallituksessa toimivat tämän sopimuksen mukaisesti.

Yhtiön hallitus ja yhtiökokous tekevät päätöksensä yhtiöjärjestyksen ja osakeyhtiölain mukaisessa järjestyksessä. Poikkeuksena tästä, seuraavista asioista päätettäessä päätös on tehtävä yksimielisesti:

- Yhtiön jakaantuminen, sulautuminen tai purkaminen;
- Yhtiön omaisuuden myynti, panttaus tai vuokraaminen. Normaaliin juoksevaan liiketoimintaan liittyvän käyttö- ja vaihto-omaisuuden osalta myynti ym. toimenpiteet päättää hallitus normaalissa päätöksentekojärjestyksessä; ja
- **investointipäätökset, jotka koskevat muuta kuin Keskustavalvomon ylläpitoon liittyvä peruskorjaamista.**

15. YHTIÖN TILINPITO JA TILINTARKASTUS

Yhtiö järjestää taloudenhoitonsa ja kirjanpitoonsa hallituksen määräämällä tavalla. Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

16. MUUT EHDOT

16.1 Voimassaolo

Tämä sopimus astuu voimaan, kun se on allekirjoitettu **ja Espoon kaupungin tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.**

Sopimus on voimassa kunkin Osakkaan osalta niin kauan kuin Osakas omistaa Yhtiön osakkeita.

Mikäli joku Osakkaista luopuu osuudestaan hankkeessa ja / tai omistamistaan Yhtiön osakkeista edellä kohdassa 13. sanotulla tavalla, lakkaa tämä sopimus olemasta voimassa ko. Osakkaan osalta heti, kun ilmoitus luopumisesta on tehty, osakkeet myyty ja tilisuhteet selvitetty ja uusi

Osakas on sitoutunut tähän sopimukseen ja Osakkaita sitoviin Yhtiön yhtiökokousten ja hallituksen päätöksiin.

16.2 Aiemmat osakassopimukset

Tämän sopimuksen astuessa voimaan lakkaavat kaikki aiemmat Yhtiötä koskevat osakassopimukset eli 2.9.2015 allekirjoitettu osakassopimus sekä sitä koskevat muutoslitteet 11.9.2017 ja 23.6.2020.

16.3 Salassapito

Allekirjoittaneet osapuolet sitoutuvat olemaan paljastamatta tai olemaan käyttämättä hyväkseen toistensa liiketoiminnoista tämän sopimuksen nojalla saamiaan liikesalaisuuksia, taloudellisia tai teknisiä tietoja tms. yrityssalaisuuden piiriin kuuluvia seikkoja.

Hankkeen julkistamisesta ja sen jälkeen julkisuuteen ja kolmansille osapuolille muuten annettavan informaation periaatteista ja muusta yhteydenpidosta päättää hallitus.

16.4 Osakassopimuksen täydentäminen tarvittaessa

Tässä vaiheessa ei ole vielä mahdollista määrittää kaikkia Keskustavalmomon elinkaaren aikaisen toiminnan järjestämiseksi olennaisia järjestelyjä. Keskustavalmomon elinkaarenaikainen toiminta järjestetään Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti siten kuin Yhtiön hallituksessa tai yhtiökokouksessa päätetään.

16.5 Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta ja sen perusteella tehtävästä yhteistyöstä mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joista ei päästä neuvottelemalla yksimielisyyteen, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu **viisi (5)** samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Espoossa, ____ päivänä _____kuuta 20__

ESPOON KAUPUNKI

TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI OY

KIINTEISTÖ OY BIENS

TAPIOLAN TOIMITALO OY

**KIINTEISTÖ OY ESPOON KAUPPAKESKUS
LÄNSITUULI**

LIITTEET:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Toimialue, luonnos 19.4.2021 |
| Liite 2 | Pohjapiirustukset 14.11.2014, 2 kpl |
| Liite 3 | Omistus- ja hankintarajat, päivitetty 15.11.2018 |

