

AVTAL OM BESITTNINGSDELNING

gällande fastighet

[853-6-29-6]

MERILAMPI

INNEHÅLL

1	PARTER	1
2	AVTALETS OBJEKT, BAKGRUND OCH SYFTE	1
3	DELNING AV ÄGANDE OCH BESITTNING	3
3.1	DELAR AV FASTIGHETEN SOM ÖVERFÖRS I PARTERNAS ÄGO	3
3.2	VERTIKALA OCH HORISONTELLA GRÄNSYTOR I ANKNYTNING TILL ÄGO AV BYGGNADEN	3
3.3	DELNING AV BYGGRÄTTEN	4
4	PLACERINGS- OCH ANVÄNDNINGSRÄTT	4
4.1	TEKNIK	4
4.2	VÄRMEDISTRIBUTION	4
4.3	LOKALER FÖR AVFALLSHANtering OCH FÖRRÅD FÖR UTOMHUSREDSKAP	5
4.4	FÖRBINDELSER	5
4.4.1	<i>Hiss- och trappuppgångar samt korridorer</i>	5
4.4.2	<i>Nödutgångar</i>	6
4.4.3	<i>Räddnings- och släckningsvägar</i>	6
4.5	SKYDDSRUM	6
4.6	UNDERHÅLL AV GÅRDSOMRÅDEN	7
4.7	BILPLATSER	7
4.8	KOMMUNALTEKNISKA ANSLUTNINGAR	7
4.9	BRANDSÄKERHETSANORDNINGAR	7
5	ANSVAR FÖR BYGGANDE, SANERINGAR OCH UNDERHÅLL	7
5.1	ALLMÄNNA PRINCIPER	7
5.2	APPARATER SOM LIGGER I DEN ANDRA PARTENS BYGGNAD	8
5.3	KONSTRUKTIONER SOM BETJÄNAR BÅDA PARTERNA	9
5.4	ANSVARSFÖRDELNING BLAND PARTERNA GÄLLANDE REPARATIONSARBETEN	9
5.5	FÖRVALTNINGSNÄMNDEN	10
6	TOLERANSSKYLDIGHET OCH ÄNDRINGSARBETEN	10
7	FASTIGHETSSKATT	11
8	ERSÄTTNINGAR GÄLLANDE RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	11
9	GEMENSAMMA ARRANGEMANG, SERVIDTSAVTAL OCH ANDRA ÖVERENSKOMMELSER MED TREDJE PARTER	11
10	FÖRSÄKRINGAR OCH ANVÄNDNING AV ERSÄTTNINGAR	11
11	SAMÄGANDETS VARAKTIGHET OCH AVTALETS GILTIGHET	11
12	ÖVERFÖRING AV AVTALSFÖRPLIKTELSE	12
13	INTECKNING AV AVTALET	12
14	TVISTER	12
15	UNDERSKRIFTER OCH AVTALSEXEMPLAR	12

AVTAL OM BESITTNINGSDELNING

De parter som undertecknat avtalet har idag [datum] ingått följande avtal om besittningsdelning ("**Avtal**"):

1 PARTER

- (1) **Asunto Oy Turun [Urheilutalo]**, FO-nummer: [], (nedan "**Bostadsaktiebolag**"; och
- (2) **Kiinteistö Oy Turun [Urheilutalo]**, FO-nummer: [], (nedan "**Fastighetsaktiebolag**".

Parterna kallas nedan tillsammans för "**Parterna**" och separat för "**Parten**".

2 AVTALETS OBJEKT, BAKGRUND OCH SYFTE

- 2.1 Objektet för detta Avtal är tomt nr 6, i kvarter 29, i stadsdel 6 i Åbo stad (nedan "**Tomt**") med fastighetsbeteckningen [853-6-29-6], och den byggnad som ska byggas på den (nedan "**Byggnad**"). Om Tomten och Byggnaden tillsammans används i fortsättningen "**Fastigheten**".
- 2.2 Bostadsaktiebolaget och Fastighetsaktiebolaget äger följande outbrutna delar:
 - (i) Bostadsaktiebolag []; och
 - (ii) Fastighetsaktiebolag [].
- 2.3 För det kvarter där Tomten ligger, har [datum] bekräftats detaljplan nr [], i vilken Tomten med beteckningen AL-2 anvisats för byggande av bostads-, affärs- och kontorsbyggnader och byggnader som betjänar idrottsverksamhet. Enligt detaljplanen ska i byggnadens våning på markplanet byggas kundservice- och underhållslokaler som behövs av den intilliggande Barkplanen (nedan "**Idrottsplan**").
- 2.4 Avsikten är att på Tomten bygga en Byggnad, av vilken delar som är avsedda för boende kommer att vara i Bostadsaktiebolagets ägo och besittning och att de delar som Idrottsplanen behöver för kundtjänst och servicelokaler kommer att ägas och besittas av Fastighetsaktiebolaget. Detta avtal om besittningsdelning anses vara ändamålsenligt eftersom de funktioner som båda Parterna placerar på tomten är ganska olika och funktionernas belastningsgrad och verksamhetens karaktär är på olika nivåer.
- 2.5 Eftersom Tomten ägs gemensamt av Parterna, ska man komma överens om Parternas rättigheter och skyldigheter på ett sätt som säkerställer Parternas ställning i samäggarförhållandet och möjliggöra användningen av Byggnadens delar enligt deras användnings- syfte samt användningen av en del av Fastigheten som säkerhet. Syftet med detta Avtal är att dela Tomten mellan Parterna i både horisontellt och vertikalt tydligt definierade besittningsområden och bestämma de delar av Byggnaden och Tomten på Tomten som uteslutande kommer att ägas och besittas av Parterna.
- 2.6 Syftet med Avtalet är också att komma överens om Parternas rätt att använda delar av Tomten eller delar av Byggnaden som är i den andra Partens besittning och ägo, samt bestämma fördelningen av brukskostnader för de delar av Tomten eller Byggnaden som båda Parterna använder. Utgångspunkten är att Parterna ansvarar för sina egna kostnader, ifall man inte kommit överens om annat i detta Avtal. I detta Avtal har man kommit överens om en vederlagsfri rätt att använda lokalerna, vilket betyder att ingen hyra eller

ersättning behöver betalas för användningen av lokalerna i objektet som användningsrätten gäller. För tydlighetens skull konstateras dock att den vederlagsbefriade rätten att använda lokalerna i detta Avtal inte utesluter kostnader för underhåll, reparation, sanering och förnyande av de lokaler som användningsrätten gäller och som Parten enligt Avtalet har kostnadsansvar för.

2.7

Utöver de tidigare definierade begreppen har följande termer med stor begynnelsebokstav i detta avtal följande betydelser, om inte annat separat konstaterats eller annat framgår av kontexten:

<p>”Förvaltningsnämnden”</p>	<p>Förvaltningsnämnden definieras närmare i punkt 5.5.</p>
<p>”Bärande konstruktioner”</p>	<p>Med bärande konstruktioner menas sådana konstruktioner som tar emot den belastning som orsakas av användning av byggnaden. Belastningen flyttas längs de bärande konstruktionerna till grunden längs de byggnadsdelar som planerats särskilt för detta ändamål.</p>
<p>”Underhåll”</p>	<p>Betyder följande:</p> <p>Underhåll är ett överordnat begrepp som omfattar fastighetsskötsel och fastighetsunderhåll.</p> <p>Underhåll betyder underhåll, skötsel, normala årliga reparationer, administrativa o. dyl. löpande åtgärder, underhåll och energiförbrukning i anknytning till användning av de delar som den kan definieras.</p> <p>Underhåll: Verksamhet som anknyter till fastighetens underhåll, genom vilken fastighetens egenskaper bevaras genom reparation av söndriga och utnötta delar utan att objektets relativa kvalitetsnivå väsentligt ändras.</p> <p>Målet med underhållet är att bevara objektet på ungefär samma nivå som då det ursprungligen färdigställdes.</p> <p>Objektet håller sig inte nödvändigtvis på samma nivå som det ursprungligen var då det färdigställdes, eftersom det oftast är ändamålsenligt att använda nyare tekniska lösningar och ta i beaktande behov som inte ännu kändes till vid byggandet av objektet. För ägarens del säkerställer underhållet att fastighetens värde och användbarhet bevaras så att fastighetens förmåga att producera kassaflöde består.</p> <p>Fastighetsskötsel: Sådan regelbunden verksamhet som hör till underhållet av fastigheten, med vilken</p>

	<p>man kan hålla fastighetens skick på den önskade nivån.</p> <p>Fastighetsskötsel är bl.a. skötsel av fastighetens tekniska system, fastighetsunderhåll, städning, underhåll av gårdsområden samt fastighetens avfallshantering.</p>
”Sanering”	<p>Sanering innebär ett stort ombyggnadsprojekt som genomförts separat, där den byggnadshelhet som saneras, eller en betydlig del av den, saneras så att dess nivå motsvarar objektets ursprungliga nivå.</p> <p>Till saneringar räknas också sådana reparationer som enligt den gällande lagstiftningen kan aktiveras i balansen.</p> <p>För tydlighetens skull konstateras att genom sanering inte i regel förbättras eller höjs nivån på det objekt som saneringen gäller.</p>
”Förnyande”	<p>Med förnyande menas åtgärder med vilka objektet eller en betydande del av dess delar i samband med en sanering eller annan reparation ersätts med nya, för dess användningssyfte mer passande komponenter eller ämnen, så att objektet eller delar av dess nivå bevaras eller på det sätt som bestämts förbättras.</p>

3 DELNING AV ÄGANDE OCH BESITNING

3.1 Delar av Fastigheten som överförs i Parternas ägo

- 3.1.1 De delar av Byggnaden som Parterna kommer att äga, är placerade på de områden för ägo och besittning som bestäms i bilaga 3, dock med beaktande av de användningsrättigheter, servitut och toleransskyldigheter som bestämts i detta Avtal.
- 3.1.2 Gällande ägo av Byggnaden ska beaktas att ändamålsenliga, nödvändiga ändringar kan göras i det skede då ägarförhållandena för Byggnaden bestäms. Parterna förbinder sig till att godkänna dessa ändringar, med vilka inga betydliga ändringar i omfattningen av de delar av Byggnaden som Parterna kommer att äga kommer att ske och inga betydliga störningar heller kommer att orsakas för den andra Partens användning av Byggnaden.

3.2 Vertikala och horisontella gränsvytor i anknytning till ägo av Byggnaden

- 3.2.1 Fastighetsgränsen för konstruktioner som ligger ovanpå varandra och har olika ägare, löper horisontalt i den övre ytan längs den bärande mellanbjälklagsstommen.
- 3.2.2 Fastighetsgränsen för konstruktionerna i lokaler som ligger intill varandra och ägs av olika parter, definieras så att väggkonstruktionerna i lokalen och dörrarna i de ifrågavarande väggkonstruktionerna hör till den i de bifogade ritningarna bestämda ägaren. Den som äger det ifrågavarande rummet äger väggarnas beläggning och har ansvaret för dess underhåll.

- 3.2.3 Ifall det finns motstridigheter mellan de bifogade ritningarna och de ovannämnda, med ord beskrivna fastighetsgränserna, följer man de gränser som konstateras i de bifogade ritningarna.

3.3 Delning av byggrätten

- 3.3.1 Tomtens yta är [] m², och i detaljplanen anvisas Tomtens byggrätt vara [5.700] v-m².
- 3.3.2 Parterna kommer överens om delningen av Tomtens byggrätt enligt följande (nedan **"Byggrätternas förhållande till varandra"**):
- (i) Bostadsaktiebolaget har rätt att använda [4800] v-m² av byggrätten,
 - (ii) och Fastighetsaktiebolaget har rätt att använda högst [900] v-m² av byggrätten.
- 3.3.3 Parterna kommer överens om att förhållandet mellan Byggrätterna granskas så att de motsvarar den byggrätt som genomförts. Parterna gör upp en beräkning över det granskade förhållandet mellan Byggrätterna, som Parterna med sin underteckning godkänner som en del av detta Avtal.

Det justerade förhållandet mellan byggrätter kan dock inte tillämpas retroaktivt efter granskningen, och Parterna är inte skyldiga att utjämna de redan betalda kostnadsandelarna på grund av granskningsberäkningen, ifall granskningen av byggrätten rör ändringar i proportionerna för byggrätten och ändringen uppstått efter nybyggnadsprojektet (t.ex. tillbyggnad av vinden). Parterna är således inte skyldiga att utjämna de redan betalda kostnadsandelarna på grund av granskningsberäkningen, ifall det är frågan om en situation som den ovan nämnda.

4 PLACERINGS- OCH ANVÄNDNINGSRÄTT

4.1 Teknik

- 4.1 Alla de anslutningar, kanaler, rör, ledningar, apparater och de hustekniska system i anknytning till dessa, som finns i Byggnaden och som betjänar byggnaden, övergår i vardera Parts ägo och besittning.
- 4.1.1 Parten har rätt att utan vederlag i samband med byggandet i en del av Byggnaden som ägs av den andra Parten, placera och hålla förbindelser, schakt, kanaler, rör, ledningar, apparater samt system för hustekniken i anknytning till dessa, som betjänar Partens egna delar av Byggnaden. I genomförandet av detta följs de principer för byggandet av Byggnadens delar som framkommer i de noggrannare planerna som utarbetas för byggandet av Byggnadens olika delar.
- 4.1.2 Installationen av de hustekniska systemens linjer och placeringar väljs så att de så lite som möjligt stör funktionerna i de delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten. Trappuppgångarnas, hisschaktens, korridorernas och de hustekniska systemens placeringar framgår ur de slutliga planerna.
- 4.1.3 Den transformatorstation som kommer att användas av Åbo Energi placeras på det område som anvisas i detaljplanen, i den del av Byggnaden som kommer att ägas och besittas av Fastighetsaktiebolaget.

4.2 Värmedistribution

- 4.2.1 Värmedistributionsrummet placeras i Bostadsaktiebolagets källarvåning. Fastighetsaktiebolaget har en bestående rätt att utan vederlag använda värmedistributionsrummet och den apparatur som normalt finns i ett sådant rum samt korridorerna till värmedistributionsrummet. Bostadsaktiebolaget har också rätt att dra rör, ledningar och anslutningar från

värmedistributionsrummet till de stigarleder för rör och el som finns i de delar av Byggnaden som ägs av Fastighetsaktiebolaget. För tydlighetens skull konstateras att med värmedistribution inte menas den teknik som Idrottsplanen behöver, utan denna teknik placeras i Fastighetsaktiebolagets lokaler.

- 4.2.2 Alla installationers rutter och placeringar väljs så att de så lite som möjligt stör funktionerna i de delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten.
- 4.2.3 Värmedistributionsrummet betjänar båda Parterna och i värmedistributionsrummet byggs egna mark- och övriga värmemättningscentraler, från vilka värmen leds till de delar av Byggnaden som Parterna äger.
- 4.2.4 Bostadsaktiebolaget ansvarar för byggandet av värmedistributionsrummet som en del av byggandet av de delar av Byggnaden som blir i dennas ägo. Kostnaderna för byggandet av värmedistributionsrummet delas dock mellan Parterna på det sätt som bestäms i detta Avtal i punkt 5.1.2. På samma sätt ansvarar Bostadsaktiebolaget, som äger den del av Byggnaden som värmedistributionsrummet placeras i, för skötsel, underhåll, saneringar och förnyande av värmedistributionsrummet, men kostnaderna delas mellan Parterna i förhållande till deras Byggrätt. Parterna ansvarar dock båda för sig själva för kostnaderna för skötsel, underhåll, saneringar, förnyande och anskaffning av apparater som betjänar de delar av Byggnaden som de äger.
- 4.2.5 Den teknik som krävs för uppvärmning och nedkylning placeras i Fastighetsaktiebolagets lokal och kondensatorerna placeras på Fastighetens tak. Fastighetsbolaget strävar efter att utnyttja den värmeenergi som uppstår från uppvärmningen och nedkylningen av Idrottsplanen på det sätt de anser bäst. Ifall värmeenergi överskrider fastighetens behov, kan Fastighetsbolaget sälja värmeenergi till Bostadsaktiebolaget. Bostadsaktiebolaget förbinder sig till att köpa ifrågakvarande värmeenergi i den mån som Bostadsaktiebolaget har behov av värmeenergi förutsatt att användningen av värmeenergin med tanke på tekniken, kan genomföras på ett rimligt sätt och att kostnaderna för värmeenergin är konkurrenskraftiga.

4.3 Lokaler för avfallshantering och förråd för utomhusredskap

- 4.3.1 Parternas avfallshanteringslokaler och förråd för utomhusredskap placeras i första hand i de delar av Byggnaden som ägs av den Part som de betjänar.
- 4.3.2 Ifall de lokaler för avfallshantering och/eller förrådet för utomhusredskap som betjänar Parten är placerade i delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten, har Parten en bestående rätt att utan vederlag använda avfallshanteringslokalen/förrådet och de förbindelser som leder dit samt dörröppningar, apparater och system i anknytning till dessa. Den Part som avfallshanteringslokalen och/eller förrådet för utomhusredskap betjänar, ansvarar för byggande, saneringar, uppdateringar och underhåll samt annan skötsel av dessa lokaler.
- 4.3.3 Vardera Part ansvarar för sin del av kostnaderna för ordnandet av avfallshantering.

4.4 Förbindelser

4.4.1 Hiss- och trappuppgångar samt korridorer

- 4.4.1.1 Genom den del av Byggnaden som kommer att ägas av Bostadsaktiebolaget får ledas en anslutning till hiss- och trappuppgångar genom en del av Byggnaden som ägs av Fastighetsaktiebolaget. På motsvarande sätt har Fastighetsaktiebolaget vid behov rätt att leda anslutningar till hiss, trappuppgång och korridor genom den del av Byggnaden som ägs av Bostadsaktiebolaget till parkeringsanläggningen som byggs under Idrottsplanen.

4.4.1.2 Den Part som äger den del av Byggnaden som schakten för hiss- och trappuppgångarna samt korridorerna i huvudsak betjänar, ansvarar för byggande, saneringar, uppdateringar och underhåll samt annan skötsel av dessa.

4.4.1.3 Den Part som hiss- och/eller trappuppgången och/eller korridoren betjänar, äger de dörrar till hisschaktet, lampor och annan utrustning som placeras i schaktet för hiss och trappuppgång eller korridoren, och ansvarar för att bygga, sanera, reparera, förnya och upprätthålla dessa.

4.4.2 Nödutgångar

4.4.2.1 Parterna har en bestående servitutlik rätt att leda nödutgångarna från de delar av Byggnaden som de äger, via delar av Byggnaden som den andra Parten äger enligt de slutliga ritningarna för Byggnaden. Denna rätt gäller oberoende av vilken Part som äger den del av Byggnaden där nödutgångarna är placerade. Parterna ansvarar för kostnaderna för byggande, sanering, upprätthållande och skötsel av nödutgångarna i förhållande till sina behov.

4.4.2.2 För tydlighetens skull konstateras att ifall nödutgången förutsätter att utrymningen styrs så att den sker via en del av byggnaden som ägs av den andra Parten och t.ex. kräver användning av den andra byggnadens trappuppgång, har Parterna dock inte någon skyldighet att svara för den andra Partens kostnader för byggande, sanering, förnyande och/eller underhåll av trappuppgången. Parterna svarar endast för de kostnader som orsakas av att en sådan utgång är möjlig genom en del av byggnaden som ägs av den andra Parten, t.ex. byggandet av en dörr till den andra Partens trappuppgång, därifrån utrymningen i en nödsituation sker.

4.4.3 Räddnings- och släckningsvägar

4.4.3.1 Räddningsvägarna som betjänar Parterna placeras på Tomten och räddningsverkets lyftplats placeras på stadens gatuområde. Parterna ansvarar för kostnaderna för byggande, sanering, förnyande, upprätthållande och skötsel av räddningsvägarna i förhållande till sina andelar av Byggrätten.

4.5 Skyddsrum

4.5.1 De skyddsrum som betjänar fastigheten ligger i en del av Fastigheten som Bostadsaktiebolaget äger. Bostadsaktiebolagets skyddsrum fungerar som förråd för lös egendom och/eller utomhusredskap som Bostadsaktiebolaget och Fastighetsbolaget äger.

4.5.2 Parternas skyldighet att bygga ett skyddsrum fördelas enligt följande förhållande:

Part	Skyldighet att bygga ett skyddsrum (m ²)
Bostadsaktiebolag	2 % x 4800 ≈ 96 m ²
Fastighetsaktiebolag	2 % x 900 ≈ 18 m ²

4.5.3 Parterna ansvarar för kostnaderna för byggandet av ett skyddsrum enligt Parternas skyldighet att bygga ett skyddsrum och Fastighetsbolagen har en bestående, servitutliknande rätt att placera sina skyddsrum i Bostadsaktiebolagens lokaler.

4.5.4 Bostadsaktiebolaget svarar för skötsel, underhåll, saneringar och förnyande av vss-apparater samt förrättandet av bl.a. myndigheternas syner i anknötning till användningen av vss-apparater. Kostnaderna för dessa fördelas mellan Parterna i förhållande enligt Parternas skyldighet att bygga ett skyddsrum.

4.6 Underhåll av gårdsområden

- 4.6.1 Varje Part ansvarar på egen bekostnad för underhåll av gatuområdet som gränsar till den del av Tomten och Byggnaden som den äger.

4.7 Bilplatser

- 4.7.1 Parterna konstaterar att detaljplanen inte förutsätter att Fastighetsbolaget bygger bilplatser och att bilplatserna inte placeras på Fastigheten. Parterna konstaterar att syftet är att placera Bostadsaktiebolagets bilplatser i en separat underjordisk parkeringsanläggning på granntomten.

4.8 Kommunaltekniska anslutningar

- 4.8.1 Parterna ordnar kommunalteknikens anslutningar i första hand självständigt. Om det inte är möjligt skapas anslutningen av den Part som använder den större delen av anslutningen och den andra parten har en bestående servitutliknande rätt till användningen av anslutningarna. Parterna ansvarar då för anslutningsavgifterna, anslutningarnas grundavgifter och övriga kostnader som gäller grundandet av anslutningen, dess byggande och underhåll, i förhållande enligt vardera Parts bruk/mängd av användningen av anslutningen. Parterna ansvarar för brukskostnaderna av anslutningen enligt bruk. Kostnaderna definieras genom en mätning av den använda ytan eller annat tillförlitligt sätt att bestämma hur användningen delats.

4.9 Brandsäkerhetsanordningar

- 4.9.1 Byggnaden kommer att utrustas med den apparatur och de system som myndigheterna förutsätter. Båda Parterna tillåter placeringen av dessa system i de delar av Byggnaden som de äger enligt planerna för byggnadslov och de noggrannare planer som senare utarbetas, oberoende av vilken Parts del av Byggnaden de ifrågavarande apparaterna och systemen i första hand betjänar. Varje Part svarar på egen bekostnad för skötseln, underhållet, saneringarna och förnyandet av de apparater och system som här avses till den del som de betjänar delar av Byggnaden som ägs av den ifrågavarande Parten. Då larm utlöses och det finns behov av att använda apparater och system i anknytning till brandsäkerhet, svarar den Part vars del av Byggnaden det är frågan om eller där användningen av lokalerna orsakat larm, för de kostnader som brand- och räddningsmyndigheterna fakturerar.

5 ANSVAR FÖR BYGGANDE, SANERINGAR OCH UNDERHÅLL

5.1 Allmänna principer

- 5.1.1 Gällande i detta Avtal bestämda rättigheter och byggarbeten och fördelningen av kostnaderna för dessa byggarbeten som konstruktioner och apparater kräver, har man kommit överens om att vardera Part ansvarar för de delar av Byggnaden som den äger och de konstruktioner och system som ska byggas dit samt kostnaderna för detta. Detta gäller även till den del som de ligger i en del av Byggnaden som ägs av den andra Parten, om inte annat överenskommit i punkt **Virhe. Viiteen lähdettä ei löytynyt.** Ansvar för en eventuell rivning av konstruktionerna och andra arbeten i anknytning till byggandet följer på byggansvaret, om man inte separat kommit överens om annat.
- 5.1.2 Byggandet av byggnaden genomförs så att Bolaget ingår ett entreprenadavtal med helhetsansvar som konkurrensutsätts enligt lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016, nedan "**Upphandlingslagen**"). Parterna eller deras ägare låter tillsammans göra upp en kostnadsberäkning hos ett utomstående och opartiskt kostnadberäkningsföretag. Företaget skapar en kalkyl för de totala byggkostnaderna och därtill uppgörs en kalkyl över fördelningen av kostnaderna mellan Parterna gällande de delar av Byggnaden som de äger med beaktande av alla i detta Avtal överenskomna faktorer som påverkar

kostnaderna. Kalkylen görs utifrån handlingarna för entreprenadanbuderna och den ska göras så specifikt att det är möjligt att specificera kostnaderna enligt detta avtal. I kalkylen ska också specificeras kostnaderna för de konstruktioner/delar som betjänar båda Parterna gemensamt. Kalkylen och distributionsförhållandet bestäms på förhand innan upphandlingen av entreprenaden med helhetsansvar. I det avtal om entreprenad med helhetsansvar som utarbetas utifrån upphandlingen, är Parterna beställare och det mervärdesskattefria priset för entreprenaden fördelas mellan Parterna enligt det ovan nämnda förhållande som kostnadsberäkningsbolaget definierat. Båda parterna ansvarar själva för sina kostnader i anknytning till mervärdesskatt. För tydlighetens skull konstateras att Bostadsaktiebolagets verksamhet inte berättigar till rätt att dra av mervärdesskatten och Fastighetsaktiebolagets verksamhet berättigar till att dra av mervärdesskatten. Av denna orsak ska entreprenören tydligt märka ut beloppet för mervärdesskatt på fakturan.

- 5.1.3 De delar av Byggnaden som Parterna äger utgör en hel byggnad (Byggnad). Parterna förbinder sig till att som noggranna fastighetsägare se till att genomföra åtgärder i anknytning till skötsel, underhåll, saneringar, renoveringar och förnyande av de delar av Byggnaden och de gårdsområden som de äger. För tydlighetens skull konstateras att båda Parternas ansvar för sina egna delar av Byggnaden och de gårdsområden som de besitter, börjar gälla från och med den stund då Byggnaden tas i bruk. För tiden före detta ansvarar under den tid som byggandet pågår vardera Part för den ovan nämnda skyldigheten till den del som den ifrågavarande Byggnaden och gårdsområdena inte är på entreprenörens ansvar.
- 5.1.4 Parterna förbinder sig särskilt till att sköta om att genomförandet av den nödvändiga åtgärden eller dess fördröjning inte orsakar skada på de delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten och inte heller orsakar annan än nödvändig skada för den verksamhet som den andra Parten utövar i de delar av Byggnaden som den äger.
- 5.1.5 Till den del som Fastighetsaktiebolaget enligt detta Avtal har full eller delvis kostnadsansvar för Byggnadens skötsel, underhåll, reparationer eller saneringar och Fastighetsaktiebolagets andel av kostnaderna är större, än de i Upphandlingslagen bestämda tröskelvärdena (1397/2016, 25 §), ska anskaffningarna göras enligt Upphandlingslagen oavsett om åtgärden beställs av Bostadsaktiebolaget eller Fastighetsaktiebolaget. Parternas anskaffningar som med grund i detta Avtal också den andra Parten har kostnadsansvar för, förutsätter båda Parternas samtycke, som Parten inte har rätt att utan motivering häva.

5.2 Apparater som ligger i den andra Partens Byggnad

- 5.2.1 I delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten, ansvarar den Part som delarna betjänar för skötsel, underhåll och saneringar och förnyande av konstruktioner, apparater, kanaler, ledningar, rör och transportförbindelser o. dyl. . Till den del som ovan nämnda konstruktioner och dylika ligger i delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten, ska Parten separat komma överens om genomförandet av ovan nämnda åtgärder med den andra Parten.
- 5.2.2 Parterna har utan ersättningskyldighet rätt till skötsel och underhåll, saneringar och renoveringar samt förnyade delar i delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten. Arbena ska strävas efter att genomföras så att de orsakar så lite olägenhet som möjligt för den andra Partens verksamhet.
- 5.2.3 Ifall det uppstår meningsskiljaktigheter om genomförandet, omfattningen och tidpunkten eller fördelningen av kostnader enligt punkt 5.2.1 och dessa meningsskiljaktigheter inte kan lösas genom förhandlingar, kan man be en opartisk sakkunnig om ett rådgivande utlåtande i saken. Ifall Parterna inte kan komma överens om vem som ska anlitas som opartisk sakkunnig, utses denna av Centralhandelskammaren. Ifall Centralhandelskammaren inte kan utse en expert för det ifrågavarande ärendet, väljer de tekniska experter som Parterna utnämnt, en opartisk sakkunnig. Ifall Parterna inte genom förhandlingar trots ett

sakkunnigutlåtande inte kan nå en överenskommelse, avgörs ärendet genom tvistlösningsförfarande enligt punkt 14 i detta Avtal14.

5.3 Konstruktioner som betjänar båda Parterna

- 5.3.1 På fastigheten placeras sådana konstruktioner, system och apparater som anses betjäna båda Parterna. Sådana konstruktioner som betjänar hela Byggnaden är bl.a. stadiga grundläggningar, bärande konstruktioner, dagvatten- och regnvattensystem och yttertak med tillhörande konstruktioner.
- 5.3.2 Byggandet av konstruktioner som betjänar båda Parternas delar av Byggnaden (såsom bärande konstruktioner), system och apparater, genomförs som en del av en entreprenad med helhetsansvar och för kostnaderna ansvarar Parterna i relation till sin Byggrätt. Den Part som äger den del av Byggnaden dit dessa konstruktioner, system eller apparater har byggts ansvarar för skötseln, underhållet, saneringarna eller förnyandet av dem. Kostnaderna för dessa delas upp mellan Parterna i relation till Parternas Byggrätt.

5.4 Ansvarsfördelning bland Parterna gällande reparationsarbeten

- 5.4.1 Ifall någon annan än den berättigade Parten orsakar behov av att omedelbart reparera eller förnya de byggda konstruktioner, apparater, kanaler, rör, leder och förbindelser som byggts utifrån den servitutliknande rätt som man i detta Avtal kommit överens om, svarar den Part som orsakat behovet av reparation eller förnyande av någon av ovannämnda konstruktioner o. dyl., för kostnaderna för detta.
- 5.4.2 Ifall behovet av reparation eller förnyande av något i Byggnaden uppstår på grund av en myndighets uppmaning eller bestämmelse på grund av ändringar i myndighetsförordningarna, ansvarar den Part för kostnaderna som äger delen av Byggnaden som reparationen eller förnyandet av konstruktionen, apparaten, kanaler, rör, leder eller förbindelser gäller, med undantag av den bärande konstruktionen.
- 5.4.3 Den som enligt detta Avtal är förpliktad till skötsel, underhåll och sanering, har rätt att få tillgång till delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten så att ovannämnda skötsel, underhåll och sanering kan skötas så snabbt som skötseln, underhållsarbetena och saneringarna kräver. Om genomförandet av underhållsarbeten ska meddelas till den andra Parten senast 14 dagar på förhand ifall det inte är frågan om en akut åtgärd. Den kommande saneringen ska meddelas minst 6 månader innan saneringen inleds. Arbetena ska alltid genomföras på ett sätt som följer god sed.
- 5.4.4 Parten ska förhandla med den andra Parten innan Parten vidtar saneringar eller renoveringar som orsakar olägenhet eller störning för den andra Parten, ifall det inte är frågan om ett småskaligt arbete eller en småskalig åtgärd, vars genomförande inte kan skjutas upp utan att orsaka betydlig skada (akuta arbeten).
- 5.4.5 Parterna ska ordna arbeten för skötsel och underhåll och saneringar så att de delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten inte skadas och så att den andra Partens verksamhet inte orsakas annan skada än det som är nödvändigt för att kunna genomföra dessa arbeten.
- 5.4.6 Ifall den Part som är förpliktad att genomföra skötsel och underhåll eller sanering, inte inom en skälig tid efter den andra Partens skriftliga krav vidtar nödvändiga åtgärder och det krävs för att den andra Parten ska kunna utnyttja sina rättigheter som bestäms i detta Avtal, har Parten rätt att genomföra och/eller låta genomföra åtgärderna och har rätt att få ersättning för kostnaderna för detta av den Part som försummat sin förpliktelse.

- 5.4.7 Parternas ansvar avgränsas enligt detta avtal till direkta skador. Förlust av hyresintäkter som gäller Bostadsaktiebolagets lokaler och förlust av försäljningsintäkter som gäller Fastighetsaktiebolaget anses vara indirekta skador, som den andra parten inte är skyldig att ersätta.

5.5 Förvaltningsnämnden

Parterna formar förhandlingsorganet för Fastighetens gemensamma Förvaltningsnämnd. Förvaltningsnämnden består av sammanlagt fyra (4) representanter, två (2) för vardera Part. Bland representanterna väljs en ordförande, vice ordförande och sekreterare för förvaltningsnämnden. Förvaltningsnämnden samlas då någondera av Parterna ber om det eller det annars är nödvändigt.

Förvaltningsnämnden förhandlar och bereder för Parternas del de ärenden som gäller samägandet av Fastigheten.

6 TOLERANSSKYLDIGHET OCH ÄNDRINGSARBETEN

- 6.1 Parterna är skyldiga att enligt de principer som framgår i Byggnadens byggnadslovsritningar, i den del av Byggnaden som Parten äger och besitter tillåta placeringen, hållande, underhåll, reparation och förnyande av grundläggningar, konstruktioner, konstruktionsdelar, maskiner, apparater och sådana rör, ledningar eller genomföringar som dessa kräver, som betjänar de delar av Byggnaden och Tomten som den andra Parten äger.
- 6.2 Parterna har rätt att stöda sin del av Byggnaden på konstruktionerna i den delen av Byggnaden som ägs av den andra Parten samt hålla och använda den del av Byggnaden som Parten själv äger ovanpå delarna av Byggnaden som ägs av den andra Parten, enligt det som bestäms i byggnadslovsplanerna och de utifrån bygglovsplanerna utarbetade mer detaljerade planerna. Separat konstateras att konstruktionerna i de delar av Byggnaden som Parterna äger har dimensionerats och genomförts så att de kan placeras och de kan stöda sig på konstruktionerna i de delar av Byggnaden som den andra Parten äger.
- 6.3 Ifall någon ovannämnd sak inte ingår i byggnadslovsritningarna, men den är nödvändig för verksamheten i Byggnaden och den inte kan genomföras tekniskt eller med skäliga ekonomiska kostnader på annat sätt och det inte orsakar oskälig olägenhet eller skada för den andra Parten, förbinder sig Parterna till att tillåta den ifrågavarande saken i den del av Byggnaden som de äger.
- 6.4 Ersättningar för att följa ovannämnda förpliktelser och skyldigheter betalas inte. Ifall genomförandet av något som inte ingått i byggnadslovsritningarna leder till att våningsytan i de delar av Byggnaden som Parten äger på ett betydande sätt förminskas, har den ifrågavarande Parten rätt att få ersättning för den förminskade våningsytan i förhållande till Partens byggrätt. Ersättningens summa räknas genom att multiplicera den förminskade våningsytan med Byggnadens genomsnittliga byggkostnad per kvadratmeter.
- 6.5 Parterna förbinder sig till att enligt bästa förmåga främja ansökan av de byggnadslov och övriga myndighetslov som byggandet av Byggnaden kräver.
- 6.6 Varje Part har rätt att ansöka nödvändiga byggnads-, åtgärds- och övriga myndighetslov för den del av Byggnaden som Parten äger utan att höra den andra Parten. Därtill förbinder sig Parterna till att såsom i detta avtal bestäms, som ägare av en outbruten del av Tomten främja och underteckna bygglov, åtgärdslov och övriga lov som den andra Parten behöver för att kunna utföra ändringsarbeten i den del av Byggnaden som den äger.
- 6.7 Parterna är medvetna om att ändringsarbetena i Byggnaden kan orsaka tillfälliga störningar, som t.ex. buller, men dessa omfattas av den i detta Avtal avsedda toleransskyldigheten. Den Part som utför ändringsarbeten är förpliktad att genomföra tillräckliga, skäliga åtgärder för att minimera det buller och andra olägenheter som ändringsarbetena orsakar.

7 FASTIGHETSSKATT

- 7.1 Parternas mål är att fastighetsskatten för marken och Byggnaden på Tomten fördelas av Skatteförvaltningen så att de motsvarar Parternas ägarförhållanden av Tomten och Byggnaden. Ifall Skatteförvaltningen inte kan göra detta, delas fastighetsskatten för markens del mellan Parterna i förhållande enligt deras ägarandelar och för Byggnadens del i förhållande enligt Byggrätten.
- 7.2 Beträffande fastighetsskatten som gäller Byggnaden, är Parternas mål att få skattemyndigheten att bestämma skatten enligt detta Avtal, så att båda Parternas betalar för den del av Byggnaden som de äger, med beaktande av de olika byggnadsdelarnas olika användningssyfte och det att den andra Parten inte nödvändigtvis anses vara skyldig att betala fastighetsskatt.

8 ERSÄTTNINGAR GÄLLANDE RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 8.1 Ersättningar betalas inte för grundandet och användningen av de i detta avtal överenskomna rättigheter och skyldigheter, om inte annat konstaterats i detta avtal.

9 GEMENSAMMA ARRANGEMANG, SERVICUTSAVTAL OCH ANDRA ÖVERENSKOMMELSER MED TREDJE PARTER

- 9.1 Ifall användningen av de delar av Byggnaden som Parterna äger förutsätter att nya servitut upprättas med grannfastigheterna, ska den ifrågavarande Parten genom att underteckna detta Avtal ges fullmakt att direkt förhandla med grannfastigheternas ägare om de nödvändiga servituten. Ifall det servitut som förhandlingarna gäller inverkar på användningen av eller brukskostnaderna för de delar av Byggnaden som ägs av den andra Parten, ska den andra Parten ge sitt skriftliga godkännande om servitutet.

10 FÖRSÄKRINGAR OCH ANVÄNDNING AV ERSÄTTNINGAR

- 10.1 Parterna förbinder sig till att båda för sin egen del teckna en försäkring för de delar av Byggnaden som de äger till dessa delars fulla värde. Parterna förbinder sig till att samarbeta vid tecknandet av försäkringar för sin egendom så att försäkringarna enligt möjlighet tecknas hos samma företag så att Parternas gemensamma intresse beaktas i tillräcklig grad i försäkringsavtalen.
- 10.2 Vid en eventuell händelse ska ersättningarna från försäkringen användas till sitt fulla belopp för att reparera eller bygga om Byggnaden eller den del av Byggnaden som förstörts eller skadats.
- 10.3 Ifall den summa som försäkringsbolaget betalar som ersättning inte räcker till för att reparera Byggnaden, ansvarar Parterna för reparationskostnaderna enligt det som bestäms i detta Avtal.

11 SAMÄGANDETS VARAKTIGHET OCH AVTALETS GILTIGHET

- 11.1 Parterna förbinder sig till att de inte i något skede kommer att kräva att förhållandet för samägande av Tomten upplöses. Parterna förbinder sig till att inkludera denna förbindelse i alla framtida överlåtelsehandlingar som gäller outbrutna delar i Fastigheten.
- 11.2 Parterna förbinder sig med detta avtal till att inte vidta åtgärder för att ändra Partens ägarform genom t.ex. fission, fusion, upplösning av bolaget eller andra åtgärder, som på ett betydande sätt påverkar också den andra partens ställning i detta avtalsförhållande (t.ex. rivning av en del av byggnaden) utan den andra partens på förhand givna skriftliga samtycke.

- 11.3 Detta Avtal gäller tillsvidare. Avtalet kan sägas upp skriftligt så att det upphör att gälla efter tre (3) månaders uppsägningstid endast på de grunder att förhållandena för användningen av Tomten har ändrats på ett så väsentligt sätt att det inte längre finns ett motiverat behov för avtalets giltighet.
- 11.4 Detta avtal kan ändras endast genom gemensamma avtal mellan Parterna. Ifall myndigheterna på grund av ändrade lagar eller författningar kräver att ändringar eller preciseringar görs i detta Avtal, förbinder sig Parterna dock till att granska detta Avtal på det sätt som myndigheterna bestämmer.
- 11.5 Oberoende av ovannämnda konstaterar Parterna att eftersom Byggnaden vid slutandet av Avtalet inte ännu byggts och planeringen först hunnit börja, behöver de ärenden som man kommer överens om i detta Avtal närmare specificeras. Parterna förbinder sig till att i denna sak bidra till att precisera de i detta Avtal överenskomna ansvar, skyldigheter och rättigheter och samtidigt följa grundprinciperna om jämlik behandling mellan Parterna och fördelningen av kostnadsansvaret enligt förorsakarprincipen. Därtill förbinder sig Parterna till att för nödvändiga delar komplettera Avtalet. Avtalet kan dock inte ändras utan pantinnehavarens samtycke.
- 11.6 Vid väsentliga ändringar som rör Bostadsaktiebolaget ska beaktas de begränsningar som RS-systemet och/eller ARA ställer på de delar av Byggnaden som Bostadsaktiebolaget äger.

12 ÖVERFÖRING AV AVTALSFÖRPLIKTELSE

- 12.1 Oberoende av registreringen av detta Avtal enligt bestämmelserna i jordabalken, är Parterna förpliktade att överföra förpliktelse i detta Avtal med separata anmärkningar i överlåtelsehandlingarna till Tomtens och Byggnadens eventuella nya ägare.

13 INTECKNING AV AVTALET

- 13.1 Parterna är båda för egen del förpliktade att ansöka om lagfart för sin egen outbrutna del av Tomten som de äger.
- 13.2 Parterna kan fästa och pantsätta endast den outbrutna del av Tomten som de äger och den del av Byggnaden som ligger på denna outbrutna del av Tomten.
- 13.3 Parterna intecknar detta Avtal i den ordning som beskrivs i § 3, kap. 14 i jordbalken (540/1995). Varje Part har själv rätt att ansöka om inteckning med bästa företrädesrätt enligt jordabalken utan att höra den andra Parten.

14 TVISTER

- 14.1 Meningsskiljaktigheter som detta Avtal eventuellt ger upphov till löses i Egentliga Finlands tingsrätt som första rättsinstans.

15 UNDERSKRIFTER OCH AVTALSEXEMPLAR

- 15.1 Detta Avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar, ett (1) för vardera Part och ett (1) till inskrivningsmyndigheten.

Åbo [] december 202[]

ASUNTO OY TURUN [URHEILUTALO]

KIINTEISTÖ OY [TURUN URHEILUTALO]
