

RASITESOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

Turun kaupungin 61. kaupunginosan korttelin 16 (Satama) 20.12.2018 hyväksytyn tonttijaon mukaisten tonttien 61:3 ja 61:4 omistajat ja tulevat vuokraoikeudenhaltijat:

- 1.1. **Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond** (Y-2735964–6) (jälj. "Tontin omistaja").
Tonttijaon mukaisen tontin 853-61-16-3 omistajana (jälj. "Tontti 3").
- 1.2. **Asunto Oy Turun Herttuankulman Trumpetti**, Y-tunnus 2960605-7 (jälj. "Trumpetti").
Tonttijaon mukaisen tontin 853–61–16–3 hallinnanjoon mukaisen määräosaisen vuokraoikeuden ja määräosaisen omistusoikeuden 1/7884 sekä määräosalle rakennettavien rakennusten omistajana.
- 1.3. **Asunto Oy Turun Herttuankulman Kornetti**, Y-tunnus 2960604–9 (jälj. "Kornetti").
Tonttijaon mukaisen tontin 853–61–16–3 hallinnanjoon mukaisen määräosaisen vuokraoikeuden ja määräosaisen omistusoikeuden 1/7884 sekä määräosalle rakennettavien rakennusten omistajana.
- 1.4. **Lehto-Asunnot Oy**, Y-tunnus 0788291-5. (jälj. "Vuokralainen").
Tontin 853–61–16–4 tontin vuokraoikeuden omistajana.
- 1.5. **Turun kaupunki**, Y-tunnus 0204819–8.
Tontin 853–61–16–4 (jälj. "Tontti 4") omistajana.

Tässä yhteisjärjestelysopimuksessa Sopijapuolella tai Sopijapuolilla tarkoitetaan yllä mainittuja tahoja. Kaupunki on Sopijapuolena 20.12.2018 hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 853-61-16-4 omistajana ja osittaisena hallinnoijana sekä vuokranantajana tai kiinteistön vuokranantajana. Tämä rasite- /yhteisjärjestelysopimus korvaa 5.5.2019 allekirjoitetun rasitesopimuksen.

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Turun kaupungin 61. kaupunginosan korttelin 16 (Satama) 20.12.2018 hyväksytyn tonttijaon mukaisten tonttien toteutus asemakaavassa määrättyllä tavalla ja Kaupungin rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti edellyttää kiinteistö- ja rakennusrasitteista sopimista korttelin eri kiinteistöjen kesken. Tämän sopimuksen tarkoituksena on yksittäisten kiinteistöjen välisten rasitesopimusten sijaan Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettulla tavalla keskitetysti sopia korttelin 16 kiinteistöjä koskevasta yhteisjärjestelystä.

Tämä sopimus sisältää kiinteistönmuodostamislain (554/1995) ja -asetuksen (1189/1996) mukaisia yhteisjärjestelyitä, kiinteistörasitteita sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) ja -asetuksen (895/1999) mukaisia rakennusrasitteita. Niitä käsitellään tässä sopimuksessa erottelematta. Sopijapuolten tarkoituksena on rekisteröidä tämä sopimus kiinteistöjen yhteisjärjestelynä kiinteistörekisteriin.

Sopijapuolet toteavat, että tällä sopimuksella sovittavat järjestelyt edesauttavat pysyvästi tässä sopimuksessa tarkoitettujen kiinteistöjen käyttöä eikä niistä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta tai haittaa.

Sopijapuolet sopivat, että Turun kaupungilla ei ole mitään vastuuta tämän sopimuksen sisällöstä, vastuista tai kustannuksista eikä Sopijapuolten välisillä kohdassa 11 tarkoitetuilla sopimuslisäyksillä tai muutoksilla voida Turun kaupungille asettaa velvoitteita. Tässä sopimuksessa Turun kaupunki maanomistajana vain hyväksyy omistamiensa tonttien hallinnoijien yhteisjärjestelyt.

Sopijapuolet toteavat, että tällä sopimuksella ei ole tarkoitus muuttaa Turun kaupungin kanssa ennen tämän sopimuksen tekemistä solmittuja alla lueteltuja sopimuksia:

- Rasitetoimitus 20.9.1999 viemärijohdon, lämpöjohdon ja sähköjohdon sijoittaminen ja käyttäminen; oikeutettu Turun kaupunki, rasitettu 853-61-16-2.

3 Sopimusalue

Tämä yhteisjärjestelysopimus koskee Turun kaupungin 61. kaupunginosan korttelissa 16 (jäljempänä myös **Kortteli**) sijaitsevia tontteja:

Korttelissa on voimassa asemakaava hyväksytty 14.5.2018 (lainvoimainen 7.7.2018)

Tontti **853-61-16-3** (jäljempänä myös **Tontti 3**), joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeksi (AK-1).

Tontin 3 kokonaispinta-ala on 3 032 m² ja rakennusoikeus 7 884 k-m².

Tontti **853-61-16-4** (jäljempänä myös **Tontti 4**), joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeksi (AK-1), lohkottu 4.7.2020

Tontti 4 muodostuu seuraavasti:

Tontin 4 kokonaispinta-ala on 2 909 m² ja rakennusoikeus 7 116 k-m².

Kaikki sopimusalueen tontit yhdessä jäljempänä **Sopimusalue**.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa puhutaan tonttien rakennusoikeuksista ja kerrosaloista, sillä tarkoitetaan kunkin tontin osalta tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olevan rakennusluvan tai rakennuslupahakemuksen mukaista tai niiden puuttuessa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ja kerrosalaa.

4 Rasitesopimuksen sisältö

4.1 Pysäköinti

Asemakaavan määräysten mukaisesti korttelin 16 (Satama) noin 143 autopaikkaa sijoitetaan Tonteille 3 ja 4 yhteiseen maantasokerroksessa sijaitsevaan autosuojaan (jäljempänä ”Autosuoja”) ja osittain piha-alueelle. Autosuojan ja piha-alueen autopaikat jakaantuvat (Liitekuva 2) Sopijapuolille seuraavasti:

| | |
|----------|--|
| Tontti 3 | 67 +11 autopaikkaa Tontin 4 rasiitteena (78) |
| Tontti 4 | 65 autopaikkaa |

Autopaikkojen sijainti, lukumäärä ja numerointi varmistuvat lopullisesti kunkin tontin rakennusluvan tultua lainvoimaisesti hyväksytyksi. Mikäli suunnitelmien muuttuessa tulee muutoksia autopaikkojen määrään tai sijoitteluun, sitoutuvat Sopijapuolet korjaamaan tätä sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti.

Autosuoja palvelee koko Sopimusaluetta ja se suunnitellaan ja rakennetaan vaiheittain yhtenä kokonaisuutena. Autosuojan rakennuttavat Tonttien 3 ja 4 hallinnoijat ja niiden osakkaat tulevat omistamaan ja hallinnoimaan Autosuojan osakkeita.

Sopijapuolten omistamien tai hallinnoimien kiinteistöjen alueelle toteutetaan maanpäällinen Autosuoja. Tontin 3 hallinnoijat vastaavat tontilleen sijoittuvan Autosuojan osan rakentamisesta kustannuksellaan. Tontin 4 hallinnoijat vastaavat tontilleen sijoittuvan Autosuojan osan rakentamisesta kustannuksellaan, paitsi liitepiirustuksessa osoitettujen ko. tontille sijoittuvien Tontin 3 autopaikkojen osalta (näiden rakentamisesta kustannuksellaan vastaa Tontin 3 hallinnoijat).

Autosuoja voidaan toteuttaa siten, että kiinteistöjen välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria tai seinää. Autosuoja rakennetaan useammassa vaiheessa, jolloin mm. Autosuojan tekniikan ja rakenteiden sekä autopaikkojen ja kulkuteiden sijoittelussa saatetaan joutua turvautumaan väliaikaisjärjestelyihin ennen Autosuojakokonaisuuden lopullista valmistumista.

Sopijapuolten tulee autosuojaa vaiheittain rakennettaessa toteuttaa toisiinsa kiinni tulevat rakenteet kiinteistöjen rajalla siten, ettei niillä estetä tai vaikeuteta käyttösuunnitelman mukaisen yhteisen autosuojan rakentamista.

4.1.1 Autopaikoitus piha-alueella

Piha-alueella on yhteensä 43 autopaikkaa. Tontilla 3 on pysyvä oikeus sijoittaa 10 kpl autopaikkoja tontin 4 piha-alueelle. Autopaikkojen sijainti on merkitty liitekuvaan 2.

Tontille 3 sijoittuvat piha-autopaikat ovat nimettyjä ja vieraspaikkoja lukuun ottamatta osakkeina myytäviä ensisijaisesti Tonttia 3 hallinnoivien Sopijapuolten osakkaille. Autosuojan Tontille 4 sijoittuvat autopaikat ovat nimettyjä ja vieraspaikkoja lukuun ottamatta osakkeina

myytäviä ensisijaisesti Tonttia 4 hallinnoivan Sopijapuolten osakkaille, lukuun ottamatta rasitteena Tontille 4 sijoitettavia Tontin 3 Sopijapuolelle, 10 kpl kuuluvaa autopaikkaa.

4.1.2 Autopaikoitus Autosuojassa

Autosuojassa on yhteensä 100 autopaikkaa. Autopaikkojen sijainti Autosuojassa ja jakaantuminen Sopijapuolille on esitetty liitekuvassa 2.

Autosuojan Tontille 3 sijoittuvat autopaikat ovat nimettyjä ja osakkeina myytäviä ensisijaisesti Tonttia 3 hallinnoivien Sopijapuolten osakkaille. Autosuojan Tontille 4 sijoittuvat autopaikat ovat nimettyjä ja osakkeina myytäviä ensisijaisesti Tonttia 4 hallinnoivan Sopijapuolten osakkaille, lukuun ottamatta rasitteena Tontille 4 sijoitetaan Tontin 3 Sopijapuolelle, 1 kpl kuuluvaa autopaikkaa.

4.1.3 Autosuojan ajoluiska ja pysäköinnin hallintalaitteisto

Ajo Autosuojaan tapahtuu Malin Trällin kujalta, liitekuvan 2 mukaisesti tontin 4 ja 3 kautta. Korttelin rakentuessa osissa, väliaikainen kulkuyhteys Autosuojaan on merkitty liitekuvaan 1.

Autosuojaa palveleva pysäköinnin hallintalaitteisto sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sijoitetaan Tontille 3 Autosuojaan.

Autosuojan pysäköinnin hallintalaitteisto ja pintarakenteet (kuten seinien ja lattian pintarakenteet) kuuluvat Sopijapuolten vastuulle. Sopijapuolet vastaavat kustannuksellaan vastuulleen kuuluvien rakenteiden ja laitteiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista Sopijapuolille osoitettujen autopaikkalukumäärän suhteessa.

4.1.4 Ajoväylästä pihakannelle ja väliaikainen ajoyhteys

Pihakannelle rakennetaan Tonttien 3 ja 4 toimesta ajoluiska sekä ajoyhteys ajoluiskalle Malin Trällin kujalta, siten kuin liitekuvaan 2 on tarkemmin merkitty (jäljempänä "Ajoluiska"). Tontilla 3 ja Tontilla 4 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää ajoluiskaa pihakannelle sekä pihakannelta ajamiseen rakennusten ja pihakannen normaalia huolto- sekä ylläpitotoimintaa varten.

Ajoluiskan rakentamisen kustannuksista vastaava Tontti 3 omalta osuudeltaan, sekä tontti Tontti 4 vastaavasti omalta osuudeltaan. Kustannusten mahdollisesta jakamisesta tontteja hallinnoivien Sopijapuolten välillä sovitaan erillisen sopimuksen mukaisesti.

Tontilla 3 on oikeus sijoittaa Tontin 4 osuudelle väliaikainen ajoyhteys ("Väliaikainen ajoyhteys") ja väliaikainen ajoluiska ("Väliaikainen ajoluiska") liitekuvan 1 mukaisesti, kunnes lopullinen Ajoyhteys ja Ajoluiska Tontin 4 osuudella on valmis. Tontilla 3 on myös oikeus käyttää ajoluiskaa sekä ajoyhteyttä.

Tontti 3 vastaa Väliaikaisen ajoyhteyden ja Väliaikaisen Ajoluiskan rakentamisesta kustannuksellaan sekä Väliaikaisen ajoluiskan ja Väliaikaisen ajoyhteyden kunnossapidosta kustannuksineen.

4.1.5 Autosuojan rakenteet, perustukset ja laitteisto

Autosuojan rakenteita, perustuksia ja laitteistoa on Sopijapuolilla oikeus pysyvästi sijoittaa Tonttien 3 ja 4 alueelle liitekuvan 3 ja 4 mukaisesti. Näistä ei suoriteta Sopijapuolten kesken maksuja tai korvauksia.

Autosuojaa palvelevat tekniset laitteet sijaitsevat Tontilla 3.

Autosuojan kokonaisuuden kunnossapidosta, mahdollisista laitteiston uusimisesta, kunnossapidosta sekä autosuojan sähkönkulutuksesta, paloilmotinsopimuksesta, savunpoistojärjestelmästä sekä merkki- ja turvavalaistuksesta aiheutuvista kustannuksista sopijapuolet vastaavat tämän sopimuksen kohdassa 1 mainittujen ko. tonttia hallinnoivien Sopijapuolten tai niiden osakkaiden hallussa olevien autopaikkojen suhteessa. (Autosuojakokonaisuuden kunnossapidolla tarkoitetaan huoltoa, hoitoa, ylläpitoa sekä näihin liittyviä kunnossapidon kustannuksia, lähtökohtana on, että ne järjestetään keskitetysti sopijapuolten yhteistyönä.)

Velvollisuus osallistua em. kustannuksiin alkaa kunkin Sopijapuolen osalta siitä hetkestä lähtien, kun Sopijapuolten käyttöön osoitetut autopaikat ovat valmistuneet ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Autosuojan kansirakenne vesieristeinen on yhtenäinen ja voidaan korvauksetta ulottaa usealle tonteista siinä määrin kuin on tarpeen.

Liitekuviin merkityistä rakenteista vastaa se Sopijapuoli, jonka tontille rakenteet sijoittuvat. Yhteiset perustusrakenteet tonttien rajapinnassa on esitetty liitekuvassa 4. Yhteisestä perustusrakenteesta vastaavat yhdessä tasasuurin osuuksin Tonttien 3 ja 4 Sopijapuolet.

Sopijapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät, että Autosuojan rakenteet ja sitä ympäröivien rakennusten ja rakennelmien rakenteet muodostavat yhtenäisen, toisiaan tukevan ja toisistaan riippuvaisen kokonaisuuden.

4.1.6 Autosuojaa palvelevat kunnallistekniset liittymät sekä niihin liittyvät johdot ja putket

Autosuojan sähkönkulutus mitataan alamittarilla Tontin 3 Sopijapuolen, Asunto Oy Turun Herttuankulman Trumpetin sähköliittymän kautta. Sopijapuolet vastaavat alamittauksen mukaisista käyttökustannuksista yhteisesti Sopijapuolille osoitettujen autopaikkojen suhteessa.

Autosuojaa palvelevien johtojen ja putkien suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista

vastaavat Sopijapuolet yhteisesti Sopijapuolten tai niiden osakkaiden omistamien autopaikkojen suhteessa.

Kukin Sopijapuoli tai sen osakas vastaa hallinnoimiensa tai osakashallinnassaan olevien autopaikkojen muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista sähköautonlatauspaikaksi sekä vastaa käyttämästään sähköenergiasta.

4.1.7 Autosuojan vakuuttaminen

Sopijapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan Autosuojan täydestä arvostaan (kiinteistön täysarvovakuutus) sekä vakuuttamaan toimintansa asianmukaisilla vastuu- yms. vakuutuksilla. Koska Sopimusalueen rakennukset ja rakennelmat muodostavat kokonaisuuden, Sopijapuolet sitoutuvat yhteistyöhön, jotta koko Sopimusalueen vakuutusturva saadaan järjestettyä kaikkien Sopijapuolten kannalta mahdollisimman kattavasti.

4.1.8 Autosuojaan liittyvien kustannusten jakaminen

Yhteisen Autosuojan rakentamiskustannukset sisältyvät Sopijapuolten omiin urakkasopimuksiin, joihin sisällytetään Autosuojan rakentamista koskeva osuus.

Sopijapuolet vastaavat omalla kustannuksellaan vastuulleen kuuluvien Autosuojan rakenteiden ja laitteiden käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista. Sopijapuolet vastaavat yhteisesti myös Autosuojan kiinteistöverosta.

Sähköautopaikkojen sähkönkulutuksesta aiheutuvat kustannukset kohdistetaan erillismittareilla paikan käyttäjälle, joka on aiheuttanut sähkönkulutuksen.

4.1.9 Autosuojan valmistuminen

Autosuoja rakennetaan vaiheittain ja jokainen rakennusvaihe valmistuu yhtä aikaa asuinrakennusten käyttöönoton yhteydessä. Autosuoja on täysin käyttöönotettavissa soveltuvilta osin viimeisen rakentamisvaiheen päättyessä.

4.2 Pihakansi

Pihakansi valmistuu osissa vaiheittain kunkin asuinrakennuksen pihatöiden valmistuessa.

Tonttien 3 ja 4 hallinnoijat vastaavat koko pihakannen suunnittelusta ja rakentamisesta yhteisesti. Pihakannen sijainti, käyttöalueet ja omistus Sopijapuolten kesken on esitetty liitekuvassa 3.

Sopijapuolten rakennusten väliset rajapinnat on esitetty liitekuvassa 4. Rakenteista vastaa se Sopijapuoli, jonka tontille rakenteet sijoittuvat. Pihakannen rakenteet tontin rajapinnassa

voidaan päivittää tarvittaessa myöhemmin tarkentuvien suunnitelmien mukaisiksi. Tätä sopimusta tullaan päivittämään näiden suunnitelmien mukaiseksi.

Pihakannen käyttöalue on merkitty liitekuvaan 3 vihreällä rasterilla. Sopijapuolilla on molemminpuolinen pysyvä käyttöoikeus merkittyyn käyttöalueeseen. Rasterilla merkitty käyttöalue on Tonttien 3 ja 4 asukkaiden ja vuokralaisten käytössä. Rasterilla ja harmaalla merkittyjen alueiden käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista vastaa kustannuksellaan rakennusoikeuksiensa suhteessa; Tontti 3, 7884 m² ja Tontti 4, 7116 m².

4.2.1 Pihakannen yhteisvalaistus (sähkön mittaus)

Liitekuvaan 3 vihreällä merkityn piha-alueen yhteisvalaistuksen käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista vastaavat Tonttien 3 ja 4 Sopijapuolet rakennusoikeuksien mukaisin osuuksin.

4.2.2 Pihakannen kunnallistekniset liittymät, johdot ja putket

Pihakanta palvelevien johtojen ja putkien johtamisen osalta suunnitelmat tarkentuvat myöhemmin. Yhteisjärjestelysopimusta tullaan päivittämään tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti.

Pihakanta palvelevien johtojen ja putkien rakentamisen kustannuksista vastaavat Tonttien 3 ja 4 hallinnoijat. Johtojen ja putkien käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista vastaavat Tonttien 3 ja 4 hallinnoijat rakennusoikeuksiensa suhteessa.

Pihakannen hulevedet johdetaan Tonttien 3 ja 4 kautta kaupungin hulevesiviemäriverkostoon. Pihakannen hulevesien keräämiseen liittyvien johtojen rakentamisesta Tonttien 3 ja 4 hulevesiviemäriverkoston liitospaikkaan asti sekä johtojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaavat Tonttien 3 ja 4 hallinnoijat, kumpikin oman hallinta-alueensa osalta. Pihatason hulevesien keräämiseen liittyvien johtojen käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista vastaavat Tonttien 3 ja 4 hallinnoijat rakennusoikeuksiensa suhteessa.

4.3 Kulkuväylät

4.3.1 Yleiset kulkuväylät ja pelastustie

Maantasossa sijaitsevat alustavien suunnitelmien mukaiset yleiset kulkuväylät on esitetty liitekuvasessa 2. Maantasoon kulkuväylien suunnittelusta ja rakentamisesta vasta se Tontti, jonka alueelle ne sijoittuvat. Maantasoon kulkuväylien käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista vastaavat Tonttien 3 ja 4 hallinnoijat rakennusoikeuksiensa mukaisin osuuksin. Maksuvelvoite alkaa kunkin tontin osalta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tontin rakennukset käyttöönotettavaksi.

Pelastustie on esitetty liitekuvasa 2. Tonttien 3 ja 4 hallinnoijat vastaavat pelastustien kaikista kustannuksista yhteisesti tasaosuuksin.

4.4 Jätehuolto

Tonttien 3 ja 4 jätehuolto syväkeräysastioilla on järjestetty tonteille 3 ja 4, sijainti on merkitty liitekuvaan 3. Jätehuollon kaikista kustannuksista vastaavat sitä käyttävät Sopijapuolet rakennusoikeutensa mukaisesti. Jätehuollon järjestelyjen osalta sopimusta täydennetään ja täsmennetään suunnitelmien ja rakennustöiden toteutuksen edellyttämien vaatimusten mukaisesti vastaamaan lopullista tilannetta.

4.5 Muu Sopimusaluetta koskeva yhteisjärjestely

4.5.1 Perustukset, räystäät, vesipellitykset, routasuojuukset ja salaojat

Sopijapuolten omistamille kiinteistöille rakennettavat rakennukset tulevat liittymään toisiinsa monin paikoin kiinteistöjen välisillä rajoilla sekä maanpäällisiltä että maanalaisilta osilta. Sopijapuolet sopivat, että rakenteet voidaan suunnitella tonttien rajoilla yhteisiksi ja että sopijapuolilla on tarvittaessa oikeus käyttää kiinteistöjen rajalla toiselle tontilla olevaa rakennusta omien rakenteiden ja rakennelmien tukemiseen.

Toisiinsa tontin rajalla liittyvien rakenteiden ja rakennusosien peruskorjauksesta, kunnossapidosta ja hoidosta sekä mahdollisesta uudelleenrakentamisesta vastaa kukin Sopijapuoli aina omistamansa rakennuksen tai rakennelman osalta ja jos tämä ei ole mahdollista toimitaan näiden osalta yhteistyössä siten, että kustannukset jaetaan rakennusoikeuksien suhteessa.

Tonteilla 3 ja 4 on pysyvä oikeus ulottaa Tonttien rajoilla perustuksiaan, räystäitä, vesipeltiään ja routasuojuuksiaan toistensa alueelle, kuitenkin siten, ettei toisen tontin puolelle ulottumisesta aiheudu merkittävää haittaa toisen tontin rakennushankkeelle. Tontin 3 perustukset ulottuvat Tontin 4 puolelle liitekuvan 4 mukaisesti. Tonteilla 3 ja 4 on yhteisiä perustuksia liitekuvien 3 ja 4 mukaisesti. Suunnitelmat tarkennetaan ja päivitetään sopimukseen näiden osalta viimeistään ennen viimeisen rakennusvaiheen aloittamista.

Kukin Tontti ja sen hallitsijat vastaavat itse omistamiensa perustustensa, routasuojaustensa, räystäidensä, vesipeltiensä ja salaojiensa suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista.

4.5.2 Palomuurin rakentamatta jättäminen tonttien rajoilla

Tonteilla 3 ja 4 on pysyvä oikeus jättää palomuri rakentamatta kaikilla Tonttien välisillä rajoilla. Tontit huolehtivat itse rakennusvalvontaviranomaisten määräämistä palo-osastointivelvoitteista kustannuksellaan. Tonttien rajoille tulevista kulkuaukoista sovitaan myöhemmin ja tätä sopimusta päivitetään sen mukaiseksi.

Tonttien 3 ja 4 sammutusreitit ja nostotikasautojen paikat sijoitetaan Sopimusalueelle palo- ja pelastussuunnitelman mukaisesti.

4.5.3 Pumppaamot

Tonteille 3 ja 4 mahdollisesti sijoitettavat pumppaamot palvelevat vain tonttia jolle pumppaamo rakennetaan. Pumppaamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja mahdollisista perusparannuskustannuksista vastaa sen Tontin hallinnoija, jolle pumppaamo on sijoitettu.

5 Korvaukset ja kustannusten jako

Tämän Sopimuksen perusteella syntyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista ei makseta korvauksia puolin eikä toisin, ellei toisin mainita.

Tämän yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvät toteutus- ja rakentamiskustannukset sisältyvät erillisiin Sopijapuolten ja urakoitsijan välisiin urakkasopimuksiin eivätkä Sopijapuolet ole puolin eivätkä toisin velvollisia maksamaan toisilleen tämän yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvia rakentamiskustannuksia, ellei tässä sopimuksessa nimenomaisesti toisin ole sovittu.

Käytönaikaisesta kustannusvastuusta ja -jaosta on sovittu tässä sopimuksessa erikseen.

6 Järjestelmien käyttö- ja huolto-oikeus

Sopijapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, käyttää, huoltaa ja uusia hallitsemillaan Sopimusalueen Tonteilla olevia tämän sopimuksen mukaisia toista Sopijaosapuolta tai Tonttia palvelevia putkia, johtoja, koneita, laitteita, yhteisiä tiloja ja niihin verrattavia rakenteita ja rakennelmia sekä käyttää Tonttien rajojen estämättä puolin ja toisin Sopimusalueella sijaitsevia kulkureittejä siten, kuin ne tässä sopimuksessa on sovittu.

7 Vaaranvastuu ja vakuutukset

Kullakin Sopijapuolella on vaaranvastuu omistamistaan rakennuksista, rakennelmista, laitteista ja järjestelmistä sekä yhteisesti yhteisten tai yhteisessä käytössä olevien alueiden osalta.

Kukin Sopijapuoli on velvollinen vakuuttamaan omistamansa ja hallitsemansa Tontit ja rakennukset niiden täydestä arvosta (kiinteistön täysarvovakuutus). Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä vakuuttaessaan omaisuuttaan siten, että Sopijapuolten mahdollinen yhteiskäytössä oleva omaisuus ja yhteinen etu tulevat vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioituksi.

Vakuutus korvaukset tulee käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen, kuntoon saattamiseen tai jälleenrakentamiseen mahdollisen vakuutus tapahtuman satuttua.

8 Viranomaisluvut ja myötävaikutusvelvollisuus

Sopijapuolet saavat kukin yksin hakea asemakaavan mukaisia toimenpide-, rakennus- yms. viranomaislupia, jotka koskevat niiden yksinomaisessa hallinnassa olevaa aluetta, rakennusta tai rakennuksen osaa. Sopijapuolet ovat puolin ja toisin velvollisia antamaan toisilleen em. lupien hakemisessa tarvittavat valtakirjat.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Sopimusalue suunnitellaan ja rakennetaan kokonaisuutena, ja että Sopijapuolten omistamien/hallitsemien tonttien, rakennusten, rakennelmien, rakenteiden, koneiden, laitteiden yms. hoito-, kunnossapito-, peruskorjaus- ja uusimistoimet saattavat vaikuttaa myös toisiin Sopijapuoliin. Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan kaikkiin tarvittaviin tavoin niihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen rakennusoikeuksien toteuttamiseksi täysimääräisesti sekä sitoutuvat siihen, etteivät ne millään tavalla vaikeuta tai hidasta rakennusoikeuden toteuttamista asemakaavan mahdollistamalla tavalla. Sopijapuolet sitoutuvat em. toimissaan huomioimaan korttelialueen ja muiden Sopijapuolten yhteisen edun.

Sopijapuolet eivät ole oikeutettuja vaatimaan toiselta Sopijapuolelta korvauksia tämän sopimuksen mukaisesti toteuttaman rakennushankkeen tai siitä mahdollisesti aiheutuvan haitan johdosta. Sopijapuolet ovat tietoisia, että rakentamishankkeet toteutetaan vaiheittain.

9 Hoitokunta

Sopimusalueen tonttien yhteisessä käytössä olevien rakennusten, rakennelmien, tilojen, alueiden, rakenteiden, koneiden, laitteiden ynnä muiden sellaisten hoidon, kunnossapidon, peruskorjausten, ja mahdollisen uusimisen hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta ja järjestämisestä huolehtii Sopimusalueen tonttien tai tontin määräalojen haltijoiden lukuun hoitokunta (jäljempänä ”**Hoitokunta**”) noudattaen mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Sopimusalueen tonttien haltijat sitoutuvat toimimaan em. asioissa yhteistyössä siten, että koko Sopimusalueen yhteinen etu tulee em. toimissa huomioiduksi. Tavoitteena on pitää yhteiskäytössä olevat tilat ja alueet jatkuvasti hyvässä ja tarkoituksenmukaisessa kunnossa.

Tontteja 3 ja 4 hallinnoivat Sopijapuolet nimeävät kukin yhden edustajan ja tämän varajäsenen sekä Hoitokuntaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa tontille rakennettavan uudisrakennuksen tultua rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyksi käyttöön otettaviksi. Hoitokunnan jäsenellä on kullakin yksi ääni. Jäsenten keskuudesta valitaan hoitokunnalle puheenjohtaja, jonka toimikausi kestää seuraavaan vuotuisen kokoukseen saakka. Päätökset hoitokunnassa tehdään enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Yhtiöiden edustajat esittelevät päätökset tarvittavilta osin osakeyhtiöiden hallitusten tai asian niin vaatiessa hallitusten kautta yhtiökokouksien hyväksyttäväksi.

Puheenjohtaja kutsuu Hoitokunnan koolle vähintään kerran kalenterivuodessa siitä lähtien, kun Sopimusalueen tonttien rakennushankkeista vähintään kaksi on hyväksytty käyttöön otettavaksi viranomaisen toimesta.

Hoitokunta kutsutaan koolle toimittamalla kullekin hoitokunnan jäsenelle kirjallinen kutsu aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kullakin Hoitokunnan edustajalla on oikeus niin halutessaan vaatia puheenjohtajaa kutsumaan kokous koolle muulloinkin.

Hoitokunta pyrkii yhteisymmärryksessä ja yksimielisesti valmistelemaan sen käsiteltäväksi tulevat tämän sopimuksen mukaiset yhteiset asiat ja esittelemään ne viivytyksettä hallitustensa tai muun asiasta päättämään oikeutetun tahon lopullisesti päätettäväksi ja toimeenpantavaksi.

Mikäli jokin asia on vain joidenkin Sopimusalueen tonttien välinen, osallistuvat kyseessä olevan asian käsittelyyn vain asiaan osallisten tonttien haltijoiden edustajat.

Hoitokunnassa ei käsitellä Tonttien 3 ja 4 keskinäisiä, hallinnollisia järjestelyjä, vaan kyseiset tontit päättävät niistä itsenäisesti.

10 Sopimuksen rekisteröinti

Kullakin Sopijapuolella on oikeus toisia Sopijapuolia erikseen kuulematta hakea tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn rekisteröimistä sopimuksessa sovittujen oikeuksien pysyvyyden varmistamiseksi. Rekisteröinnistä aiheutuvat kustannukset jaetaan tasan Sopijapuolten kesken.

11 Sopimuksen muuttaminen ja muutoksen rekisteröinti

Sopijapuolet ovat tietoisia, että tämä Yhteisjärjestelysopimus on laadittu tilanteessa, jossa Sopimusalueen lopulliset suunnitelmat eivät ole valmiit. Edellä mainitun johdosta Sopijapuolet toteavat, että tätä sopimusta voidaan kiinteistöjen rakentamisen ajan tarpeellisilta osin täydentää ja täsmentää suunnitelmien ja rakennustöiden toteutuksen edellyttämien vaatimusten mukaisesti vastaamaan tilannetta, jossa rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy kunkin Sopijapuolen rakennuksen käyttöön otettavaksi. Tämän johdosta Sopijapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen vastuiden, velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen ja ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän sopimuksen muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Sopijapuolet sitoutuvat lisäksi tekemään ja hyväksymään tähän sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman Sopijapuolen kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta, mikäli tällaisella sopimusmuutoksella ei aseteta lisää maksuvelvoitteita tai muulla tavoin heikennetä muiden Sopijapuolten asemaa.

Mahdolliset muutokset tähän sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja muutettu sopimus tulee rekisteröidä.

Jos tätä sopimusta ei voi kokonaisuudessaan rekisteröidä yhteisjärjestelysopimuksena, perustetaan tässä sopimuksessa sovituista asioista tarvittavilta osin rasitteet ja Sopijapuolet ovat velvollisia tekemään sitä varten tarvittavat hakemukset, sopimukset ja päätökset.

12 Sopimuksen voimassaolo ja kiinteistöjen edelleen luovutukset

Tässä sopimuksessa sovitut yhteisjärjestelyt on tarkoitettu pysyviksi lukuun ottamatta väliaikaisia järjestelyjä. Sopimus voidaan purkaa Sopijapuolten yksimielisellä päätöksellä vain sillä perusteella, että kiinteistöjen käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen olemassaololle ole enää perusteltua tarvetta.

Mikäli tämä yhteisjärjestelysopimus kokonaan tai osittain em. mukaisesti puretaan, Sopijapuolet sitoutuvat sopimaan purkamisesta aiheutuvista toimenpiteistä, suoritusvelvollisuudesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista siten, että ne jakautuvat mahdollisimman oikeudenmukaisesti kaikille Sopijapuolille. Tarvittaessa asiassa voidaan pyytää ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan lausunto, jota lausuntoa Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan ja josta aiheutuvista kustannuksista Sopijapuolet yhdessä vastaavat.

Tonttien 3 ja 4 hallinnoijilla ja omistajilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään Sopimusalueella sijaitsevan Tontin hallinta- tai omistusoikeutensa samalla siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet siirronsaajalle.

Mikäli Sopijapuolten haltija tai omistaja tai se, jolle tämä sopimus on myöhemmin siirtynyt kaupan tai muun saannon yhteydessä, laiminlyö edellä mainitun velvollisuutensa sopimuksen siirtämisen osalta ja muulle Sopijapuolelle aiheutuu tästä haittaa tai vahinkoa, on velvollisuutensa laiminlyönyt taho velvollinen korvaamaan aiheutuneen haitan tai vahingon Sopijapuolelle.

13 Turun Kaupunki sopijaosapuolena

Tällä sopimuksella Turun kaupunki antaa korvauksetta kulku- ja autopaikkaoikeuden tonttia Satama-16-3 varten omistamansa tontin Satama-16-4 alueelle, joka on osoitettu tämän sopimuksen liitekartassa.

Yhteisjärjestelysopimuksella Turun kaupunki ei ilman erillistä sopimusta sitoudu miltään osin osallistumaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisiin rakentamishankkeisiin.

14 Turun Kaupunki sopijaosapuolena

Sopijaosapuolet antavat Turun kaupungille oikeuden hakea kustannuksellaan tontin Satama-16-4 lohkomistoimitusta ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin.

15 Sopijapuolten rakennushankkeiden vaiheittainen rakentaminen ja väliaikaisjärjestelyt

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Sopimusalueen rakentaminen toteutetaan vaiheittain ja Sopijapuolet tulevat toteuttamaan omat rakennushankkeensa eri aikoina. Vaiheittainen rakentaminen saattaa edellyttää väliaikaisratkaisuja, joista Sopijapuolet sopivat tarvittaessa erikseen.

Sopimusalueen yhteiskäytössä olevat autopaikat ja muut tilat ja alueet toteutetaan siten, että ne valmistuvat viimeistään rakennusten kanssa rakennusvalvontaviranomaisten vaatimassa ja hyväksymässä laajuudessa. Autosuojan on oltava käyttöön otettavissa rakennusvaiheittain yhtä aikaa rakennusvaiheen asuinrakennuksen kanssa.

Sopijapuolet ovat tietoisia, että Tontilla 4 sijaitseva pihakansi voidaan rakentaa lopullisesti valmiiksi vasta, kun Sopimusalueen muut rakennushankkeet ovat valmiit.

Esteettömän kulkureitit ja muut välttämättömät kulkuväylät rakennetaan siihen mennessä, kun Tontin 3 ja 4 rakennukset valmistuvat käyttöön otettavaksi.

Sopijapuolet sitoutuvat toteuttamaan omien rakennuspaikkojensa rakennushankkeet siten, että rakennushankkeista aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muille sopijapuolille ja yhteisille alueille.

16 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan Sopijapuolten kesken käytävissä neuvotteluissa. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse sovintoon neuvotteluissa, erimielisyydet ratkaistaan Turun käräjäoikeudessa.

17 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tämä sopimus on laadittu viitenä (5) saman sanaisena kappaleena, yksi kullekin Sopijapuolelle.

Turussa xx. päivänä x kuuta 2020

Ålandsbanken

Lehto Asunnot Oy

valtakirjalla Ville Raitanen

valtakirjalla Vili Valajärvi

Asunto Oy Turun Herttuankulman Trumpetti

valtakirjalla Ville Raitanen

Asunto Oy Turun Herttuankulman Kornetti

valtakirjalla Ville Raitanen

Turun Kaupunki

Nimenselvennys

Nimenselvennys

LIITTEET YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEEN

- LIITE 1 Väliaikainen ajojärjestely
- LIITE 2 Autosuojan hallinta-alueet, ajoväylät, piha-alueet, pysäköintirasite
- LIITE 3 Pihakannen hallinta-alueet ja kulkuväylät
- LIITE 4 Tontin rajan leikkauskuva