

**Sopimus Turun kauppatorin alueen rakentamiseen ja käyttöön liittyvistä oikeuksista**

**[12.5.2022]**

## SOPIMUS

### yhteisjärjestelyistä, rasitteista ja erityisistä oikeuksista

#### 1. OSAPUOLET

**1.1. Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8)**

PL 355, 20101, Turku

yleisten alueiden (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) ja niiden maanalaisten osien omistajana (jäljempänä ”Kaupunki”)

**1.2. Turun Toriparkki Oy (y-tunnus: 2034713-2)**

Aurakatu 5 A, 20100 Turku

yleisille alueille (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) sijoittuvan vuokra-alueen osan haltijana sekä sille sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen omistajana (jäljempänä ”Toriparkki”)

**1.3. Kiinteistö Oy Turun Metro (y-tunnus: 3002362-5)**

Aurakatu 5 A, 20100 Turku

yleisille alueille (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) sijoittuvan vuokra-alueen osan haltijana sekä sille sijoittuvien maanalaisten liiketilojen omistajana (jäljempänä ”Metro”)

**1.4. Tori Energia Oy (y-tunnus: 2999245-3)**

Aurakatu 5 A, 20100 Turku

yleisille alueille (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) sijoittuvan maanalaisen lämmitysjärjestelmän omistajana (jäljempänä ”Tori Energia”)

**1.5. Kiinteistö Oy Turun Valtakulma (y-tunnus: 0915147-0)**

c/o Turun Osuuskauppa, PL 186, 20101 Turku

kiinteistön (853-6-6-11) ja sillä sijaitsevan rakennuksen omistajana (jäljempänä ”Valtakulma”)

**1.6. Kiinteistö Oy Turun Toripaviljongit (y-tunnus: 3113402-8)**

PL 355, 20101, Turku

yleisille alueille (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) sijoittuvan vuokra-alueen haltijana sekä sille sijoittuvien rakennusten ja rakennelmien omistajana (jäljempänä ”Toripaviljongit”)

- 1.7. Kiinteistö Oy Turun Kauppiaskatu 9 a (y-tunnus: 0142691-9)**  
Kauppiaskatu 9, 20100 Turku  
kiinteistön (853-6-6-4003) sekä sillä sijaitsevan rakennuksen omistajana ja haltijana (jäljempänä ”Kauppiaskatu 9”)
- 1.8. Kiinteistö Oy Vaisteentalo (y-tunnus: 0754822-0)**  
PL 844, 20100 Turku  
kiinteistön (853-6-6-3003) sekä sillä sijaitsevan rakennuksen omistajana ja haltijana (jäljempänä ”Vaisteentalo”)
- 1.9. Oy Hamburger Börs Ab (y-tunnus: 0240015-5)**  
[yhteystiedot]  
kiinteistön (853-6-5-1) maanvuokraoikeuden haltijana sekä sillä sijaitsevan rakennuksen omistajana (jäljempänä ”Börs”)
- 1.10. LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö (y-tunnus: 0201319-8)**  
[yhteystiedot]  
kiinteistön (853-6-5-1) omistajana (jäljempänä ”LähiTapiola”)
- 1.11. Kiinteistö Oy Affärscentrum Ab (y-tunnus: 0204587-8)**  
[yhteystiedot]  
Kiinteistön (853-6-5-6) ja sillä sijaitsevan rakennuksen omistajana (jäljempänä ”KAF”)

Kohdat 1.1 - 1.10 yhdessä jäljempänä ”Osapuolet” ja erikseen ”Osapuoli”. Sopimuskohdan 5. alakohdat koskevat kuitenkin vaan niissä yksilöityjä Osapuolia, jolloin ilmaisu rajoittuu käsittämään vain asianomaisessa sopimuskohdassa nimetyt Osapuolet.

## 2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Toriparkki ja Metro ovat vuokranneet Kaupungilta 16.5.2017 allekirjoitetulla ja 31.12.2070 asti voimassaolevalla maanvuokrasopimuksella (”Maanvuokrasopimus”) VI kaupunginosan ”Kauppatori” 11/2011 asemakaavassa Turun kauppatorin alle merkinnällä ma-LPY-2 osoitetun tilan sekä kauppatoria ympäröivien katujen (Kauppiaskatu, Eerikinkatu ja Aurakatu) alle merkinnällä ma-1 osoitetut tilat. Toriparkki ja Metro ovat jakaneet vuokra-alueen hallinnan 1.10.2019 päivätyllä hallinnanjakosopimuksella, joka on kirjattu erityisenä oikeutena Maanvuokrasopimuksen laitokseen 853-6-9902-0-L2 (”Hallinnanjakosopimus”).

Toriparkki on rakennuttanut hallitsemalleen vuokra-alueelle maanalaisen pysäköintilaitoksen (”Pysäköintilaitos”). Metro rakennuttaa katujen alaiselle osalle vuokra-aluetta maanalaisia liiketiloja, sosiaali-, wc-, jätehuolto- ja varastotiloja, teknisiä tiloja sekä Pysäköintilaitoksen ja ympäröivien rakennusten välisiä kulkukäytäviä. Metron omistamat tilat ja kulkukäytävät rajoittuvat ja yhdistyvät Pysäköintilaitokseen sekä Börsin, KAF:n ja Valtakulman omistamiin rakennuksiin. Osa Metron tiloista tulee Toripaviljonkien ja Kaupungin käyttöön.

Kaupunki on 16.5.2017 maanvuokrasopimuksella vuokrannut Toripaviljongeille edellä tarkoitettussa kauppatorin asemakaavassa osoitetut kioskirakennusten rakennusalat (ki-1, ki-2 ja ka), joille Toripaviljongit rakennuttaa neljä paviljonkirakennusta ("**Paviljonkirakennukset**"). Paviljonkirakennukset sisältävät liiketilojen lisäksi porrashuoneita, -käytäviä, hissejä ja teknisiä tiloja, joilla on asemakaavan mukaan yhteys Toriparkkiin. Lisäksi asemakaava edellyttää, että Paviljonkirakennuksiin sijoitetaan Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteita ja hormeja.

Edellä tarkoitettu rakentaminen sekä tilojen, rakenteiden ja laitteiden tuleva käyttö, kunnossapito ja uusiminen edellyttävät Osapuolten välistä sopimista keskinäisistä oikeuksista ("**Oikeudet**"). Osapuolten tavoite ja tarkoitus on sopia Oikeuksista kootusti tässä sopimuksessa siten, että kaikkien tämän Sopimuksen kattamien rakennusten ja tilojen käyttö tulee mahdolliseksi ja viranomaisvaatimukset täyttyvät. Lisäksi Osapuolten tavoite ja tarkoitus on, että Oikeuksien voimassaolo suojataan tekemällä niistä kirjaamiskelpoisia.

Sikäli kun asianomaisten Osapuolten välillä on Oikeuteen liittyviä aikaisempia sopimuksia, on tällaiset sopimukset ja niiden vaikutukset yksilöity asianomaista Oikeutta koskevassa sopimuskohdassa. Tässä Sopimuksessa ei sovita Oikeuksiin liittyvän Rakentamisen kustannusjaosta tai muistakaan Rakentamiseen liittyvistä velvoitteista.

### 3. MÄÄRITELMIÄ

"**Rakentamisella**" tarkoitetaan edellä kohdassa 2. käsiteltyä ja asemakaavan mukaista:

- Toriparkin Pysäköintilaitokseen liittyvää rakentamista;
- Metron omistukseen tuleviin maanalaisiin tiloihin liittyvää rakentamista;
- Toripaviljonkien omistukseen tuleviin maanpäällisiin paviljonkirakennuksiin liittyvää rakentamista; sekä
- Kaupungin omistukseen ja hallintaan jäävään torikanteen liittyvää rakentamista.

"**Sopimuksella**" tarkoitetaan tätä sopimusta liitteineen.

"**Ylläpidolla**" tarkoitetaan tässä Sopimuksessa Oikeuksien kohteina olevien tilojen, rakenteiden, järjestelmien, laitteiden yms. hoitoa, huoltoa, korjauksia, kunnossapitoa, peruskorjauksia, uusimista ja perusparannuksia sekä muita kulloinkin kyseessä olevan kohteen ylläpitotoimia.

"**Ylläpitokustannukset**" ovat Ylläpidosta johtuvia kustannuksia.

### 4. YLEISET PERIAATTEET

- 4.1. Tällä Sopimuksella perustettavat Oikeudet sitovat Osapuolia Sopimuksen perusteella. Lisäksi Osapuolilla on oikeus kirjata tai rekisteröidä asianomaista Osapuolta koskevat Oikeudet soveltuvin osin Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisella yhteisjärjestelysopimuksen rekisteröinnillä, Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena rakennusrasitteena, Kiinteistönmuodostamislain 153 §:n mukaisena rasitteena tai Maakaaren 14 luvun mukaisena erityisenä oikeutena. Mikäli jokin Oikeus ei olisi lainkaan rekisteröinti- tai kirjaamiskelpoinen, on Oikeus tästä riippumatta voimassa ja asianomaisia Osapuolia oikeuttava ja velvoittava perustuen tähän Sopimukseen sekä muihin mahdollisiin kyseistä Oikeutta koskeviin sopimuksiin.
- 4.2. Minkään Oikeuden rekisteröinti tai kirjaaminen ei tämän Sopimuksen allekirjoittamisen lisäksi edellytä Osapuolten erillisiä suostumuksia. Oikeuksien rekisteröinnistä tai kirjaamisesta ei makseta Osapuolten kesken erillisiä korvauksia. Kukin Osapuoli vastaa itse hakemansa rekisteröinnin / kirjaamisen kustannuksista tai mikäli hakemus on Osapuolten yhteinen, hakijoiden pääluvun mukaisessa suhteessa.
- 4.3. Osapuolet toteavat, että tässä Sopimuksessa Sovitut Oikeudet edistävät Osapuolten omistamien / hallitsemien kiinteistöjen asemakaavan mukaista ja tarkoituksenmukaista rakentamista ja käyttöä. Oikeudet ovat Osapuolille tarpeellisia eivätkä aiheuta toisille Osapuolille huomattavaa haittaa. Kaikkia tähän Sopimukseen perustuvia Oikeuksia on myös käytettävä siten, että käyttö ei aiheuta vahinkoa eikä tavanomaista suurempaa haittaa muille Osapuolille.
- 4.4. Osapuolet sopivat tässä Sopimuksessa tarpeellisilta osin Oikeuksiin liittyvästä Ylläpidosta. Mikäli Oikeuteen liittyy Ylläpidon tarve, sitä koskevasta päätöksenteosta ja kustannusjaosta on sovittu jäljempänä kunkin tällaisen Oikeuden kohdalla erikseen. Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan vastuullaan olevasta Ylläpidosta tavanomaista huolellisuutta noudattaen siten, että Oikeuksien kohteet säilyvät viranomaisvaatimukset täyttävinä, turvallisina ja käyttökuntoisina eikä niistä aiheudu Ylläpidon laiminlyöntiin perustuvaa vahingon vaaraa.
- 4.5. Osapuolet eivät vastaa toisilleen aiheutuvista välillisistä vahingoista, ellei vahinkoa ole aiheutettu tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.

## 5. OSAPUOLTEN VÄLISET OIKEUDET

### 5.1. Rakentamisen edellyttämät Sähköasennukset

Tämän Sopimuksen Liitteen 1. kartassa on kuvattu sellaiset Rakentamisen edellyttämät sähköasennukset, jotka toteutetaan Kaupungin omistamilla kiinteistöillä ja Toriparkin ja Metron hallitsemalla vuokra-alueella sijaitsevilla Toriparkin ja Metron omistamissa rakennuksissa ("**Sähköasennukset**"). Sähköasennukset palvelevat edellä mainittujen Osapuolten lisäksi Toripaviljonkien Paviljonkirakennuksia.

**Kaupunki, Toriparkki, Metro ja Toripaviljongit** sopivat Sähköasennusten osalta seuraavaa:

#### 5.1.1. Oikeus sijoittaa Sähköasennukset Toriparkin ja Metron rakennuksiin

Kaupunki vuokra-alueen omistajana ja Toriparkki sekä Metro vuokra-alueen haltijoina ja rakennusten omistajina antavat toisilleen pysyvän Oikeuden sekä Toripaviljongeille jäljempänä kohdassa 5.1.3. sovitun mukaisen toistaiseksi voimassaolevan Oikeuden sijoittaa Sähköasennukset Liitteen 1. mukaisesti vuokra-alueelle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

#### 5.1.2. Sähköasennusten Ylläpito

Mikäli Sähköasennus palvelee vain yhden Osapuolen omistamaa rakennusta tai aluetta, se on kyseisen Osapuolen omistuksessa ja sanottu Osapuoli vastaa ja päättää Sähköasennuksen Ylläpidosta.

Mikäli Sähköasennus palvelee useamman kuin yhden Osapuolen omistamaa rakennusta tai aluetta, se on kyseisten Osapuolten pääluvun mukaisessa yhteisomistuksessa. Yhteisomistajat vastaavat tällaisen Sähköasennuksen Ylläpitokustannuksista pääluvun mukaisessa suhteessa. Yhteisomistetun Sähköasennuksen Ylläpitoa koskevat päätökset tekee muita yhteisomistajia kuultuaan se Osapuoli, jonka omistamassa rakennuksessa / alueella Ylläpidon kohteena oleva Sähköasennus sijaitsee joko kokonaan tai pääosin.

Edellä sovitusta poiketaan seuraavissa tilanteissa:

- a) Mikäli yksi tai useampi Osapuolista on toiminnallaan tai laiminlyönnillään aiheuttanut Ylläpidon tarpeen, noudatetaan sitä vastaavalta osin aiheuttamisperiaatetta ja ko. Osapuoli tai Osapuolet vastaavat tarvittavan Ylläpidon kustannuksista aiheuttamaltaan osin.
- b) Mikäli Osapuolen omistamassa rakennuksessa tai alueella sijaitseva toisen Osapuolen Sähköasennus vaatii välitöntä korjausta esim. vahinkojen estämiseksi, kyseisen rakennuksen tai alueen omistavalla Osapuolella on oikeus (mutta ei velvollisuutta) vahinkojen välttämiseksi suorittaa toisen Osapuolen kustannuksella välttämättömät Ylläpitotoimenpiteet.

#### 5.1.3. Oikeuden kirjaaminen

Osapuolet toteavat, että edellä sovitussa Oikeudessa Sähköasennusten sijoittamiseen on kyse MRL 161 §:n mukaisesta oikeudesta, ja tämä Sopimus sitoo suoraan lain nojalla myös uutta kiinteistön omistajaa tai haltijaa. Oikeuden ja sitä koskevan tiedonsaannin turvaamiseksi Osapuolet voivat kuitenkin rekisteröidä yhteisjärjestelyn. Mikäli tämä ei olisi joltain osin mahdollista, Osapuolet voivat toissijaisesti suorittaa seuraavat kirjaamistoimet:

**Kaupunki.** Kaupungin sekä Toriparkin ja Metron välisen Maanvuokrasopimuksen kohdassa 4.11 on sovittu Kaupungin oikeudesta sijoittaa vuokra-alueelle, sen yli ja sillä

sijaitseviin rakennuksiin tai rakennelmiin yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia tarpeellisia johtoja, laitteita yms. ja niiden kiinnikkeitä. Osapuolet toteavat, että edellä Oikeudesta sovittu vastaa Maanvuokrasopimuksessa sovittua.

Siltä osin kuin Sähköasennukset toteutetaan Kaupungin kiinteistöjen (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) välille, Kaupungilla on oikeus perustaa sanottujen kiinteistöjen välille Oikeutta koskeva kiinteistö- tai rakennusrasite.

**Toripaviljongit.** Mikäli mahdollista, Toripaviljongeilla on oikeus kirjata Kaupungin kiinteistöihin (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) ja / tai Toriparkin ja Metron maanvuokraoikeuteen (853-6-9902-0-L2) Maakaaren 14 luvun mukainen erityinen oikeus. Erityisen oikeuden sisältönä on Toripaviljonkien oikeus käyttää Kaupungin kiinteistöjä sekä Toriparkin ja Metron vuokra-alueita rakennuksineen Paviljonkirakennuksia palvelevien Sähköasennusten sijoittamiseen. Kyseinen erityinen oikeus on voimassa toistaiseksi. Osapuolilla on molemmin puolinen oikeus irtisanoa Toripaviljonkien erityinen oikeus kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen sillä edellytyksellä, että sanottu erityinen oikeus on käynyt Toripaviljongeille tarpeettomaksi.

**Toriparkki ja Metro.** Toriparkin ja Metron välisen Hallinnanjakosopimuksen kohdassa 9. on sovittu niiden oikeudesta sijoittaa toistensa hallitsemille vuokra-alueille sellaiset johdot, putket ym., jotka ovat rakennusteknisesti välttämättömiä. Tässä Sopimuksessa Sähköasennuksista sekä jäljempänä LVIA -asennuksista sovittu täsmentää tätä sopimuskohdtaa.

Mikäli tässä Sopimuksessa sovitut Metron ja Toriparkin keskinäiset Oikeudet eivät tule rekisteröidyiksi yhteisjärjestelynä tai kirjatuiksi kiinteistöjen (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) välisinä kiinteistö- tai rakennusrasitteina, Metro ja Toriparkki voivat halutessaan kirjata ne täsmentämällä Hallinnanjakosopimusta erikseen sovittavin tavoin. Mikäli Oikeuden kirjaus jää Hallinnanjakosopimuksen varaan, Metro ja Toriparkki sopivat samassa yhteydessä täsmennyksestä, jonka mukaan Hallinnanjakosopimuksen päättyessä (esimerkiksi erillisten maanvuokrasopimuksen johdosta), Oikeuden haltijalla on mahdollisuuksien mukaan oikeus kirjata Oikeutensa muulla tavalla, kuten maanvuokraoikeuteen kohdistuvana erityisenä oikeutena.

## **5.2. Rakentamisen edellyttämät LVIA -asennukset**

Tämän Sopimuksen Liitteen 2. kartoissa a) ja b) on kuvattu sellaiset Rakentamisen edellyttämät (kartta a) sekä torikannen lämmitysjärjestelmän edellyttämät (kartta b) LVIA -asennukset, jotka toteutetaan Kaupungin omistamilla kiinteistöillä ja Toriparkin ja Metron hallitsemalla vuokra-alueella sijaitsevilla Toriparkin ja Metron omistamissa rakennuksissa sekä Toripaviljonkien omistamissa Paviljonkirakennuksissa ("**LVIA -asennukset**"). **Kaupunki, Metro, Toriparkki, Toripaviljongit, Tori Energia, Valtakulma, Kauppiakatu 9 ja Vaisteentalo** sopivat LVIA -asennusten osalta seuraavaa:

### 5.2.1. Oikeus sijoittaa LVIA -asennukset vuokra-alueelle sekä Toriparkin ja Metron rakennuksiin

Kaupunki vuokra-alueen omistajana ja Toriparkki, Metro sekä Toripaviljongit vuokra-alueen haltijoina ja rakennusten omistajina antavat toisilleen sekä Tori Energialle, Valtakulmalle, Kauppiaskatu 9:lle ja Vaisteentalolle pysyvän Oikeuden sijoittaa LVIA -asennukset Liitteen 2. mukaisesti vuokra-alueelle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Toriparkin, Toripaviljonkien ja Tori Energian osalta Oikeus on kohdassa 5.2.3. sovitun mukaisesti toistaiseksi voimassaoleva. Muiden Osapuolten osalta Oikeus on pysyvä.

### 5.2.2. LVIA-asennusten Ylläpito

Mikäli LVIA -asennus palvelee vain yhden Osapuolen omistamaa rakennusta tai aluetta, se on kyseisen Osapuolen omistuksessa ja sanottu Osapuoli vastaa ja päättää LVIA -asennuksen Ylläpidosta.

Mikäli LVIA -asennus palvelee useamman kuin yhden Osapuolen omistamaa rakennusta tai aluetta, se on kyseisten Osapuolten pääluvun mukaisessa yhteisomistuksessa. Yhteisomistajat vastaavat tällaisen LVIA -asennuksen Ylläpitokustannuksista pääluvun mukaisessa suhteessa. Yhteisomistetun LVIA -asennuksen Ylläpitoa koskevat päätökset tekee muita yhteisomistajia kuultuaan se Osapuoli, jonka omistamassa rakennuksessa / alueella Ylläpidon kohteena oleva Sähköasennus sijaitsee joko kokonaan tai pääosin.

Edellä sovitusta poiketaan seuraavissa tilanteissa:

- a) Mikäli yksi tai useampi Osapuolista on toiminnallaan tai laiminlyönnillään aiheuttanut Ylläpidon tarpeen, noudatetaan sitä vastaavalta osin aiheuttamisperiaatetta ja ko. Osapuoli tai Osapuolet vastaavat tarvittavan Ylläpidon kustannuksista aiheuttamaltaan osin.
- b) Mikäli Osapuolen omistamassa rakennuksessa tai alueella sijaitseva toisen Osapuolen LVIA -asennus vaatii välitöntä korjausta esim. vahinkojen estämiseksi, kyseisen rakennuksen tai alueen omistavalla Osapuolella on oikeus (mutta ei velvollisuutta) vahinkojen välttämiseksi suorittaa toisen Osapuolen kustannuksella välttämättömät Ylläpitotoimenpiteet.
- c) Tori Energia omistaa Liitteessä 2 b) kuvatun lämmitysjärjestelmän ja vastaa sen Ylläpidosta. Tori Energian ja Kaupungin välillä on erikseen sovittu Ylläpitokustannusten jakautumisesta sopimuksella [xx.xx.2020].



### 5.2.3. Oikeuden kirjaaminen

Osapuolet toteavat, että edellä sovitussa Oikeudessa LVIA -asennusten sijoittamiseen on kyse MRL 161 §:n mukaisesta oikeudesta, ja tämä Sopimus sitoo suoraan lain nojalla myös uutta kiinteistön omistajaa tai haltijaa. Oikeuden ja sitä koskevan tiedonsaannin turvaamiseksi Osapuolet voivat kuitenkin rekisteröidä yhteisjärjestelyyn. Mikäli tämä ei olisi joltain osin mahdollista, Osapuolet voivat toissijaisesti suorittaa seuraavat kirjaamistoimet:

**Toriparkki ja Metro.** Kuten kohdassa 5.1.3 Hallinnanjakosopimuksen mahdollisesta täydentämisestä on sovittu.

**Kaupunki.** Kaupungin sekä Toriparkin ja Metron välisen Maanvuokrasopimuksen kohdassa 4.11 on sovittu Kaupungin oikeudesta sijoittaa vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin tai rakennelmiin yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia tarpeellisia johtoja, laitteita yms. ja niiden kiinnikkeitä. Osapuolet toteavat, että edellä Oikeudesta sovittu vastaa Maanvuokrasopimuksessa sovittua.

Siltä osin kuin LVIA -asennukset toteutetaan Kaupungin kiinteistöjen (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) välille, Kaupungilla on oikeus perustaa sanottujen kiinteistöjen välille Oikeutta koskeva kiinteistö- tai rakennusrasite.

**Toripaviljongit, Tori Energia ja Toriparkki.** Mikäli mahdollista, Toripaviljongeilla ja Tori Energialla on oikeus kirjata Kaupungin kiinteistöihin (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0) ja / tai Toriparkin ja Metron maanvuokraoikeuteen (853-6-9902-0-L2) Maakaaren 14 luvun mukainen erityinen oikeus. Erytisen oikeuden sisältönä on Toripaviljonkien ja Tori Energian oikeus käyttää Kaupungin kiinteistöjä sekä Toriparkin ja Metron vuokra-aluetta rakennuksineen Paviljonkirakennuksia palvelevien LVIA -asennusten sijoittamiseen.

Mikäli mahdollista, Toriparkilla on oikeus kirjata Kaupungin kiinteistöön (853-6-9902-0) ja / tai Toripaviljonkien maanvuokraoikeuteen Maakaaren 14 luvun mukainen erityinen oikeus. Erytisen oikeuden sisältönä on Toriparkin oikeus käyttää Kaupungin kiinteistöä sekä Toripaviljonkien vuokra-aluetta rakennuksineen Toriparkin Pysäköintilaitosta palvelevien LVIA -asennusten sijoittamiseen.

Edellä sovitut Toripaviljonkien, Tori Energian ja Toriparkin erityiset oikeudet ovat voimassa toistaiseksi. Osapuolilla on molemminpuolinen oikeus irtisanoa erityinen oikeus [kuuden (6)] kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen sillä edellytyksellä, että sanottu erityinen oikeus on käynyt haltijalleen (Toripaviljongeille / Toriparkille / Tori energialle) tarpeettomaksi. Irtisanotun Oikeuden haltija on velvollinen hakemaan mahdollisen erityisen oikeutensa kirjaamisen poistamista, kun irtisanomisaika on päättynyt.

**Valtakulma, Kauppiaskatu 9 ja Vaisteentalo.** Valtakulmalla, Kauppiaskatu 9:llä ja Vaisteentalolla on kiinteistöjensä omistajina kullakin oikeus kirjata kiinteistönsä hyväksi

edellä sovittua Oikeutta koskeva kiinteistö- tai rakennusrasite rasittamaan Kaupungin kiinteistöä (853-6-9901 -0).

### 5.3. Kulkuoikeudet ja muut käyttöoikeudet (käyttörasite)

Tämän Sopimuksen Liitteen 3. kartassa on kuvattu Rakentamisen yhteydessä toteutetut kulkuyhteydet / -käytävät sekä muut alla sovittujen käyttöoikeuksien kohteet. Oikeuksien ja niitä koskevan tiedonsaannin turvaamiseksi Osapuolet voivat rekisteröidä yhteisjärjestelyn. Mikäli tämä ei olisi joltain osin mahdollista, Osapuolet voivat toissijaisesti suorittaa alla erikseen sovitut kirjaamistoimet. Toriparkin ja Metron välisten Oikeuksien osalta viitataan edellä kohdassa 5.1.3. Hallinnanjakosopimuksen mahdollisesta täydentämisestä sovittuun.

Osapuolet toteavat, että tässä Sopimuksessa sovitun lisäksi Valtakulma, Turun Osuuskauppa, Kauppiaskatu 9, Metro ja Kaupunki ovat 26.4.2021 päivätyllä sopimuksessa sopineet väestönsuojaa koskevasta rakennusrasitteesta. Tässä Sopimuksessa sovittu ei vaikuta väestönsuojaa koskevaan sopimukseen.

#### 5.3.1. KAF ja Metro / Kaupunki: KAF:n kulkukäytävä

Rasitettu kiinteistö: **Kaupungin** omistama ja **Metron** hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0)

Oikeutettu kiinteistö: **KAF:n** omistama kiinteistö (853-6-5-6)

Oikeutetulla kiinteistöllä on pysyvä oikeus käyttää jalankulkuun rasitetulla kiinteistöllä olevaa, Metron omistamaa maanalaista kulkukäytävää, joka yhdistää KAF:n rakennuksen Pysäköintilaitokseen. Tämän käyttörasitteen sijainti ja kohde ilmenevät Liitteen 3 kartasta. KAF:lla, Metrolla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan käyttörasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelynä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena pysyvänä rakennusrasitteena.

KAF:lla on oikeus yksinomaisen harkintansa mukaan päättää kulkukäytävän ja KAF:n rakennuksen välisen sisäänkäynnin aukioloajoista. Metrolla on oikeus yksinomaisen harkintansa mukaan järjestyshäiriöiden ja asiattoman käytön estämiseksi rajoittaa muiden, kuin KAF:n kanssa kulloinkin erikseen sovittavien henkilöiden pääsyä kulkukäytävästä Pysäköintilaitokseen iltaisin ja öisin. Kulkukäytävän edellä tarkoitettua aukioloa hallinnoidaan koodilukoilla tai vastaavalla soveltuvalla järjestelmällä.

Metro päättää kulkukäytävän Ylläpidosta ja veloittaa kulkukäytävään kohdistuvat Ylläpitokustannukset KAF:ilta. Mikäli Ylläpito koskee kulkukäytävän peruskorjausta tai uusimista, Metron oikeus veloittaa KAF:ilta siihen perustuvat Ylläpitokustannukset edellyttää, että KAF:lle varataan tilaisuus tulla kuulluksi toimenpiteiden ajankohdasta ja kustannustasosta.

Metro ja KAF ovat sopineet kulkukäytävän käyttöoikeudesta 06.10.2021 allekirjoitetulla sopimuksella käyttöoikeudesta ("**KAF Sopimus**"), joka täydentää niiden välillä tässä sopimuksessa sovittua. Tällä sopimuksella täytetään KAF Sopimuksen kohdassa 9. sovittu KAF:n oikeus rasiitteen perustamiseen.

KAF Sopimuksen kohdassa 5. on sovittu sopimuskaudesta. Kun KAF Sopimuksen sopimuskausi päättyy, KAF sitoutuu antamaan suostumuksensa edellä sovitun käyttöoikeusrasiitteen poistamiselle.

Mikäli tämän sopimuksen ja KAF Sopimuksen välillä on ristiriitaisuuksia, noudatetaan Metron ja KAF:n välillä ensisijaisesti tässä Sopimuksessa sovittua.

### 5.3.2. Börs / LähiTapiola ja Metro/Kaupunki: Börsin kulkukäytävä

Rasitettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Metron hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0)

Oikeutettu kiinteistö: LähiTapiolan omistama ja Börsin hallitsema kiinteistö (853-6-5-1)

Oikeutetulla kiinteistöllä on pysyvä oikeus käyttää jalankulkuun rasitetulla kiinteistöllä olevaa, Metron omistamaa maanalaista kulkukäytävää, joka yhdistää Börsin rakennuksen Pysäköintilaitokseen. Tämän käyttörasitteen sijainti ja kohde ilmenee Liitteen 3 kartasta. Börsillä, LähiTapiolalla, Metrolla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan käyttörasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelynä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena rakennusrasitteena.

Börsillä on oikeus yksinomaisen harkintansa mukaan päättää kulkukäytävän ja Börsin rakennuksen välisen sisäänkäynnin aukioloajoista. Metrolla on oikeus yksinomaisen harkintansa mukaan järjestyshäiriöiden ja asiattoman käytön estämiseksi rajoittaa muiden, kuin Börsin kanssa kulloinkin erikseen sovittavien henkilöiden pääsyä kulkukäytävästä Pysäköintilaitokseen iltaisin ja öisin. Kulkukäytävän edellä tarkoitettua aukioloa hallinnoidaan koodilukoilla tai vastaavalla soveltuvalla järjestelmällä.

Metro päättää kulkukäytävän Ylläpidosta ja veloittaa kulkukäytävään kohdistuvat Ylläpitokustannukset Börsiltä. Mikäli Ylläpito koskee kulkukäytävän peruskorjausta tai uusia, Metron oikeus veloittaa Börsiltä siihen perustuvat Ylläpitokustannukset edellyttää, että Börsille varataan tilaisuus tulla kuulluksi toimenpiteiden ajankohdasta ja kustannustasosta.

Metro ja Börs ovat sopineet kulkukäytävän käyttöoikeudesta 6.10.2021 allekirjoitetulla sopimuksella käyttöoikeudesta ("**Börs Sopimus**"), joka täydentää niiden välillä tässä sopimuksessa sovittua. Tällä sopimuksella täytetään Börs Sopimuksen kohdassa 9. sovittu Börsin oikeus rasiitteen perustamiseen.

Börs Sopimuksen kohdassa 5. on sovittu sopimuskaudesta. Kun Börs Sopimuksen sopimuskausi päättyy, Börs ja LähiTapiola sitoutuvat antamaan suostumuksensa edellä sovitun käyttöoikeusrasitteen poistamiselle.

Mikäli tämän sopimuksen ja Börs Sopimuksen välillä on ristiriitaisuuksia, noudatetaan Metron ja Börsin välillä ensisijaisesti tässä Sopimuksessa sovittua.

### 5.3.3. Börs / LähiTapiola ja Metro/Toriparkki/Kaupunki: Hätäpoistumistie

Rasitettu kiinteistö: LähiTapiolan omistama ja Börsin hallitsema kiinteistö (853-6-5-1)

Oikeutetut kiinteistöt: Kaupungin omistamat ja Metron sekä Toriparkin hallitsemat maanalaiset alueet yleisillä alueilla (853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0)

Oikeutetuilla kiinteistöillä on pysyvä Oikeus käyttää edellä kohdassa 5.3.2. tarkoitetun kulkukäytävän ja rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevan Börsin rakennuksen välistä yhteyttä hätäpoistumistienä Börsin rakennukseen. Tämän käyttörasitteen sijainti ja kohde on kuvattu Liitteen 3. kartassa. Börsillä, LähiTapiolalla, Metrolla, Toriparkilla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan käyttörasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelynä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena rakennusrasitteena.

Edellä sovittu Oikeus hätäpoistumistiehen rajoittaa Börsin edellä kohdassa 5.3.2. sovittua oikeutta päättää kulkukäytävän ja Börsin rakennuksen välisen sisäänkäynnin aukiolosta sekä Metron oikeutta päättää sen tilojen ja Pysäköintilaitoksen välisen sisäänkäynnin aukiolosta. Sekä Metro että Börs ovat osaltaan velvollisia huolehtimaan siitä, että kulkukäytävä ja yhteys Börsin rakennukseen täyttävät kulloinkin voimassaolevat hätäpoistumistieille asetetut vaatimukset ja viranomaismääräykset.

Oikeus hätäpoistumistiehen ei aiheuta haltijalleen vastuuta Ylläpidosta.

### 5.3.4. Valtakulma ja Metro / Kaupunki: Wiklundin kulkukäytävät

Rasitettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Metron hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0)

Oikeutettu kiinteistö: Valtakulman omistama kiinteistö (853-6-6-11)

Oikeutetulla kiinteistöllä on pysyvä Oikeus käyttää jalankulkuun rasitetulla kiinteistöllä olevia, Metron omistamia kulkukäytäviä, jotka yhdistävät Valtakulman omistaman ns. Wiklundin rakennuksen Pysäköintilaitokseen. Tämän käyttörasitteen sijainti ja kohteet ilmenevät Liitteen 3 kartasta. Valtakulmalla, Metrolla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan käyttörasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelynä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena rakennusrasitteena.

Valtakulmalla on oikeus yksinomaisen harkintansa mukaan päättää kulkukäytävien ja Wiklundin rakennuksen välisten sisäänkäyntien aukioloajoista. Metrolla on oikeus yksinomaisen harkintansa mukaan järjestyshäiriöiden ja asiattoman käytön estämiseksi rajoittaa pääsyä kulkukäytävistä Pysäköintilaitokseen iltaisin ja öisin. Kulkukäytävien edellä tarkoitettua aukioloa hallinnoidaan koodilukoilla tai vastaavalla soveltuvalla järjestelmällä.

Metro päättää kulkukäytävän Ylläpidosta ja veloittaa kulkukäytävään kohdistuvat Ylläpitokustannukset Valtakulmalta. Mikäli Ylläpito koskee kulkukäytävän peruskorjausta tai uusimista, Metron oikeus veloittaa Valtakulmalta siihen perustuvat Ylläpitokustannukset edellyttäen, että Valtakulmalle varataan tilaisuus tulla kuulluksi toimenpiteiden ajankohdasta ja kustannustasosta.

Osapuolet toteavat, että tämän Sopimuksen tekohetkellä kulkukäytävät on vuokrattu 8.7.2020 päivätyllä vuokrasopimuksella Wiklundin rakennuksessa toimivalle Turun Osuuskaupalle ("**TOK Sopimus**"). Osapuolet sopivat, että edellä Valtakulman Oikeudesta sovittu astuu voimaan ja sitä noudatetaan vasta, mikäli TOK Sopimus päättyy eikä Turun Osuuskauppa ole käyttänyt siinä sovittua oikeuttaan lunastaa Turun Toriparkki Oy:ltä kulkukäytävien hallintaan oikeuttavat osakkeet. Turun Toriparkki Oy sitoutuu ilman aiheutonta viivytystä ilmoittamaan kirjallisesti Valtakulmalle sekä Metrolle edellä sovitun edellytyksen täyttymisestä tai vaihtoehtoisesti sen estävästä Metron osakkeiden lunastuksesta.

#### 5.3.5. Toriparkki ja Metro: Pysäköintilaitokseen johtavat kulkukäytävät

Rasitettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Metron hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0)

Oikeutettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Toriparkin hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9902-0)

Toriparkilla on oikeus käyttää sekä osoittaa Pysäköintilaitoksessa asioivien henkilöiden käyttöön kaikki Metron omistamat kulkukäytävät, joista on pääsy Pysäköintilaitokseen. Kulkukäytävien tarkka sijainti ilmenee Liitteen 3 kartasta. Kyse on kauttakulkuoikeudesta, joka toteutuu kunkin asianomaisen kulkuyhteyden aukioloaikoina.

Metro vastaa kulkuyhteyksien Ylläpidosta suhteessa Toriparkkiin.

#### 5.3.6. Toripaviljongit, Toriparkki ja Kaupunki: Paviljonkirakennusten kauttakulkutilat

Tämän Sopimuksen tekohetkellä Kaupunki omistaa Toripaviljonkien ns. liiketilaosakkeet ja Toriparkki omistaa Toripaviljonkien ns. muutilaosakkeet. Muutilaosakkeet oikeuttavat

hallitsemaan\_Paviljonkirakennusten porrashuoneita, porraskäytäviä ja hissejä ("**Kauttakulkutilat**"). Kauttakulkutilojen tarkka sijainti ilmenee Liitteen 3. kartasta.

Kaupungilla ja Toriparkilla on kummallakin itsenäinen Oikeus käyttää ja osoittaa kolmansien käytettäväksi kauttakulkuun Kauttakulkutiloja. Mikäli mahdollista, Toripaviljongeilla, Kaupungilla ja Toriparkilla on jokaisella itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan edellä sovitun Kauttakulkutiloja koskevan Oikeuden rekisteröintiä Toripaviljonkien maanvuokraoikeuteen ([**tunnus**]) kirjattavana Maakaaren 14 luvun mukaisena erityisenä oikeutena (käyttöoikeus).

Osapuolet toteavat, että tarve edellä sovitulle Oikeudelle perustuu Kaupungin osalta Toripaviljonkien liiketilaosakkeiden omistukseen ja Toriparkin osalta Pysäköintilaitoksen omistukseen. Mikäli Kaupunki myöhemmin luovuttaa liiketilaosakkeita kolmansille, siirtyy liiketilaosakkeiden uusille Toripaviljonkien osake- ja osakasluetteloon kirjatuille omistajille tässä sovittua Kaupungin Oikeutta vastaava Oikeus. Vastaavasti, mikäli Toriparkki myöhemmin luovuttaa Pysäköintilaitoksen omistuksen kolmannelle, saa Pysäköintilaitoksen uusi omistaja tässä sovittua Toriparkin Oikeutta vastaavan Oikeuden. Osapuolet sitoutuvat edellä tarkoitetuissa omistajanvaihdoksissa antamaan suostumuksensa uuden omistajan kirjaamiselle erityisen oikeuden haltijaksi.

Kaupungin ja Toriparkin Kauttakulkutiloja koskevat Oikeudet ovat voimassa toistaiseksi. Oikeuden haltijalla sekä Muuttilaosakkeiden haltijalla on molemminpuolinen oikeus irtisanoa Oikeus [kuuden (6)] kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen sillä edellytyksellä, että sanottu Oikeus on käynyt haltijalleen tarpeettomaksi. Irtisanotun Oikeuden haltija on velvollinen hakemaan mahdollisen erityisen oikeutensa kirjauksen poistamista, kun irtisanomisaika on päättynyt.

Muuttilaosakkeiden omistaja päättää ja hallinnoi pääsyä Kauttakulkutiloihin Paviljonkirakennusten puolelta sekä vastaavasti Pysäköintilaitoksen omistaja Pysäköintilaitoksen puolelta. Tämän Sopimuksen tekohetkellä Muuttilaosakkeet ja Pysäköintilaitoksen omistaa Toriparkki. Muuttilaosakkeiden ja Pysäköintilaitoksen omistaja on velvollinen lähtökohtaisesti sallimaan Oikeuden edellyttämän pääsyn Kauttakulkutiloihin, pois lukien illat ja yöt, jolloin pääsyä on tarpeen rajoittaa järjestyshäiriöiden ja asiattoman käytön estämiseksi. Pääsyä Kauttakulkutiloihin voi perustellusta syystä rajoittaa myös muina aikoina. Pääsyä Kauttakulkutiloihin hallinnoidaan koodilukoilla tai vastaavalla soveltuvalla järjestelmällä.

Muuttilaosakkeiden omistaja päättää Kauttakulkutilojen Ylläpidosta ja veloittaa Kauttakulkutiloihin kohdistuvat Ylläpitokustannukset pääluvun mukaisessa suhteessa (se itse mukaan lukien) niiltä tahoilta, joilla on edellä sovitun mukainen Oikeus käyttää Kauttakulkutiloja. Tämän Sopimuksen tekohetkellä Ylläpitokustannukset jaetaan täten tasan Muuttilaosakkeet ja Pysäköintilaitoksen omistavan Toriparkin sekä Kaupungin välillä (50/50). Mikäli Ylläpito koskee Kauttakulkutilojen peruskorjausta tai uusimista, Muuttilaosakkeiden omistajan oikeus veloittaa muilta Oikeuden haltijoilta osuus siihen

perustuvista Ylläpitokustannuksista edellyttää, että Oikeuden haltijoille varataan tilaisuus tulla kuulluksi toimenpiteiden ajankohdasta ja kustannustasosta.

Osapuolet toteavat, että edellä sovitulla käyttöoikeudella täytetään Toripaviljonkien 15.01.2020 osakassopimuksen kohdassa 17.8. sovittu velvollisuus turvata liiketilaosakkeiden omistajan oikeudet rasitejärjestelyin.

#### 5.3.7. Toripaviljongit, Toriparkki, Kaupunki ja Metro: Metron sosiaali- ja wc -tilat

Toripaviljongeilla ja Toriparkilla on Oikeus käyttää Metron omistamia ja Kaupungin hallitsema sosiaali- ja wc -tiloja ("**Käyttöoikeustilat**"). Käyttöoikeustilojen tarkka sijainti ilmenee Liitteen 3. kartasta. Toripaviljongeilla ja Toriparkilla on lisäksi oikeus osoittaa Käyttöoikeustilat sellaisten kolmansien käyttöön, jotka asioivat asiakkaina tai harjoittavat liiketoimintaa Paviljonkirakennuksissa tai Pysäköintilaitoksessa.

Käyttöoikeustilojen haltija päättää ja hallinnoi pääsyä Käyttöoikeustiloihin. Tämän Sopimuksen tekohetkellä Käyttöoikeustiloja hallitsee Kaupunki. Käyttöoikeustilojen haltija on velvollinen lähtökohtaisesti sallimaan Oikeuden edellyttämän pääsyn Käyttöoikeustiloihin, pois lukien illat ja yöt, jolloin pääsyä on tarpeen rajoittaa järjestyshäiriöiden ja asiattoman käytön estämiseksi. Pääsyä Käyttöoikeustiloihin voi perustellusta syystä rajoittaa myös muina aikoina. Pääsyä Käyttöoikeustiloihin hallinnoidaan koodilukoilla tai vastaavalla soveltuvalla järjestelmällä.

Mikäli mahdollista, Toripaviljongeilla, Toriparkilla ja Metrolla on kaikilla itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan edellä sovitun Käyttöoikeustiloja koskevan Oikeuden rekisteröintiä Metron ja Toriparkin maanvuokraoikeuteen (853-6-9902-0-L2) kirjattavana Maa-kaaren 14 luvun mukaisena erityisenä oikeutena (käyttöoikeus).

Toripaviljonkien ja Toriparkin Käyttöoikeustiloja koskeva Oikeus on voimassa toistaiseksi. Oikeuden haltijalla sekä Käyttöoikeustilojen hallintaan oikeuttavien Metron osakkeiden omistajalla on molemminpuolinen oikeus irtisanoa Oikeus kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen sillä edellytyksellä, että sanottu Oikeus on käynyt haltijalleen tarpeettomaksi. Irtisanotun Oikeuden haltija on velvollinen hakemaan mahdollisen erityisen oikeutensa kirjauksen poistamista, kun irtisanomisaika on päättynyt.

Toripaviljongit ja Toriparkki eivät vastaa Käyttöoikeustilojen Ylläpidosta tai Ylläpitokustannuksista.

Osapuolet toteavat, että edellä sovitulla käyttöoikeudella täytetään Toripaviljonkien 15.01.2020 osakassopimuksen kohdassa 17.8. sovittu velvollisuus turvata Toripaviljonkien oikeudet rasitejärjestelyin.

#### 5.4. **Oviaukot sekä palomuurien rakentamatta jättäminen (seinärasite)**

##### 5.4.1. KAF ja Metro / Kaupunki

Rasitettu kiinteistö: KAF:n omistama kiinteistö (853-6-5-6)

Oikeutettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Metron hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0).

Oikeutetulla kiinteistöllä on pysyvä oikeus jättää palomuri rakentamatta sillä sijaitsevien, Metron tilojen ja KAF:n rakennuksen välille sekä tehdä seinään oviaukko. Tämän seinärasitteen sijainti ilmenee Liitteen 3 kartasta.

KAF:lla, Metrolla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan seinärasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelynä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena pysyvänä rakennusrasitteena.

#### 5.4.2. Börs / LähiTapiola ja Metro / Kaupunki

Rasitettu kiinteistö: LähiTapiolan omistama ja Börsin hallitsema kiinteistö (853-6-5-1)

Oikeutettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Metron hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0).

Oikeutetulla kiinteistöllä on pysyvä oikeus jättää palomuri rakentamatta sillä sijaitsevien, Metron tilojen ja rasitetulla kiinteistöllä olevan Börsin rakennuksen välille sekä tehdä seinään oviaukko. Tämän seinärasitteen sijainti ilmenee Liitteen 3 kartasta.

Börsillä, LähiTapiolalla, Metrolla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan seinärasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelynä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena pysyvänä rakennusrasitteena.

#### 5.4.3. Kauppiaskatu 9 ja Metro / Kaupunki

Rasitettu kiinteistö: Kauppiaskatu 9:n omistama kiinteistö (853-6-6-4003)

Oikeutettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Metron hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0).

Oikeutetulla kiinteistöllä on pysyvä oikeus jättää palomuri rakentamatta sillä sijaitsevien, Metron tilojen ja rasitetulla kiinteistöllä olevan Kauppiaskatu 9:n rakennuksen välille. Tämän seinärasitteen sijainti ilmenee Liitteen 3 kartasta.

Kauppiaskatu 9:llä, Metrolla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan seinärasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelynä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena pysyvänä rakennusrasitteena.



#### 5.4.4. Valtakulma ja Metro / Kaupunki

Rasitettu kiinteistö: Valtakulman omistama kiinteistö (853-6-6-11)

Oikeutettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Metron hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0)

Oikeutetulla kiinteistöllä on pysyvä oikeus jättää palomuri rakentamatta sillä sijaitsevien, Metron tilojen ja rasitetulla kiinteistöllä olevan Wiklundin rakennuksen välille sekä tehdä seinään oviaukot. Tämän seinärasitteen sijainti ilmenee Liitteen 3 kartasta.

Valtakulmalla, Metrolla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan seinärasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelyinä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena pysyvänä rakennusrasitteena.

#### 5.4.5. Vaisteentalo ja Metro / Kaupunki

Rasitettu kiinteistö: Vaisteentalon omistama kiinteistö (853-6-6-3003)

Oikeutettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Metron hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0)

Oikeutetulla kiinteistöllä on pysyvä oikeus jättää palomuri rakentamatta sillä sijaitsevien, Metron tilojen ja rasitetulla kiinteistöllä olevan Vaisteentalon rakennuksen välille. Tämän seinärasitteen sijainti ilmenee Liitteen 3 kartasta.

Vaisteentalolla, Metrolla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan seinärasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelyinä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena pysyvänä rakennusrasitteena.

#### 5.4.6. Metro ja Toriparkki

Rasitettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Metron hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9901-0)

Oikeutettu kiinteistö: Kaupungin omistama ja Toriparkin hallitsema maanalainen alue yleisellä alueella (853-6-9902-0)

Metrolla on oikeus jättää palomuurit rakentamatta sen omistamien tilojen ja Pysäköintilaitoksen välille sekä tehdä Pysäköintilaitoksen puolelle kulkuyhteyksien edellyttämät oviaukot. Seinärasitteiden tarkka sijainti ilmenee Liitteen 3 kartasta.

Toriparkilla, Metrolla ja Kaupungilla on kullakin itsenäinen oikeus hakea kustannuksellaan seinärasitteen rekisteröintiä yhteisjärjestelyinä tai maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisena pysyvänä rakennusrasitteena.

## 6. ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ YLLÄPITOON

Kaikki toisen Osapuolen hallitsemalla alueella / tiloissa suoritettavat Ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toisille Osapuolille, alueiden / tilojen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta sekä käytettävän alueen käyttöaika ja -laajuus on mahdollisimman vähäinen.

Osapuolen on ilmoitettava toisen Osapuolen alueen / tilojen käytöstä Ylläpitotoimien suorittamiseen niiden omistajalle ja haltijalle kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista niiden Osapuolten kanssa, joihin toimenpiteellä saattaa olla vaikutusta. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta. Osapuolet sopivat näistä menettelyistä tarvittaessa tarkemmin.

Toimenpiteitä suorittava Osapuoli on velvollinen kustannuksellaan siistimään ja ennallistamaan ko. alueen ja tilat viipymättä toimenpiteiden päätyttyä.

Mikäli Ylläpitotoimet suorittanut Osapuoli laiminlyö edellä sovitun mukaisen ennallistamis- tms. velvoitteen, ko. alueen / tilan haltijana olevalla Osapuolella tai Osapuolilla on oikeus suorittaa laiminlyödyt toimenpiteet laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella, ellei tämä suoriteta ko. toimia kohtuullisessa ajassa siitä lukien, kun on saanut sitä koskevan kirjallisen kehotuksen.

## 7. VAKUUTUKSET

Kukin Osapuoli vastaa omistamansa/hallitsemansa kiinteistön tai sen osan sekä omistamiensa rakennusten ja rakennelmien sekä laitteiden ja järjestelmien vakuuttamisesta täyteen arvoon sekä asianmukaisen vastuuvakuutuksen ottamisesta.

Vakuutusten tulee kattaa myös muualla kuin Osapuolen omalla kiinteistöllä / hallinta-alueella sijaitseva Osapuolen omaisuus ja siitä toiselle Osapuolelle tai kolmansille aiheutuvat vahingot.

Yhteisesti omistetun omaisuuden vakuuttamisesta vastaa se Osapuoli, joka päättää omaisuuden Ylläpidosta. Tällaisen vakuutuksen kustannukset sekä vastaavasti vakuutuskorvaukset jaetaan kuten Ylläpitokustannukset.

## 8. KUSTANNUSVASTUUN ALKAMINEN

Osapuolten velvollisuus osallistua tämän Sopimuksen perusteella vastattavien Ylläpitokustannusten maksamiseen alkaa kunkin Osapuolen osalta siitä lukien, kun tämä Sopimus on tullut kaikkien Osapuolten allekirjoittamaksi.

## 9. SOPIMUSMUUTOKSET

Kaikki tämän Sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti, ja ne edellyttävät kaikkien Osapuolten allekirjoituksella vahvistettua suostumusta.

Ne Osapuolet, joihin sopimusmuutoksen kohteena oleva Oikeus tai Oikeudet eivät kohdistu, sitoutuvat antamaan suostumuksensa muutoksiin, joilla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta heidän Oikeuksiinsa.

Muutokset Oikeuteen rekisteröidään / kirjataan kuten alkuperäinen Oikeus.

## 10. OMISTUSSUHTEIDEN VAIHTUMINEN

Osapuolet sitoutuvat siihen, että myydessään tai muuten luovuttaessaan tämän Sopimuksen mukaisen Oikeuden kohteena olevan kiinteistön, vuokraoikeuden tai rakennuksen kokonaan tai osaksi, tämä Sopimus otetaan osaksi luovutusta siten, että sen ehdot tulevat luovutuksensaajaa sitoviksi.

Osapuolet sitoutuvat lisäksi erikseen saattamaan tämän Sopimuksen luovutuksensaajan tietoon, mikäli ne luovuttavat kolmannelle omistamiaan toisen Osapuolen osakkeita.

## 11. RIITAISUUDET

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan kaikki Sopimuksesta aiheutuvat tai siihen liittyvät riitaisuudet ja erimielisyydet ensi sijassa keskinäisin neuvotteluin. Siinä tapauksessa, että riitaisuutta ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluteitse, riita ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Yksimieliset Osapuolet voivat kuitenkin edellä sovitusta riippumatta saattaa keskinäisen erimielisyytensä ratkaistavaksi välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Tällöin välimiesoikeuden muodostaa yksi (1) jäsen. Mikäli Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen välimiehestä, hänet nimittää Keskuskauppakamarin välityslautakunta. Välimiesmenettely järjestetään Turussa suomen kielellä.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että kaikki tämän kohdan perusteella käydyt välimiesmenettelyt on pidettävä salassa ja kaikkea välimiesmenettelyn kuluessa, missä tahansa muodossa saatua tietoa, dokumentteja ja materiaalia käytetään ainoastaan välimiesmenettelyä ja siinä annetun tuomion täytäntöönpanemista varten.

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen riidanratkaisulauseketta silloinkin, kun riitaisuudella on tämän Sopimuksen lisäksi liityntä myös muuhun niiden väliseen sopimukseen tai sitoumukseen.

**12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA NOUDATTAMINEN**

Tämä Sopimus tulee voimaan sen tultua kaikkien Osapuolten allekirjoittamaksi.

Mikäli toisin ei ole Sopimuksessa erikseen sovittu, että Sopimuksella perustetut Oikeudet astuvat voimaan Sopimuksen voimaantulon yhteydessä ja ovat pysyviä.

Mikäli tämän Sopimuksen ja jonkin Osapuolten välisen aiemman sopimuksen (ml. sopimukset, joita ei ole tässä Sopimuksessa erikseen mainittu) välillä on ristiriitaisuuksia, Osapuolet sitoutuvat noudattamaan ensisijaisesti tässä Sopimuksessa sovittua.

**13. JAKELU**

Tämä sopimus on tehty 11 alkuperäisenä kappaleena, yksi (1) kullekin Osapuolelle.

**14. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Turussa \_\_\_\_\_kuun \_\_\_\_ . päivänä 2022

**LIITTEET:**

- 1) Sähköasennusten rasitekartta per [xx.xx.2022]
- 2) LVIA -asennusten rasitekartta per [xx.xx.2022]
- 3) Kartta käyttö-oikeuksista ja seinärasitteista per [xx.xx.2022]