

# SOPIMUS

## KATULÄMMITYKSEN YLLÄPITOSOPIMUS

Osapuolet: Turun kaupunki  
Y-tunnus 0204819-8  
PL 355  
20101 TURKU

Yhteyshenkilöt yhteystietoineen:

Antti Aalto  
Vastaava rakennuttaja  
puh. 040 769 2896  
antti.aalto@turku.fi

Heidi Jokinen  
Katuinsinööri  
puh. 050 464 8683  
heidi.jokinen@turku.fi

Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 20 (tonttien VII-10-2)  
Kiinteistö Oy St. Erik (tontin VII-10-6 omistaja)  
Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 22 (tontin VII-10-9 omistaja)  
Kiinteistö Oy Aurakatu 12 (tontin VII-10-2003 omistaja)  
Kiinteistö Oy Turun Centrum (tontin VII-11-1)  
Kiinteistöyhtymä Lahtonen (tontin VII-11-11 omistaja)  
Asunto Oy Kristiinankatu (tontin VII-11-12)  
Asunto-Osakeyhtiö Otava (tontin VII-11-2002)  
Kiinteistö Oy Turun Sampotalo (tontin VII-20-6 omistaja)  
Asunto-Osakeyhtiö Kasinonkulma (tontin VII-20-10 omistaja)  
Asunto Oy Atrium (tontin VII-20-2001 omistaja)  
Kiinteistö Oy Kivikukkaro (tontin VII-20-2005 omistaja)  
Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 29 (tontin VII-20-3005 osaomistaja)  
Suomen Adventtikirkko (tontin VII-20-3005 osaomistaja)  
Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 22 (tontin VII-10-9 omistaja)  
Kiinteistö Oy St. Erik (tontin VII-10-6 omistaja)  
Asunto Oy Yliopistonkatu 25 (tontin VII-21-6 omistaja)  
Kiinteistöosakeyhtiö Prima (tontin VII-21-7 omistaja)

Turun kaupunkiin viitataan jäljempänä termillä kaupunki ja edellä mainittuihin yhtiöihin termillä kiinteistönomistajat

Sopimuksen perusteet: Kiinteistölautakunnan päätökset 19.12.2001 § 711 ja 17.12.2003 § 784

### 1. Sopimuksen kohteena oleva alue

Turun kaupungin VII kaupunginosan yleisen alueen 7K katuosuudet Yliopistonkadulla välillä Kristiinankatu - Humalistonkatu sekä Kristiinankatu-Aurakatu ja Kristiinankadulla välillä Yliopistonkatu - Eerikinkatu.

### 2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan katulämmityksen ylläpidosta, huollosta, katulämmityssopimuksen tavoitteiden toteutumiseen liittyvistä Osapuolten velvollisuuksista sekä kustannusten jakautumisesta Osapuolten välillä.

## SOPIMUS

### 3. Katulämmityksen kustannukset

Kaupunki ja kiinteistönomistajat sitoutuvat vastaamaan katulämmityksen ylläpitokustannuksista:

- 3.1 Kaupunki ja kiinteistönomistajat vastaavat yhdessä kadun lämmityskustannuksista, jotka määräytyvät lämmön kulutuksen mukaan. Kaupungin osuus kadun lämmityskustannuksista on 50 % ja kiinteistönomistajien osuus 50 %. Lämmön kulutuksen mittaa lämmöntoimittaja (Turku Energia Oy), jonka kanssa kaupunki on tehnyt lämmöntoimitussopimuksen. Kiinteistönomistajat sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoituksella lämmöntoimitussopimuksessa esitettyihin veloituserusteisiin ja ehtoihin. Lämmöntoimittaja veloittaa lämmöntoimituskustannukset kaupungilta, joka veloittaa edelleen kiinteistönomistajilta näiden osuuden (50 % lämmöntoimittajan laskujen loppusummasta). Kiinteistöjen kesken kustannukset jaetaan jäljempänä todetun mukaisesti.
- 3.2 Kiinteistönomistajat vastaavat katulämmityslaitteiston huolto, korjaus, säätö, yms. kustannuksista ja valvontakustannuksista sekä laitetilavuokrasta 50 prosentin osuudella ja kaupunki 50 prosentin osuudella.  
  
Kiinteistöjen kesken kustannukset jaetaan jäljempänä todetun mukaisesti. (Kustannusjako tehdään nykyisen kaltaisesti. Liite jakoprosenteista lisätään lopulliseen sopimukseen)
- 3.3 Peruskorjauskustannusten jakautumisesta sovitaan erillisellä sopimuksella, kun peruskorjaus tulee ajankohtaiseksi.

### 4. Kustannusten periminen

Kaupunki perii kiinteistönomistajien osuuden kustannuksista kiinteistönomistajilta kaksi kertaa vuodessa.

Ellei kustannuksia suoriteta, kiinteistönomistaja on velvollinen maksamaan erääntyneille saataville erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkea korkolain säännösten mukaisesti ja perimispalkkiota kiinteistölautakunnan päätöksen mukaan.

Mikäli kiinteistönomistaja laiminlyö maksuvelvollisuutensa, on kaupungilla oikeus kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä sulkea katulämmitys ko. kiinteistön kohdalta.

Mikäli katulämmitys on keskeytettynä lämmityskautena yli 14 vuorokauden ajan toimintahäiriön tai muun vastaavan syyn takia, ei kaupunki peri kiinteistönomistajilta tämän sopimuksen mukaista kiinteää maksua keskeytysajalta.

### 5. Edelleen luovutus

Jos kiinteistönomistaja luovuttaa maansa tai osan siitä kolmannelle, se vastaa veloitteiden suorittamisesta ja muista sopimusehdoista niin kauan, kunnes on toimittanut kaupungin kiinteistölaitokselle tämän sopimuksen perään tehdyn merkinnän siitä, että saaja vastaa tämän sopimuksen mukaisten ehtojen ja veloitteiden suorittamisesta.

### 6. Kävelykatualueen korjaustyöt

## SOPIMUS

Mikäli kaupunki suorittaa sopimusalueella mitä tahansa rakennus- yms. töitä tai antaa kolmannelle osapuolelle oikeuden suorittaa ko. töitä, vastaa kaupunki siitä, että em. töitä suorittava taho velvoitetaan huolehtimaan työn aikana ko. katualueen talvikunnossapidosta ja että katulämmityslaitteisto palautetaan asianmukaiseen toimintakuntoon rakennustöiden päättyessä.

Mikäli joku kiinteistöistä suorittaa rakennus- tai korjaustöitä, vastaa se yksin muita sopimusosapuolia kohtaan näiden näiden rakennustöiden mahdollisesti aiheuttamista häiriöistä, muutoksista ja korjauksista katulämmityslaitteistolle sekä tarvittavista talvihoidon tilapäisjärjestelyistä.

Mikäli katulämmitystä ei voida käyttää tai sen teho ei tilapäisesti riitä sulattamaan lumikuormaa, sitoutuvat kiinteistöt huolehtimaan talvikunnossapidosta siten kuin voimassa oleva lainsäädäntö edellyttää.

### 7. Kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Tällä sopimuksella ei muuteta kiinteistöille tai kaupungille kuuluvia kadun kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteita.

### 8. Ilmoitukset ja tiedonannot

Osapuolen tulee ilmoittaa viipymättä kirjallisesti toiselle Osapuolelle asioista, joilla on sopimussuhteen tai sopimuksen täyttämisen kannalta olennaista merkitystä.

Kiinteistönomistajien on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Turun kaupungille nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa kiinteistönomistajille tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti kiinteistönomistajan viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Kaupungilla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

### 9. Sopimuksen muuttaminen

Osapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet Osapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

### 10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset sopimuserimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda Osapuolia tyydyttävään lopputulokseen, ratkaistaan erimielisyydet ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

### 11. Sopimuksessa sovellettava lainsäädäntö

Tähän sopimukseen ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia.

## SOPIMUS

### 12. Sopimuksen voimaantulo, voimassaoloaika ja irtisanominen

Tämä sopimus astuu voimaan kiinteistönomistajia ja kaupunkia sitovana heti, kun se on kaikkien osapuolten osalta allekirjoitettu.

Tämä sopimus neuvotellaan uudelleen, jos kävelykadun peruskorjaus toteutuu tämän sopimuksen voimassaoloaikana.

Sopimus on voimassa 31.12.2031 asti, jolloin sopimuksen voimassaoloaika päättyy ilman irtisanomista. Mikäli sopijaosapuolet katsovat, että katulämmityksen ylläpitoa on tarkoituksenmukaista jatkaa 31.12.2031 jälkeen, sovitaan siitä eri sopimuksella 31.10.2031 mennessä.

### 13. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty seitsemän yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

Turussa \_\_. päivänä \_\_\_\_ kuuta 2022

TURUN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta:

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut

	Kiinteistötunnus	Yhtiö	Tonttirajan pituus			Jyvityskerroin	Kustannus- osuus %
			m	%-osuus	%-osuus		
1	853-7-10-2	Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 20	60,571	0,071	7,145	0,524	6,294
2	853-7-10-6	Kiinteistö Oy St. Erik	65,321	0,077	7,706	0,626	8,106
3	853-7-10-9	Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 22	122,610	0,145	14,464	0,616	14,971
4	853-7-10-2003	Minora Invest Oy Kiinteistö Oy Aurakatu 12	59,381	0,070	7,005	0,592	6,970
5	853-7-11-1	Kiinteistö Oy Turun Centrum	65,748	0,078	7,756	0,729	9,500
6	853-7-11-11	Kiinteistöyhtymä Lahtonen	58,481	0,069	6,899	0,547	6,343
7	853-7-11-12	Asunto Oy Kristiinanahe	29,158	0,034	3,440	0,164	0,951
8	853-7-11-2002	Asunto-osakeyhtiö Otava	93,946	0,111	11,082	0,589	10,970
9	853-7-20-6	Kiinteistö Oy Turku Sampotalo	35,410	0,042	4,177	0,509	3,573
10	853-7-20-10	Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulma	36,285	0,043	4,280	0,362	2,605
11	853-7-20-2001	Asunto-osakeyhtiö Atrium	40,000	0,047	4,719	0,369	2,929
12	853-7-20-2005	Kiinteistö Oy Kivikukkaro	48,881	0,058	5,766	0,556	5,390
13	853-7-20-3005	Kiinteistö Oy Turku Yliopistonkatu 29 Suomen Adventtikirkko	39,000	0,046	4,601	0,994	7,689
14	853-7-21-6	Asunto-Oy Yliopistonkatu 25	46,454	0,055	5,480	0,531	4,891
15	853-7-21-7	Kiinteistöosakeyhtiö Prima	46,466	0,055	5,481	0,957	8,818
		<b>Yhteensä</b>	847,712	1,000	100,000		100,000

Kustannuserroin = Jyvityskerroin \* tonttirajan pituuden %-osuus

**Liike- ja toimistotilojen kerros-  
alat on otettu vanhasta  
sopimuksesta  
- Liiketilojen kerrosala on 1.  
kerroksen ala**

	Kiinteistötunnus	Yhtiö	Liiketilojen kerrosala	Toimistotilojen kerrosala	Asuin- kerrosala	Kokonais- kerrosala	Jyvitys-kerroin
1	853-7-10-2	Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 20	9725	0	0	18560	<b>0,524</b>
2	853-7-10-6	Kiinteistö Oy St. Erik	7279	4034	0	14857	<b>0,626</b>
3	853-7-10-9	Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 22	11591	0	0	18827	<b>0,616</b>
4	853-7-10-2003	Minora Invest Oy Kiinteistö Oy Aurakatu 12	1589	4768	0	6713	<b>0,592</b>
5	853-7-11-1	Kiinteistö Oy Turun Centrum	9256	310	0	12917	<b>0,729</b>
6	853-7-11-11	Kiinteistöyhtymä Lahtonen	964	4408	827	6095	<b>0,547</b>
7	853-7-11-12	Asunto Oy Kristiinanahde	373	390	0	3453	<b>0,164</b>
8	853-7-11-2002	Asunto-osakeyhtiö Otava	1505	2840	4369,5	6452	<b>0,589</b>
9	853-7-20-6	Kiinteistö Oy Turku Sampotalo	2121	9491	65	13523	<b>0,509</b>
10	853-7-20-10	Asunto-osakeyhtiö Kasinonkulma	2397	1952	7498	13461	<b>0,362</b>
11	853-7-20-2001	Asunto-osakeyhtiö Atrium	737,9	815,5	3380,4	4933,8	<b>0,369</b>
12	853-7-20-2005	Kiinteistö Oy Kivikukkaro	11331	0	0	20379	<b>0,556</b>
13	853-7-20-3005	Kiinteistö Oy Turku Yliopistonkatu 29 Suomen Adventtikirkko	<b>6127</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>6172</b>	<b>0,994</b>
14	853-7-21-6	Asunto-Oy Yliopistonkatu 25	1528	4995	616	7815	<b>0,531</b>
15	853-7-21-7	Kiinteistöosakeyhtiö Prima	5491	518	0	6009	<b>0,957</b>

