

Sopimus

**Turun kaupungin
62. kaupunginosan 3. korttelin tontin 8**

(853-62-3-8)

hallinnan jakamisesta

tontin vuokraoikeuden haltijoiden kesken

Sisällysluettelo

1	OSAPUOLET.....	3
2	HALLINNANJAON KOHTEENA OLEVA KIINTEISTÖ	3
3	SOPIMUKSEN TAUSTA JA OMISTUSSUHTEET	3
4	MÄÄRITELMIÄ.....	4
5	TONTIN HALLINNANJAKO.....	5
5.1.	Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet ja Rakennukset ja niiden rajapinnat	5
5.2.	Omistuksen ulottuvuus ja Hallinta-alueiden rajapinnat.....	6
5.3.	Omistuksen ja Hallinta-alueiden ulottuvuuden täsmentäminen	7
5.4.	Tontin hallintaa rajoittavat rasitteet	8
5.5.	Tontille 853-62-3-7 sijoittuvien hallinta sekä tilojen rakentamisen ja ylläpidon vastuut	8
6	ALUEIDEN JA RAKENNUSTEN KÄYTTÖ- YM. OIKEUDET.....	8
6.1.	Talotekniikan sijoittaminen ja käyttäminen	9
6.2.	Poistumistiet ja hyökkäystiet.....	10
6.3.	Liikerakennuksen vesikatolle toteutettava oleskeluterassi	10
6.4.	VSS tilojen käyttöoikeudet	10
6.5.	Hallinta-alueiden käyttö Ylläpitoon	11
6.6.	Rakennusrasitteisiin verrattavat oikeudet	11
7	HALLINTA-ALUEIDEN JA RAKENNUSTEN YM. YLLÄPITO SEKÄ YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET .	12
7.1.	Ylläpidon kustannusvastuun yleisperiaatteista	12
7.2.	Käyttökustannukset.....	13
7.3.	Osapuolten yksinomaisessa omistuksessa ja hallinnassa olevat Hallinta-alueet, Rakennukset ja Talotekniikka ym.....	13
7.4.	Osapuolten yhteisen Talotekniikan ja muiden mahdollisten yhteisjärjestelmien ja Yhteisalueiden sekä kulkuoikeus- ja niihin rinnastettavien alueiden Ylläpito sekä Ylläpito- ja Käyttökustannukset ja rakentamiskustannukset	14
8	KÄYTTÖ- YM. OIKEUKSIEN PERUSTAMISESTA JA KÄYTÖSTÄ JOHTUVAT KORVAUKSET	15
9	VAKUUTUKSET	15
10	MAANVUOKRASOPIMUS.....	16
11	VEROT	16
12	KUNNALLISTEKNIikka	16
13	RAKENNUSOIKEUS	16

14	RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	17
	14.1. Yleiset periaatteet ja Osapuolten välinen sietovelvoite.....	17
15	KUSTANNUSVASTUUN ALKAMINEN	18
16	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	18
17	TONTIN JAKAMINEN JA MURTO-OSAN LUOVUTUS.....	18
18	SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYSTEN JÄRJESTÄMINEN	19
19	SOPIMUSMUUTOKSET	19
20	RIITAISUUDET.....	19
21	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA NOUDATTAMINEN.....	19
22	JAKELU	20
23	PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	20

SOPIMUS

Kiinteistön hallinnan jakamisesta ja käyttöoikeuksista

Tällä Hallinnanjakosopimuksella korvataan Osapuolten välillä 10.2.2021 tehty ja allekirjoitettu hallinnanjakosopimus Turun kaupungin 62. kaupunginosan 3. korttelin tontin 8 hallinnan jakamisesta tontin vuokraoikeuden haltijoiden kesken. Tämän hallinnanjakosopimuksen voimaan tullessa katsotaan 10.2.2021 allekirjoitettu Osapuolten välinen hallinnanjakosopimus päättyneeksi.

1 OSAPUOLET

- 1.1. Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Tammi (3237021-7) ("Tammi")
- 1.2. Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Vaahtera (3237577-1) ("Vaahtera")
- 1.3. Kiinteistö Oy Turun Kirstinpuiston Kauppa (3238455-5) ("Kauppa")

Jäljempänä 1.1. – 1.3. kohtien osapuolet ovat yhdessä "Osapuolet" ja yksin "Osapuoli".

2 HALLINNANJAON KOHTEENA OLEVA KIINTEISTÖ

- 2.1. Tämä sopimus koskee Turun kaupungin 62. kaupunginosan 3. korttelin tontin 8 (853-62-3-8) (jäljempänä "Tontti") hallinnanjakoa.
- 2.2. Tontin kokonaispinta-ala on 2 323 m² ja se sijaitsee osoitteessa Kirstintasku 3, 20200 Turku

3 SOPIMUKSEN TAUSTA JA OMISTUSSUHTEET

- 3.1. Vuokraoikeudet tonttiin ovat Osapuolille määräosin seuraavasti:
Tammi = 3 024,5 / 6 350
Vaahtera = 1 497,5 / 6 350
Kauppa = 1 828 / 6 350
- 3.2. Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat maanvuokrasopimukselle hallitsemansa Tontin alueen hallinnan jakamisesta siten, että kunkin Osapuolen hallintaan tulee Tontin maapohjasta alue, jonka kautta jokaisella Rakennuksella on liityntä Tontin maaperään. Edelleen tarkoituksena on sopia hallinnan jakamisesta vertikaalisessa tasossa sekä hallinnan jakamiseen

liittyvistä Osapuolten välisistä käyttö- ym. oikeuksista sekä Tontilla tapahtuvasta rakentamisesta ja muista seikoista.

- 3.3. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä kaikki Tontin rakentamista koskevat yksityiskohdat eivät ole vielä selvillä. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Tontin tarkoituksenmukaisen suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista asioista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan keskenään tarvittavista muutoksista noudattaen tästä sopimuksesta ilmeneviä periaatteita. Tämä sopimuksen täydentäminen toteutetaan siten, ettei kenenkään Osapuolen Hallinta-alueelle ja sillä sijaitsevalle Rakennukselle ja sen käytölle aiheuteta olennaista vahinkoa tai haittaa.

4 MÄÄRITELMIÄ

”Asuinrakennuksella” tarkoitetaan tässä sopimuksessa Hallinta-alueille A ja B rakennettavia asuinkerrostaloja.

”Asunto-osakeyhtiö / -t” tarkoitetaan Hallinta-alueiden A ja B haltijoina ja niille rakennettavien Asuinrakennusten omistajina olevia asunto-osakeyhtiöitä

”Liikerakennuksella” tarkoitetaan tässä sopimuksessa Hallinta-alueelle C sijoittuvaa liikerrakennusta.

”Kiinteistö-osakeyhtiö” tarkoitetaan Hallinta-alueen C haltijana ja sille rakennettavan liikerrakennuksen omistajana olevaa kiinteistö-osakeyhtiötä

”Käyttökustannuksilla” tarkoitetaan tässä sopimuksessa kaikkia Osapuolille Rakennustensa tai Hallinta-alueidensa käytöstä aiheutuvia muuttuvia tai kiinteitä kustannuksia, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden ja palveluiden määrän ja laadun perusteella. Tällaisia ovat muun muassa esimerkiksi tietotekniikan, telepalveluiden, vartioinnin, sähkön, veden ja jäteveden, veden lämmityksen, lämmityksen, jäähdytyksen ja jätehuollon maksut ja kulu-tukseen perustuvat maksut. Luettelo ei ole tyhjentävä.

”Rakennuksella” tarkoitetaan tässä sopimuksessa mitä tahansa rakennusta.

”Talotekniikalla” tarkoitetaan tässä sopimuksessa kulloistakin Tonttiin tai Rakennukseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym. jotka liittyvät muun muassa seuraaviin osaluoksiin: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. kaukolämpöputkistot, veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät (mm. sprinkler-, muut palosammutus-järjestelmät), sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvonta-

järjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, murto suojaus, murtohälytys, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet jne). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.

”**Ylläpidolla**” tarkoitetaan tässä sopimuksessa alueiden, Rakennusten, rakennelmien, rakenteiden ja Talotekniikan ym. hoitoa, huoltoa, korjauksia, kunnossapitoa, peruskorjauksia, uusimista ja perusparannuksia, liukkauden torjuntaa ja muuta talvikunnossapitoa sekä muita kulloinkin kyseessä olevan kohteen ylläpitotoimia.

”**Ylläpitokustannukset**” ovat Ylläpidosta johtuvia kustannuksia.

5 TONTIN HALLINNANJAKO

Tässä kohdassa selostetaan se, miten Tontin alueet jakautuvat Osapuolten yksinomaiseen hallintaan.

5.1. Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet ja Rakennukset ja niiden rajapinnat

- 5.1.1. Tontin hallinta jaetaan siten, että kukin Osapuoli saa tässä sopimuksessa sovituin rajoituksin yksinomaiseen vapaaseen hallintaansa alla yksilöitävät alueet. Näihin alueisiin voi kuitenkin kohdistua jäljempänä selostettavia toisen Osapuolen käyttö tms. oikeuksia.
- 5.1.2. Hallinnan jakautuminen horisontaalisesti esitetään liitteissä seuraavasti:
Liitteessä 5.1.2.a kerros 1, **liitteessä 5.1.2.b** kerros 2 / Liikerakennuksen vesikatto, **liitteessä 5.1.2.c** kerros 3 ja siitä ylöspäin. Hallinta-alueiden horisontaalirajat poikkeavat toisistaan eri korkotasoilla, josta syystä **Liitteissä 5.1.2.d** on osoitettu Osapuolten välisten Hallinta-alueiden rajat vertikaalisesti.
- 5.1.3. **Tammen** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteisiin 5.1.2.a - d** kirjaimella **A** ja punaisella värillä merkitty asuinrakentamisen alue. Hallinta-alue sijoittuu kerroksiin 1 - 8.
- 5.1.4. **Vaahteran** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteisiin 5.1.2.a - d** kirjaimella **B** ja sinisellä värillä merkitty asuinrakentamisen alue. Hallinta-alue sijoittuu kerroksiin 1 - 5.
- 5.1.5. **Kaupun** yksinomaiseen hallintaan kuuluvat **liitteisiin 5.1.2.a - d** kirjaimella **C** ja keltaisella merkityt liikerakentamisen alueet. Hallinta-alueet sijoittuvat kerrokseen 1.
- 5.1.6. Lisäksi sovitaan, että kunkin Osapuolen hallinta-alueen/sille rakennettavan Rakennuksen yläpuolinen rakentamattomaksi jäävä vapaa alue kuuluu ko. Osapuolelle tai osapuolille (esim. liikerakennuksen vesikaton yläpuolinen alue) ja kunkin Osapuolen hallinta-alueelle rakentuvan, Osapuolen omistaman maapohjaan asti ulottuvan Rakennuksen alapuolella Rakennuksen kohdalla sijaitseva maaperä kuuluu ko. Osapuolen hallintaan.

5.1.7. Tässä kohdassa tarkoitettulla tavalla kunkin Osapuolen yksinomaiseen hallintaan osoitettuja alueita kutsutaan yhdessä ”Hallinta-alueiksi” ja kutakin erikseen ”Hallinta-alue A”, ”Hallinta-alue B” ja ”Hallinta-alue C”.

5.2. Omistuksen ulottuvuus ja Hallinta-alueiden rajapinnat

5.2.1. Hallinta-alueiden ja Rakennusten omistuksen yksityiskohtaiset rajapinnat määräytyvät tässä kohdassa sovittujen sääntöjen ja liitteenä olevien esimerkkikuvien mukaisesti. Tässä kohdassa selostettujen Hallinta-alueiden ja omistusten rajat on esitetty tämän sopimuksen liitteissä 5.1.2.a-d.

5.2.2. **Päällekkäiset rakenteet:** Pääsääntönä on, että niillä alueilla, joilla kaksi eri Hallinta-alueita ja niiden rakennetta sijoittuvat päällekkäin, Hallinta-alueiden ja omistuksen raja kulkee kunkin alempaan Hallinta-alueeseen kuuluvan tilan yläosan kantavan rakenteen yläpinnassa siten, että kantava rakenne ja sen alapuoliset rakenteet kuuluvat alempaan Hallinta-alueeseen ja kantavan rakenteen yläpuoliset rakenteet ylempään Hallinta-alueeseen, ellei tässä sopimuksessa sovitusta muuta johdu. Siltä osin, kuin rakenteiden Ylläpitovastuu poikkeaa tässä sanotulla tavalla määräytyvästä Hallinta-alueen ja omistuksen rajasta, tämä on todettu kohdassa 6.4.

5.2.3. Esimerkkinä kohdan 5.2.2 mukaisesta Hallinta-alueen ja omistuksen rajasta on B ja C Hallinta-alueiden raja jossa, siltä osin kuin ne sijaitsevat päällekkäin, Hallinta-alueiden ja rakenteiden omistuksen välinen raja kulkee myymälätilan yläosan kantavan rakenteen yläpuolella siten, että kantava rakenne ja kaikki sen alapuoliset rakenteet kuuluvat C Hallinta-alueeseen ja sen haltijan omistukseen. Vastaavasti kantavan rakenteen yläpuoliset rakenteet kuuluvat B Hallinta-alueeseen ja Hallinta-alueiden B haltijan hallintaan ja -omistukseen. Tämän mukaan määritellään ko. Hallinta-alueiden rajaa määrittelevät korkotasot ko. alueella.

5.2.4. **Vierekkäisten ja muiden rakenteiden** kuuluminen Hallinta-alueeseen ja Rakennukseen määräytyy seuraavan pääsäännön mukaan: Seinärakenteet ja muut kantavat rakenteet kuuluvat siihen Hallinta-alueeseen ja Rakennukseen, jota rakenne ensisijaisesti palvelee ja jota varten se on rakennettu. Hissikuilut ja niiden seinärakenteet kuuluvat aina hissiin ja siihen Hallinta-alueeseen, johon ko. hissi on merkitty kuluvaksi.

5.2.5. Esimerkkinä kohdan 5.2.4 mukaisesta Hallinta-alueen ja omistuksen rajasta on Hallinta-alueeseen B kuuluvan UVV-tilan seinän ja Hallinta-alueeseen C kuuluvan Liikerakennuksen väliset seinärakenteet. B Hallinta-alueelle rakentuvan Asuinrakennuksen UVV-tilan seinä, joka osin toimii Liikerakennuksen seinänä, kuuluu B Hallinta-alueelle rakennettavaan Asuinrakennukseen.

5.2.6. Talotekniikan sekä siihen rinnastettavien järjestelmien osalta omistuksen ulottuvuus määräytyy seuraavasti:

5.2.6.1. Kaikki Osapuolten Hallinta-alueilleen rakentamiin Rakennuksiin kuuluvat, yksinomaan ko. Rakennusta palveleva Talotekniikka, siihen liittyvät rakenteet ja rakennelmat sekä

liittymät riippumatta siitä, missä ne sijaitsevat, kuuluvat kyseisen Rakennuksen omistavan Osapuolen omistukseen ja hallintaan.

- 5.2.6.2. Useampaa kuin yhtä Osapuolta yhteisesti palveleva Talotekniikka, siihen liittyvät rakenteet ja rakennelmat sekä liittymät tulevat niiden Osapuolten yhteisomistukseen ja hallintaan, joita kyseinen Talotekniikka, rakenteet ja rakennelmat sekä liittymät palvelevat riippumatta siitä, missä ne sijaitsevat ja kenen Osapuolen toimesta ne rakennetaan tai on rakennettu.

5.3. Omistuksen ja Hallinta-alueiden ulottuvuuden täsmentäminen

- 5.3.1. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkisten Hallinta-alueita määrittelevistä liitepiirustusten/-suunnitelmien ja leikkauskuvien ym. osoittamista ratkaisuksista saatetaan joutua poikkeamaan rakentamisen aikana, koska suunnittelu ei ole vielä täsmentynyt. Osapuolet sopivat, että rakentamisen suunnitelmia ja Hallinta-alueiden rajoja muutetaan tarvittaessa rakentamisen toteutuksen sitä edellyttäessä, ja edellytyksin, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta minkään Osapuolen Hallinta-alueen kokoon, sijaintiin tai mahdollisuuteen rakentaa Hallinta-alueelle tämän sopimuksen tarkoittama Rakennus tai sen osa, eikä muutoinkaan Osapuolten oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Korjaukset pyritään tekemään ennen kunkin RS -kohteena toteutettavan Asuinrakennuksen RS -sopimuksen allekirjoitusta.
- 5.3.2. Osapuolet sitoutuvat siihen, että mikäli Tontin rakentamisen toteutuksessa poiketaan tästä sopimuksesta edellä sovitulla tavalla, joka ei olennaisesti poikkea tämän sopimuksen liitteissä osoitetusta, liitteitä ja sopimusta täsmennetään sovittuja muutoksia vastaaviksi viimeistään koko Tontin rakentamisen valmistuttua ja tarvittaessa aiemmin sitä mukaa, kuin muutokset osoittautuvat tarpeellisiksi ja vastaavasti muutokset rekisteröidään tämän hallinnanjakosopimuksen muutoksina.
- 5.3.3. Lähtökohtana on se, että kukin Osapuoli voi toteuttaa oman Hallinta-alueensa rakentamisen itsenäisesti huomioiden, mikä kohdassa **14** on sovittu, ja voi tehdä muutoksia, joiden vaikutus kohdistuu ja riidattomasti rajoittuu Osapuolen omaan Hallinta-alueeseen. Edelleen lähtökohtana on se, että Yhteishallinta-alueita koskevat sekä muiden Osapuolten oikeuksiin tai velvollisuuksiin mahdollisesti vaikuttavat rakennusaikaiset muutokset käydään läpi ja hyväksytään rakennusaikana. Osapuolet toteavat yhteisenä käsityksenään, että ne ovat velvollisia hyväksymään kohdissa 5.3.1 ja 5.3.2 kuvatun laatuiset muutokset ja tekemään näiden muutosten johdosta tähän sopimukseen tarvittavat muutokset, josta syystä sopimusmuutosten tekeminen on lähinnä toteavaa ja näin ollen muutosten hyväksymiseen riittää kunkin Osapuolen edustajan tai hallituksen hyväksyntä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä sanottu poista velvollisuutta kuulla muita Osapuolia silloin, kun naapurin kuuleminen lain mukaan on tarpeen. Osapuolet eivät suorita mitään korvauksia tässä tarkoitettulla tavalla tehdyistä muutoksista, eivätkä myöskään mahdollisista rakennusaikaisista rakennusoikeuden uudelleen kohdentamisesta A, B ja C Hallinta-alueiden kesken.
- 5.3.4. Mikäli rakentamiseen liittyvien muutosten vaikutukset tähän sopimukseen olisivat edellä kohdissa 5.3.1 ja 5.3.2 sovitusta poikkeavia tai niillä voisi olla olennainen vaikutus jonkun

Osapuolen oikeuksiin ja velvollisuuksiin, niiden huomioimisesta ja tähän liittyvistä sopimusmuutoksista ja täsmennyksistä tulee sopia erikseen.

5.4. Tontin hallintaa rajoittavat rasitteet

5.4.1. Tontin 8 omistajat ovat tehneet tonttien 853-62-3-7 ja 853-62-3-5 kanssa erillisen yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan mm. Asuinrakennusten käyttöön tulevien jätepuiteiden ja polkupyörien säilytystilan sekä asuinrakennusten käyttöön tulevan piha-alueen (pysäköintilaitoksen kattokansi) sekä Liikerakennuksen käyttöön tulevan logistiikka- ja teknisen tilan sekä tonttia 8 palvelevan talotekniikan sijoittamisesta tontille 853-62-3-7 sekä kulkuoikeuksista em. tiloihin tonttien 853-62-3-7 ja 853-62-3-5 kautta.

5.5. Tontille 853-62-3-7 sijoittuvien hallinta sekä tilojen rakentamisen ja ylläpidon vastuut

5.5.1. **Tammen** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.5.1.a-c** kirjaimella **A** ja punaisella värillä merkitty jätehuoneen alue sekä kulkuluiska pysäköintirakennuksen kattokannella. Tammi vastaa jätehuoneen ja kulkuluiskan rakentamisesta ja Ylläpidosta.

5.5.2. **Vaahteran** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteessä 5.5.1.a-c** kirjaimella **B** ja sinisellä värillä merkitty jätepuiteiden alue sekä kulkuluiska pysäköintirakennuksen 2.kerroksessa. Vaahtera vastaa jätehuoneen ja kulkuluiskan rakentamisesta ja Ylläpidosta.

5.5.3. **Kauppan** yksinomaiseen hallintaan kuuluvat **liitteessä 5.5.1.a-c** kirjaimella **C** ja keltaisella värillä esitetyt tekniset tilat hormoneineen, kaupantiloihin johtava luiska sekä logistiikka-alue. Kauppa vastaa teknisten tilojen, kulkuluiskan ja logistiikkatilan rakentamisesta ja Ylläpidosta.

5.5.4. **Tammen ja Vaahteran** yhteiseen hallintaan kuuluvat **liitteessä 5.5.1.a-c** kirjaimella **D** ja harmaalla värillä esitetty polkupyörien säilytystila. Tammi vastaa polkupyörien säilytystilan Ylläpidosta. Polkupyörien säilytystilan rakentamisesta ja Ylläpitoskustannuksista vastaavat Tammi ja Vaahtera suhteessa 50/50. Tammella on oikeus laskuttaa Vaahteralta 50 % ko. toteutuneista kustannuksista.

5.5.5. **Tammen ja Vaahteran** yhteiseen hallintaan kuuluvat **liitteessä 5.5.1.a-c** kirjaimella **E** ja vihreällä värillä esitetty pihakansialue. Tammi vastaa pihakannen Ylläpidosta. Pihakannen rakentamisesta ja Ylläpitoskustannuksista vastaavat Tammi ja Vaahtera suhteessa 50/50. Tammella on oikeus laskuttaa Vaahteralta 50 % ko. toteutuneista kustannuksista.

6 ALUEIDEN JA RAKENNUSTEN KÄYTTÖ- YM. OIKEUDET

Tässä kohdassa sovitaan Osapuolille annettavista oikeuksista käyttää toisen Osapuolen yksinomaiseen hallintaan osoitettuja Hallinta-alueita. Kaikkia tähän sopimukseen perustuvia oikeuksia on käytettävä siten, että niiden käyttö ei aiheuta vahinkoa, eikä ko. oikeuden käytöstä tavanomaisesti johtuvaa haittaa suurempaa haittaa muille Osapuolille.

6.1. Talotekniikan sijoittaminen ja käyttäminen

- 6.1.1. Tontin rakentamisen suunnittelussa pyritään mahdollisimman pitkälti huomioimaan Osapuolten Talotekniikan sijoitustarpeet etukäteen siten, että Osapuolten Hallinta-alueilta varataan tarvittavia johtoteitä ym. Talotekniikan sijoituspaikoiksi.

Yhtä Osapuolta palveleva Talotekniikka:

- 6.1.2. Talotekniikka ja johtotiet ym. pyritään suunnittelemaan siten, että kutakin Rakennusta palveleva Talotekniikka sijoittuu asianomaiseen Rakennukseen. Osapuolilla on kuitenkin oikeus ilman eri korvausta sijoittaa Hallinta-alueitaan ja Rakennustaan palvelevaa Talotekniikkaa toisen Osapuolen Hallinta-alueelle ja Rakennuksiin käyttäen hyväkseen Tontin rakentamissuunnitelmissa ja piirustuksissa näille alueille osoitettuja ja rakentamisen aikana täsmentyviä johtoteitä ja maaperää sekä muita tähän tarkoitukseen osoitettuja sijoitusalueita siltä osin, kuin se on tarkoituksenmukaista eikä Talotekniikkaa voida kohtuullisesti sijoittaa omalle Hallinta-alueelle. Vastaavasti kukin Osapuoli on velvollinen sallimaan sanotun sijoittamisen. Osapuolet toteavat sijoituspaikat yhdessä sen varmistamiseksi, että kukin Osapuoli on tietoinen toisen Osapuolen Talotekniikan sijainnista.
- 6.1.3. Talotekniikkaa on oikeus tarvittaessa sijoittaa myös mainittujen johtoteiden ja sijoitusalueiden ulkopuolelle, mikäli niiden sijoittamista ei muutoin voida tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin järjestää Osapuolen oman Hallinta-alueen tai Rakennuksen taikka edellisen tekstikappaleen edellytyksin toisen Osapuolen Hallinta-alueelle olemassa olevien johtoteiden ja sijoitusalueiden kautta.
- 6.1.4. Johtoteistä ja muista osoitetuista sijoitusalueista poikettaessa tai sijoituspaikan ollessa toisen Osapuolen Rakennukseen suunnitelmissa osoitettujen sijoituspaikkojen ulkopuolella, sijoituspaikoista ja toimenpiteistä on sovittava ko. Osapuolen kanssa kirjallisesti etukäteen. Talotekniikka on kaikissa tilanteissa sijoitettava siten, ettei se haittaa eikä vaikeuta sijoitus-tilan käyttötarkoituksen mukaista käyttöä (esim. aiheuta kulkuväylien madaltumista edellytetyistä korkeuksista).
- 6.1.5. Mikäli Osapuoli poistaa sijoittamaansa Talotekniikkaa, Osapuoli on velvollinen ennallistamaan ja siistimään poistetun Talotekniikan sijaintikohdan. Esimerkiksi palo-osastosta toiseen kulkevan tekniikan poiston jäljiltä mahdolliset läpiviennit on saatettava paloturvallisuusmääräykset täyttävään kuntoon ja esimerkiksi johtojen kiinnikkeet poistettava ja niiden kiinnityskohdat siistittävä.

Useita Osapuolia palveleva Talotekniikka:

- 6.1.6. Mitä edellä kohdissa 6.1.2 – 6.1.4 on sanottu oikeudesta sijoittaa yhtä Osapuolta palvelevaa Talotekniikkaa Osapuolen Hallinta-alueelle ja Rakennukseen, koskee myös sellaista Talotekniikkaa, joka palvelee kaikkia tai useampaa kuin yhtä Osapuolta, eli joka on kaikkien tai joidenkin Osapuolten yhteisessä käytössä.

6.1.7. Osapuolilla on Rakennustaan rakentaessaan oikeus ja velvollisuus liittyä sellaisen Talotekniikan osaksi, joka on tarkoitettu palvelemaan kyseisiä Osapuolia tai kaikkia Osapuolia.

6.1.8. Ennallistamisen ja siistimisen osalta noudatetaan kohtaa 6.1.5.

6.2. Poistumistiet ja hyökkäystiet

Osapuolilla on oikeus käyttää toisten Osapuolten omistamien Rakennusten kulkuväyliä hätäpoistumisteinä siltä osin, kuin Rakennuksissa sijaitsevat kulkuväylät on osoitettu liitteissä tai mahdollisesti viranomaisten toimesta määrätty tai edellytetty osoitettavan hätäpoistumisreiteiksi.

Hallinta-alueen A haltijalla on oikeus käyttää Kaupan Hallinta-alueella olevaa liikerakennuksen vesikattoa liitepiirustuksessa 6.2 punaisella värillä ja kirjaimella A merkityltä osin poistumistienä. Hallinta-alueen B haltijalla on oikeus käyttää Kaupan Hallinta-alueella olevaa liikerakennuksen vesikattoa liitepiirustuksessa 6.2 sinisellä värillä ja kirjaimella B merkityltä osin poistumistienä. Hallinta-alueiden A ja B haltijoilla on oikeus käyttää Kaupan Hallinta-alueella olevaa liikerakennuksen vesikatolle toteutettua oleskeluterassia ja portaita liitepiirustuksessa 6.2 vihreällä rasteroinnilla merkityltä osin poistumistienä.

6.3. Liikerakennuksen vesikatolle toteutettava oleskeluterassi

B Hallinta-alueen haltijalla on oikeus käyttää C Hallinta-alueella olevaa liikerakennuksen katolle toteutettua liitepiirustuksen 6.3a ja 6.3b mukaista oleskeluterassia ja sinne johtavia portaita.

Hallinta-alueen C haltijalla on oikeus käyttää em. portaita ja oleskeluterassia siltä osin, kuin tarvitsee niitä liikerakennuksen Ylläpidosta johtuvaan kulkemiseen.

6.4. VSS tilojen käyttöoikeudet

6.4.1. B ja C Hallinta-alueiden haltijoilla on oikeus käyttää A:n Hallinta-alueella sijaitsevaa väestönsuojaa ja väestönsuojatilaan johtavia kulkuväyliä kriisiajan käyttöön siten, kuin lainsäädäntö kulloinkin edellyttää. Käyttöoikeus sisältää VSS tilojen tarvikkeiden käyttöoikeuden. Kriisiajan ulkopuolella ko. tilat ovat Asunto-osakeyhtiöiden yksinomaisessa ulkoiluvälinevarastokäytössä.

6.4.2. A, B ja C Hallinta-alueiden haltijat vastaavat siitä, että tilat ovat otettavissa väestönsuojakäyttöön lainsäädännön edellyttämässä ajassa ja tavalla Kriisiaikana.

6.4.3. Kriisiajalla ("Kriisiaika") tarkoitetaan tässä sopimuksessa ajanjaksoa, jona vallitsee tilanne tai olosuhde, jonka perusteella väestönsuojan käyttöön oikeutetuilla tahoilla yleisesti ottaen on oikeus lainsäädännön tai viranomaismääräyksen nojalla ottaa väestönsuoja käyttöön ja käyttää sitä sen varsinaiseen tarkoitukseen. Tällainen olosuhde voisi mahdollisesti olla esimerkiksi Valmiuslain (29.12.2011/1552) 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettu poikkeusolo.

6.5. Hallinta-alueiden käyttö Ylläpitoon

- 6.5.1. Osapuolilla on oikeus käyttää toisen Osapuolen Hallinta-aluetta ja Rakennuksessa sijaitsevia tiloja Osapuolen yksin tai Osapuolten yhteisesti omistaman Talotekniikan, Rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden ym. Ylläpitoon siltä osin, kuin näiden Ylläpito ei voi kohtuudella tapahtua Osapuolen omalta Hallinta-alueelta käsin. Tässä sanottu oikeus sisältää oikeuden käyttää kullakin alueella olevia Kulkuväyliä siinä laajuudessa, kuin se on tarpeen sanottuun kulkemiseen ja Ylläpitoon.
- 6.5.2. Kaikki toisen Osapuolen Rakennuksessa ja Hallinta-alueella suoritettavat Ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toisille Osapuolille ja alueiden käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta ja käytettävän alueen käyttöaika ja -laajuus on mahdollisimman vähäinen.
- 6.5.3. Osapuolen on ilmoitettava toisen Osapuolen Rakennuksen ja Hallinta-alueen käytöstä Ylläpitotoimien suorittamiseen viimeistään kaksi (2) viikkoa 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 viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen toimenpiteiden aloittamista niiden Osapuolten kanssa, joihin toimenpiteellä saattaa olla vaikutusta. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman etukäteisilmoitusta, mutta näistäkin on ilmoitettava toiselle Osapuolelle ilman aiheetonta viivytystä.
- 6.5.4. Toimenpiteitä suorittava Osapuoli on velvollinen siistimään ja ennallistamaan ko. alueen ja Rakennuksen viipymättä toimenpiteiden päätyttyä.
- 6.5.5. Mikäli Osapuolen Ylläpitotoimenpiteiden johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti sijoitettua, toisen Osapuolen rakentamista, rakenteita, rakennelmia, Talotekniikkaa ja alueita tms. koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ensin mainittu Ylläpitoa suorittava Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen niiden Osapuolten kanssa, joihin toimenpiteellä saattaa olla vaikutusta.
- 6.5.6. Mikäli Osapuoli laiminlyö tämän sopimuksen mukaisen ennallistamis- tms. velvoitteen, ko. Hallinta-alueen tai Rakennuksen haltijana olevalla Osapuolella on oikeus suorittaa laiminlyödyt toimenpiteet laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella, ellei tämä suorita ko. toimia kohtuullisessa ajassa siitä lukien, kun on saanut sitä koskevan kirjallisen kehotuksen.

6.6. Rakennusrasitteisiin verrattavat oikeudet

- 6.6.1. Tontin alueen tiiviin rakennustavan johdosta Rakennuksille sekä muille rakenteille tulee yhtymä- ja tukeutumiskohtia, jotka muistuttavat luonteeltaan rakennusrasitteita, ja joita kutsutaan tässä sopimuksessa erilaisiksi ”rasitteiksi”. Tämän johdosta Osapuolet ovat velvollisia

sallimaan toisten Osapuolten Rakennusten ja rakennelmien tarkoituksenmukaisen rakentamisen ja käytön edellyttämässä laajuudessa ja viranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti sen, että

- 1) Osapuolet käyttävät toisen Osapuolen Hallinta-alueella olevan Rakennuksen tai tukimuurin perustusta rakentavan Osapuolen Hallinta-alueelle rakennettavan Rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen ja Osapuolet sallivat toisen Rakennuksen tai tukimuurin perustusten ulottamisen omalle Hallinta-alueelleen ja tarvittaessa Osapuolen oman Rakennuksen rakenteiden läpi ("perustusrasite");
- 2) Osapuolet käyttävät toisen Osapuolen Hallinta-alueella olevan Rakennuksen seinää, ylä-/välipohjaa tai muuta rakennetta toisen Osapuolen Rakennuksen rakentamiseen vaadittavan rakenteen ja rakennelman rakentamiseen, tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä tarvittaessa rakentaa niin, että Hallinta-alueiden rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä ("rakennerasite");
- 3) Osapuolet tarvittaessa johtavat sadevedet toisen Osapuolen Hallinta-alueen tai Rakennuksen kautta edelleen pois johdettavaksi ("sietorasite").

6.6.2. Rasitekohtien tarkka yksilöinti sopimusliitteillä ei ole tarkoituksenmukaista niiden suuren määrän johdosta ja Osapuolet hyväksyvät sen, että tarvittaessa rasitekohdat voidaan todeta lopullisista toteutus suunnitelmista.

6.6.3. Mikäli suunniteltu rasite voisi aiheuttaa toiselle Osapuolelle maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittamaa haittaa, rasitekohdan rakentaminen edellyttää sitä, että Osapuolet sopivat asiasta erikseen.

7 HALLINTA-ALUEIDEN JA RAKENNUSTEN YM. YLLÄPITO SEKÄ YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET

7.1. Ylläpidon kustannusvastuun yleisperiaatteista

7.1.1. Jäljempänä sovittavasta kustannusjaosta poiketaan silloin, kun joku Osapuolista on aiheuttanut Ylläpitotarpeen, jota ei olisi normaalisti aiheutunut ilman tuon Osapuolen ko. toimintaa tai laiminlyöntiä. Tällöin noudatetaan aiheuttamisperiaatetta ja ko. Osapuoli tai Osapuolet vastaavat kyseessä olevan Ylläpito- tms. toimenpiteen kustannuksista aiheuttamaltaan osin (esim. Osapuolesta johtuva jonkin toimenpiteen laajentumisesta johtuvat ylimääräiset kustannukset).

7.1.2. Niin ikään jäljempänä sovitusta poiketen, yhteisesti vastattavien kustannusten jakoperusteissa noudatetaan hyötymisperiaatetta, mikäli jotain kustannusta ei voida jäljempänä mainittujen perusteiden mukaisesti jakaa tai perusteita sen mittaamiseen ei ole kohtuullisesti löydettävissä taikka mikäli toimenpiteestä objektiivisesti arvioiden hyötyy vain yksi tai osa

Osapuolista. Tällöin toimenpiteestä tai muusta kustannusten aiheuttaneesta seikasta johtuvista kustannuksista vastaa siitä hyötyvät Osapuolet saamansa hyödyn suhteessa.

7.2. Käyttökustannukset

7.2.1. Osapuolet vastaavat Käyttökustannuksista jäljempänä sovittavalla tavalla sen mukaan mihin ne kohdistuvat. Osapuolet sopivat, että kaikki kohtuudella mitattavissa olevat hyödykkeet ja suuret mitataan, ja kustannusten jako tapahtuu kulutuksen mukaan siten kuin jäljempänä on sovittu.

7.3. Osapuolten yksinomaisessa omistuksessa ja hallinnassa olevat Hallinta-alueet, Rakennukset ja Talotekniikka ym.

Ylläpito

7.3.1. Kukin Osapuoli vastaa Hallinta-alueensa ja Rakennuksensa Ylläpidosta sekä sellaisen Talotekniikan, rakenteiden, rakenneosien ja muiden järjestelmien, jotka palvelevat yksinomaan sen Rakennusta tai Hallinta-alueetta, Ylläpidosta. Tällainen on esimerkiksi jätevesiviemäristön se osa, jonka kautta kulkee ainoastaan ko. Osapuolen jätevettä (esim. Rakennuksesta yhteiseen viemäriverkkoon kulkeva viemäriin osuus).

7.3.2. Mikäli Osapuolen omistamassa Rakennuksessa tai Hallinta-alueella sijaitseva toisen Osapuolen Talotekniikka, rakenne tms. vaatii välitöntä korjausta esim. vahinkojen estämiseksi, ko. alueen haltijana olevalla Osapuolella on oikeus, mutta ei velvollisuutta, vahinkojen välttämiseksi suorittaa toisen Osapuolen kustannuksella välttämättömät korjaus- tms. toimenpiteet, ellei toisen Osapuolen tavoittaminen ole vahinkoja aiheuttamatta mahdollista. Aiheutuvat kustannukset on pyrittävä minimoimaan.

7.3.3. Osapuolet sitoutuvat pitämään oman Hallinta-alueensa ja omistamansa Rakennuksen siistinä ja kunnossa sillä tavoin, että Osapuolten Hallinta-alueet ja Rakennukset täyttävät kaikki viranomaismääräykset sekä Rakennusten kunnon että ympäristön siisteyden osalta.

Ylläpito- ja Käyttökustannukset

7.3.4. Kukin Osapuoli vastaa yksin edellisessä kohdassa 7.3.1 tarkoitettujen kohteiden Ylläpito- ja Käyttökustannuksista.

Poikkeukset 7.3.1 mukaiseen Ylläpitoon ja 7.3.4 kohdan kustannusvastuuseen

7.3.5. Hallinta-alue **C** haltija vastaa kustannuksellaan Liikerakennuksen sisäpuolisen seinän muodostavien seinäpintojen pinnoituksen Ylläpidosta myös siltä osin, kuin ko. seinäpinnat muo-

dostuvat toisten Osapuolten Hallinta-alueeseen ja Rakennuksiin kuuluvista seinärakenteista, koska ko. pinnat ovat alttiina Liikerakennuksen käytön aiheuttamalle kulutukselle ja vaurioille.

7.3.6. Pinnoitukseen luetaan maali tai vastaava pinnoite ja sen alla oleva tasoite. Pinnoituksen alla olevat seinärakenteet kuuluvat ko. Rakennuksen omistavan Osapuolen Ylläpitovastuulle.

7.4. Osapuolten yhteisen Talotekniikan ja muiden mahdollisten yhteisjärjestelmien ja Yhteisalueiden sekä kulkuoikeus- ja niihin rinnastettavien alueiden Ylläpito sekä Ylläpito- ja Käyttökustannukset ja rakentamiskustannukset

7.4.1. **A Hallinta-alueiden VSS tilat ja niihin liittyvät käytävät:** A, B ja C Hallinta-alueiden haltijat vastaavat näiden tilojen ja niihin liittyvien suojavarusteiden Ylläpidosta ja sen kustannuksista alla mainituin poikkeuksin. VSS tiloihin liittyvien suojavarusteiden Ylläpitokustannukset sekä väestönsuojaan kuuluvien rakenteiden sellaiset peruskorjauskustannukset, jotka johdetaan VSS tilan suojatarkoitukseen liittyvien vaatimusten täyttämiseksi välttämättömistä peruskorjauksista, jaetaan Hallinta-alueiden A, B ja C kesken siinä suhteessa, jossa tarvittava suoja-ala jakautuu eri Hallinta-alueiden kesken. Jakosuhteet on seuraava: Tammi 55%, Vaahtera 30 % ja Kauppa 15 %. Selvyyden vuoksi todetaan, että B ja C Hallinta-alueiden haltijat eivät vastaa muusta kuin edellä tässä kohdassa yksilöidystä VSS tilojen ja suojavarusteiden Ylläpidosta.

7.4.2. **Liikerakennuksen ja Asuinrakennuksen väliset kantavat rakenteet:** Todetaan, että osa kantavista rakenteista palvelevat niin A, B ja C Hallinta-alueiden rakenteina. Tämän johdosta kantavien seinä, pilari, laatta ja muiden kantavien rakenteiden Ylläpitokustannukset jaetaan niiden hallinta-alueiden, joita kantavat rakenteet palvelevat, kesken.

7.4.3. **Liikerakennuksen vesikatolla sijaitseva oleskeluterassi:** B Hallinta-alueen haltija vastaa liikerakennuksen vesikatolle toteutetun oleskeluterassin, kaikkine rakenteineen ja läpivienteineen, Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista. Lisäksi B Hallinta-alueen haltija vastaa C Hallinta-alueen haltijalle kattoterassin Ylläpidosta sekä Ylläpidosta syntyneistä tai Ylläpidon laiminlyönneistä aiheutuvista mahdollisista välittömistä esinevahingoista sekä ko. esinevahingoista välittömästi (esimerkiksi vakuutusyhtiön linjaamalla tavalla) seuraavista taloudellisista kustannuksista. C Hallinta-alueen haltijan tulee näissä tapauksissa ensisijaisesti hakea korvausta ko. vahingoista ja/tai kustannuksista kolmannelta taholta (esimerkiksi omalta vakuutusyhtiöltään). Selvyyden vuoksi todetaan, että B Hallinta-alueen haltija ei edellä todetusta huolimatta ole korvausvastuussa, mikäli C Hallinta-alueen haltija on saanut korvauksen kolmannelta taholta eikä missään tilanteessa korvausvastuussa C Hallinta-alueen haltijalle syntyvistä tulonmenetyksistä.

7.4.4. **Liikerakennuksen vesikatolla sijaitsevat poistumistiet sekä vesikatolta maantasolle johtavat portaat:** A ja B Hallinta-alueiden haltijoilla on oikeus käyttää C:n Hallinta-alueella olevaa Liikerakennuksen vesikattoa ja vesikatolta maantasolle johtavaa hätäpoistumisporrasta poistumistienä kohdan 6.2 mukaisesti. Hallinta-alueen C haltija vastaa vesikaton ja siellä sijaitsevien poistumisteiden Ylläpidosta. A ja B Hallinta-alueiden haltijat vastavat vesikatolle

sijoitettavien hätäpoistumisreittien Ylläpitokustannuksista suhteessa 50/50. Ylläpito käsittää poistumisreittiä varten toteutetun ylimääräisen kermikaistan Ylläpidon sekä mahdollisen poistumistietarkoituksen edellyttämän talvikunnossapidon. Vesikatolta maantasolle johtavan hätäpoistumis-/huoltoportaan Ylläpidosta vastaa Hallinta-alueen C haltija ja Ylläpitokustannuksista vastaavat Osapuolet kohdan 3.1 mukaisten määräosiensa suhteessa. Hallinta-alueen C haltijalla on oikeus laskuttaa ko. toteutuneet Ylläpitokustannukset muilta Osapuolilta. Muilta osin vesikaton Ylläpidosta vastaa Hallinta-alueen C haltija.

- 7.4.5. Sikäli kuin edellä ei ole muuta sovittu, Ylläpidosta, joka koskee useamman kuin yhden Osapuolen Rakennusta tai Hallinta-aluetta palvelevia Talotekniikkaa tai rakenteita, rakenneosia ja muita järjestelmiä (näiden sijainnista riippumatta), taikka joidenkin Osapuolten Yhteishallinta-alueita, vastaavat ne Osapuolet, jotka ovat ko. osien tai alueiden käyttäjinä. Em. Talotekniikan, rakenneosien, rakenteiden, muiden järjestelmien tai Yhteishallinta-alueiden Ylläpidosta sovitaan kohdan 16 mukaisessa Hoitokunnassa. Tällainen yhteisessä käytössä oleva kokonaisuus on esimerkiksi jätevesiviemäristön se osa, jota pitkin johdetaan useamman kuin yhden Osapuolen jätevetä.
- 7.4.6. Sikäli kuin edellä ei ole muuta sovittu, kun Ylläpidon ja/tai käytön kohteena on useampaa kuin yhtä Osapuolta palveleva Yhteishallinta-alue, tai yhteinen Talotekniikka tms., taikka jokin muu Ylläpidon kohde, jonka osalta Ylläpivastuun kohdentuminen on epäselvää, Ylläpito- ja Käyttökustannukset jakautuvat, elleivät ko. Osapuolet toisin sovi, niitä käyttävien Osapuolten välillä pääluvun mukaisessa suhteessa (esim. jos kaksi Osapuolta käyttää, kustannukset jaetaan niiden kesken puoliksi). Kuitenkin, mikäli jokin tässä tarkoitettu yhteinen Ylläpito- tai Käyttökustannus on mittauksella tai muulla luotettavalla tavalla jaettavissa Osapuolten kesken, kustannukset jaetaan mittauksen perusteella tai muulla luotettavalla perusteella.

8 KÄYTTÖ- YM. OIKEUKSIEN PERUSTAMISESTA JA KÄYTÖSTÄ JOHTUVAT KORVAUKSET

- 8.1. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet eivät suorita toisilleen erillistä korvausta tässä sopimuksessa sovitusta käyttö- tai muista oikeuksista eikä niiden käyttämisestä, ellei kulloinkin ko. Osapuolten kesken myöhemmin erikseen ja nimenomaisesti toisin sovita.

9 VAKUUTUKSET

- 9.1. Kukin Osapuoli vastaa Hallinta-alueensa ja omistamansa Rakennuksen ja rakennelmien sekä omistamansa Talotekniikan, samoin kuin omalta osaltaan sitä palvelevan Yhteisen Talotekniikan vakuuttamisesta täyteen arvoon sekä asianmukaisen vastuuvakuutuksen ottamisesta. Vakuutusten tulee kattaa myös muualla kuin Osapuolen omalla Hallinta-alueella sijaitseva ko. Osapuolen omistama Talotekniikka ja sen toiselle Osapuolelle tai kolmansille aiheuttamat vahingot.
- 9.2. Vakuutuskorvaukset tulee käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden uudelleen rakentamiseen tai korjaamiseen.

10 MAANVUOKRASOPIMUS

- 10.1. Sopijapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille 7.4.2021 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista mukaan lukien vuokran maksusta.

11 VEROT

- 11.1. Kukin Osapuoli vastaa omistamaansa Rakennukseen perustuvista veroista ja julkisoikeudellisista sekä niihin verrattavista maksuista.
- 11.2. Osapuolten tavoite on, että Rakennusten kiinteistöverot jaetaan jo verohallinnon toimesta siten, että ne vastaavat edellä sanottua jakoa. Mikäli tämä ei onnistu verohallinnon osalta, kiinteistöverot jaetaan Osapuolten kesken edellä sanotulla tavalla.
- 11.3. Mikäli jokin Osapuoli laiminlyö veron- tai muun julkisoikeudellisen maksun maksamisen, ja muut Osapuolet joutuvat maksamaan laiminlyöneen Osapuolen osuuden tässä kohdassa sanotuista maksuista, on maksun laiminlyönyt Osapuoli velvollinen korvaamaan muille Osapuolille aiheutuneen vahingon täysimääräisesti.

12 KUNNALLISTEKNIikka

- 12.1. Osapuolten Rakennuksia ja Hallinta-alueita palvelevien yhteisen vesi- ja viemäri liittymän liittymiskustannukset jaetaan Osapuolten kesken seuraavasti kunkin Hallinta-alueen käyttämän kokonaisalan mukaisesti.
- 12.2. Yhteisiin liittymiin perustuvat käyttökustannukset jaetaan Osapuolien kesken kuhunkin Rakennukseen asennettavan alamittarin osoittaman kulutusmäärän mukaisesti. Käyttökustannuksiin mahdollisesti sisältyvä veden- tai energiantoimittajan perusmaksu jaetaan Osapuolten kesken kulutusmittareiden osoittaman kulutusmäärän suhteessa.

Kukin Osapuoli vastaa yksin sen nimissä olevista liittymistä ja niihin liittyvistä käyttökustannuksista.

13 RAKENNUSOIKEUS

- 13.1. Tontin rakennusoikeus on 4 400 kem² (asunnot) + m 1 950 kem² (myymälätila). Rakennusoikeus jakautuu Osapuolille ao. taulukon mukaisesti.

	Rakennusoikeuden jakautuminen (k-m ²)
Tammi	2902,5 + m 121,5
Vaahtera	1497,5 + m 86,5
Kauppa	m 1742
Koko tontti	4400 + m 1950

- 13.2. A, B ja C Hallinta-alueiden haltijat voivat keskenään sopia tontin rakennusoikeuden jakamisesta A, B ja C Hallinta-alueille tässä sanotusta poiketen ja näin sovitut muutokset kirjataan tämän sopimuksen muutoksina.

14 RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

14.1. Yleiset periaatteet ja Osapuolten välinen sietovelvoite

- 14.1.1. Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken ja Tontin rakennusmassojen rakentaminen pitkään kestävä hanke, Osapuolet hyväksyvät, että kaikki Tontilla tapahtuva rakentaminen tarkentuu rakentamisen edetessä, ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja Osapuolten tarpeet täyttävän rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 14.1.2. Kukin Osapuoli on oikeutettu itsenäisesti rakentamaan kustannuksellaan Hallinta-alueelleen asemakaavan salliman sekä ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän Rakennuksen.
- 14.1.3. Kullakin Osapuolella on oikeus itsenäisesti hakea omalle Rakennukselleen rakennuslupa ja toteuttaa Hallinta-alueellaan itsenäisesti asemakaavan mukaisesti sekä rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 14.1.4. Rakentaminen edellyttää rakennustoimenpiteiden ulottamista toisten Osapuolten Hallinta-alueille. Osapuolet toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja ja toisten Osapuolten Hallinta-alueiden väliaikaista käyttöä. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti. Osapuolet sopivat erikseen toisten Osapuolten Hallinta-alueiden käyttämisen yksityiskohdista.
- 14.1.5. Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta tavanomaisesta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, säteilyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista.

15 KUSTANNUSVASTUUN ALKAMINEN

- 15.1. Osapuolten velvollisuus osallistua tämän sopimuksen perusteella yhteisesti vastattavien Ylläpito-, Käyttö- ja/tai rakennus taikka muiden kustannusten maksamiseen alkaa kaikilta osin kunkin Osapuolen osalta siitä, kun Osapuolen rakennettavaksi tuleva Rakennus on rakennusvalvontaviranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kunnallisteknisten liittymien jaettavien liittymäkustannusten maksuajankohdista sovitaan erikseen.

16 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 16.1. Kunkin Osapuolen omalta osaltaan kirjallisesti valtuuttamat edustajat (1-2 / Osapuoli) muodostavat neuvotteluelimen (Hoitokunta), joka valmistelelee Osapuolten puolesta tämän hallinnanjakosopimuksen toteuttamiseen liittyvät riidattomasti kaikkia tai vain tiettyjä Osapuolia koskevat yhteiset asiat sekä ulkopuolisten (esim. naapurikiinteistöjen) kanssa tarvittavat rasite- yms. koko Tonttia tai muut kaikkia Osapuolia koskevat sopimukset noudattaen, mitä tässä hallinnanjakosopimuksessa on sovittu. Hoitokunta valmistelelee yhteiset asiat esiteltäväksi Osapuolten hallituksille ja tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksille. Hoitokunnassa yhtiömuotoista Osapuolta edustaa yhtiön isännöitsijä, tai jos tällaista ei ole valittu, hallituksen puheenjohtaja.
- 16.2. Niiden kohteiden, joiden Ylläpitokustannukset jaetaan Osapuolten kesken, osalta laaditaan erilliset vuosikustannusarviot, joista poikkeamiseen tulee saada kustannuksista vastaavien Osapuolten suostumus, jota suostumusta ei voi perusteetta evätä. Hoitokunta valmistelelee vuosikustannusarviot.
- 16.3. Päätökset tämän hallinnanjakosopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti Osapuolten kesken yksimielisesti, kuitenkin siten, että jos jonkin päätöksen sisältö koskee riidattomasti vain osaa Osapuolista, ko. päätös voidaan tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä, jotka tällöin vastaavat siitä, ettei päätöksellä voi olla vaikutusta päätöksenteon ulkopuolelle jääneisiin Osapuoliin. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että hallinnanjakosopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.
- 16.4. Tässä sovittu ei estä Osapuolia turvautumasta Ristiriitatapauksessa laillisiin oikeussuojakeinoihin asioiden ratkaisemiseksi.

17 TONTIN JAKAMINEN JA MURTO-OSAN LUOVUTUS

- 17.1. Osapuolet sitoutuvat olemaan vaatimatta yhteisomistussuhteen purkamista. Näin ollen Tontin jakaminen useaksi itsenäiseksi, tässä sopimuksessa määriteltyjen Hallinta-alueiden mukaisiksi kiinteistörekisteriyksiköiksi ja siten yhteisomistuksen purkaminen edellyttää kaikkien Osapuolten suostumusta.

- 17.2. Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että niiden omistaman Hallinta-alueen ja Rakennuksen luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ennen luovutusta ja että luovutuksensaaja sitoutuu noudattamaan tätä sopimusta. Tämä sopimus ja sen mukaiset käyttöoikeudet pysyvät siten voimassa tämän sopimuksen tarkoittamien Tontin Hallinta-alueiden tai Tontilla sijaitsevien Rakennusten vastaisista luovutuksista riippumatta.
- 17.3. Tontin yhteisomistussuhteen purkamisen ja Tontin jakamisen edellytyksenä on aina, että tämän hallinnanjakosopimuksen mukaiset Osapuolten oikeudet (esim. kulku- ja käyttöoikeudet sekä mahdolliset ”rakennusrasitteet”) korvataan vastaavilla, Osapuolten hyväksi perustettavilla pysyvillä rasite- tai muilla käyttöoikeusjärjestelyillä.

18 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYSTEN JÄRJESTÄMINEN

- 18.1. Osapuolet hakevat tämän sopimuksen kirjaamista parhaalla etuoikeudella. Kirjaamista haetaan kirjaamishakemuksella, jonka kukin Osapuoli allekirjoittaa tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.
- 18.2. Osapuolet vastaavat edellisessä kohdassa mainitun kirjaamisen viranomaiskustannuksista Tontin määräosien mukaisessa suhteessa.
- 18.3. Kukin Osapuoli vastaa yksin omaan murto-osaansa mahdollisesti vahvistetuista kiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista ja rasitteista. Osapuolilla on oikeus hakea omistamaansa murto-osaan kiinnityksiä ja saada niihin vahvistettuja panttikirjoja muita Osapuolia kuulematta.

19 SOPIMUSMUUTOKSET

- 19.1. Kaikki tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja ne edellyttävät kaikkien Osapuolien suostumusta. Muutokset kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

20 RIITAISUUDET

- 20.1. Tästä sopimuksesta johtuvat riidat käsitellään ensi sijassa neuvotteluteitse. Ellei näin saavuteta ratkaisua, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensiasteen Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa. Tähän sopimukseen noudatetaan lainvalintasäännöksiä lukuun ottamatta Suomen lakia ja prosessikieli on Suomi.

21 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA NOUDATTAMINEN

- 21.1. Tämä sopimus tulee voimaan sen tultua kaikkien Osapuolten allekirjoittamaksi ja se on voimassa toistaiseksi.

- 21.2. Sopimus voidaan irtisanoa ainoastaan, mikäli olosuhteiden olennaisen muuttumisen johdosta Tontin alueen hallinnan jaolle ja siten tämän sopimuksen voimassaololle ei ole enää perusteltua tarvetta. Sopimusta ei kuitenkaan voida irtisanoa ilman pantinhaltijoiden suostumusta. Irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta.

22 JAKELU

- 22.1. Tämä sopimus on tehty neljänä (4) alkuperäisenä kappaleena, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja yksi kirjaamista varten.

23 PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa xx. päivänä xxkuuta 2023

Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Tammi

Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Vaahtera

Kiinteistö Oy Turun Kirstinpuiston Kauppa
