

SOPIMUS KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSRASITTEISTA

___.1.2024

1 OSAPUOLET

- 1.1 As Oy Hammarbacka, Turku (Y-tunnus: 3289550-7, jäljempänä ”**Asuntoyhtiö**”), tontteihin 853-23-5-24 ja 853-23-5-25 kohdistuvan vuokraoikeuden 853-23-5-14-L1 haltijana.
- 1.2 Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8), tonttien 853-23-5-24 ja 853-23-5-25 omistajana.

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asuntoyhtiö hallitsee vuokraoikeuden perusteella Turun kaupungin Vasaramäen kaupunginosan 5. korttelin tontteja 24 ja 25 (tontti 853-23-5-24 ja tontti 853-23-5-25 jäljempänä erikseen ”**Tontti**” ja yhdessä ”**Tontit**”). Tontit on osoitettu liitteessä 1.

Asuntoyhtiö rakentaa Tonteille asuinrakennuksia. Koska Asuntoyhtiö hallitsee molempia Tontteja ja omistaa niille rakennettavat rakennukset, rakennuksilla tulee olemaan yhteisiä järjestelmiä ja Asuntoyhtiön asukkaita palvelevia tiloja.

Asuntoyhtiölle on myönnetty rakennuslupa Tonteille suoritettavan uudisrakentamisen toteuttamiseksi. Tämän sopimuksen nojalla on oikeus rakentaa alla kuvatut järjestelmät tämän sopimuksen ja Asuntoyhtiön rakentamista koskevien suunnitelmien mukaisesti. Tämä sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet tulevat voimaan heti ja niitä on oikeus, sikäli kuin Tonteilla tapahtuva rakentaminen sitä edellyttää, käyttää jo ennen kuin tämän sopimuksen mukaisia rasitteita on rekisteröity.

Asuntoyhtiö ja Turun kaupunki pyrkivät perustamaan Tonttien keskinäiset lopulliset rasitteet sen jälkeen, kun niiden toteutus ja asemointi on varmistunut. Tässä tarkoituksessa Asuntoyhtiö ja Turun kaupunki tarvittaessa laativat tämän sopimuksen korvaavan lopullisen rasitesopimuksen viimeistään ennen rakennusten käyttöönottoa, jossa tarvittavat rasitteet, niiden sijainnit ja rasitealueiden ulottuvuudet yksilöidään sekä täsmennetään.

3 PERUSTETTAVAT RASITTEET

3.1 Tekninen tila ja jätekatos

Oikeutettu Tontti: 853-23-5-24 ja 853-23-5-25. Rasitettu Tontti: 853-23-5-24 ja 853-23-5-25.

Tonttien rajalle rakennetaan molempia Tontteja sekä niiden käyttäjiä palveleva yhteinen teknisen tilan ja jätekatoksen käsittävä rakennelma, joka tulee sijoittumaan osittain molempien Tonttien puolelle.

Edellä sanottu tarkoitus huomioiden, Tonteilla on pysyvä oikeus käyttää toisen Tontin alueelle kiinni rajaan rakennettavan teknisen tilan-/jätekatoksen käsittävän rakennelman osan perustusta ja seinää oman Tonttinsa alueelle rakennettavan teknisen tilan-

/jätekatosrakennelman osan perustamiseen sekä seinän tukemiseen sekä rakentaa niin, että Tonttien rajalle rakennettavalla teknisellä tilalla-/jätekatosrakennelmalla on yhteinen seinä. Tonteilla on pysyvä oikeus sijoittaa ko. tekninen tila-/jätekatosrakennelma liitteenä 1 olevaan karttaan punaisella merkitylle alueelle. Näin ollen molemmat Tontit ovat sekä oikeutettuja että rasiitettuja.

Edelleen Tonteilla on oikeus jättää Tonttien rajalla rakennettavaan yhteiseen tekniseen tilaan-/jätekatosrakennelmaan palomuuuri rakentamatta.

Tonteilla on pysyvä oikeus käyttää toisen Tontin alueella olevaa teknistä tilaa-/jätekatosrakennelmaa ja sen jäteastioita sekä teknisen tilan-/jätekatosrakennelman tiloja ja käyttää ko. rasitealuetta näille kulkemiseen. Tekninen tila toimii samalla Tonttien käyttäjiä palvelevana yhteisenä talovarastona, ja molemmilla Tonteilla on oikeus käyttää talovarastoa yhdessä toisen Tontin kanssa siten, että kummallekin Tontille tulee käytettäväksi kohtuullinen ja tarpeeseen suhteutettu osuus käytettävissä olevasta tilasta. Näin ollen molemmat Tontit ovat sekä oikeutettuja että rasiitettuja.

3.2 Kulkuyhteysrasite

Oikeutettu Tontti: 853-23-5-24. Rasiitettu Tontti: 853-23-5-25.

Tontilla 24 on pysyvä oikeus käyttää Tontin 25 alueella olevaa, liitteenä 1 olevassa kartassa sinisellä osoitettua aluetta Tonttien yhteiseen käyttöön tulevan tekninen tila-/jätekatosrakennelmaan kulkemiseksi. Kulkurasite kattaa kaiken tarpeellisen kulkemisen. Tässä kohdassa sovittava kulkurasite ei anna Tontille 24 yksinomaista käyttöoikeutta kulkurasitteen mukaiseen kulkurasitealueeseen, vaan se on aina rasiteoikeutta lukuun ottamatta täysimääräisesti myös Tontin 25 käytössä.

3.3 Lämmitysjärjestelmään liittyvät rasiitteet

Oikeutettu Tontti: 853-23-5-24 ja 853-23-5-25. Rasiitettu Tontti: 853-23-5-24 ja 853-23-5-25.

Tonteille tulee yksi yhteinen molempia Tontteja palveleva maalämpöjärjestelmä ja järjestelmään liittyvä molempia Tontteja palveleva yhteinen maalämpökone tullaan sijoittamaan Tonttien väliselle rajalle sijoittuvaan yhteiseen tekniseen tilaan. Tonteilla on pysyvä oikeus sijoittaa Tontteja yhteisesti palveleva maalämpökone, ja sitä palvelevat laitteet, johdot ja putket Tonttien väliselle rajalle sijoittuvaan yhteiseen tekniseen tilaan. Kummallakin Tontilla on lisäksi pysyvä oikeus sijoittaa Tontteja yhteisesti palvelevaan maalämpöjärjestelmään liittyvät ko. Tonttia palvelevat maalämpökaivot sekä maalämpökaivoihin ja maalämpöjärjestelmään liittyvät johdot ja putket, ja niitä palvelevat laitteet tarvittavilta osin toisen Tontin alueelle liitteenä 1 olevaan karttaan keltaisella ja vihreällä merkityille alueille. Näin ollen molemmat Tontit ovat sekä oikeutettuja että rasiitettuja.

Lämpökaivojen sijaintipaikkoihin sekä niiltä tekniseen tilaan lähtevien putkien sijaintialueille tulee varata niin laajat vapaa- ja rasitealueet, että sanottujen putkien ja kaivojen ja niihin liittyvien laitteiden ylläpito on esteettä mahdollista. Tonteilla on oikeus käyttää toisen Tontin aluetta em. järjestelmien, putkien ja laitteiden ylläpitoon.

Tässä sopimuskohtassa sovitut rasitteet eivät anna oikeutetulle Tontille yksinomaista käyttöoikeutta rasitealueeseen, vaan se on aina täysimääräisesti myös rasitetun Tontin käytössä.

3.4 Vesi- ja viemäriliittymä

Oikeutettu Tontti: 853-23-5-24 ja 853-23-5-25. Rasitettu Tontti: 853-23-5-24 ja 853-23-5-25.

Tonteille tulee yksi yhteinen molempia Tontteja palveleva vesiliittymä ja vesimittari. Tonteilla on oikeus sijoittaa Tontteja yhteisesti palveleva vesimittari, ja sitä palvelevat laitteet, johdot ja putket Tonttien väliselle rajalle sijoittuvaan yhteiseen tekniseen tilaan. Kummallakin Tontilla on lisäksi pysyvä oikeus sijoittaa Tontteja yhteisesti palvelemaan vesiliittymään liittyvät ko. Tonttia palvelevat johdot ja putket, ja niitä palvelevat laitteet tarvittavilta osin toisen Tontin alueelle liitteenä 1 olevaan karttaan vihreällä merkityille alueille. Näin ollen molemmat Tontit ovat sekä oikeutettuja että rasitettuja.

Tonteille tulee yksi yhteinen viemäri- ja hulevesiliittymä. Kummallakin Tontilla pysyvä oikeus sijoittaa Tontteja yhteisesti palvelemaan viemäriliittymään ja hulevesiviemärointiin liittyvät ko. Tonttia palvelevat johdot ja putket, ja niitä palvelevat laitteet tarvittavilta osin toisen Tontin alueelle liitteenä 1 olevaan karttaan vihreällä merkityille alueille. Näin ollen molemmat Tontit ovat sekä oikeutettuja että rasitettuja.

Tässä sanottujen putkien ja niihin liittyvien laitteiden sijaintialueille tulee varata niin laajat vapaa- ja rasitealueet, että sanottujen putkien ja niihin liittyvien laitteiden ylläpito on esteettä mahdollista. Tonteilla on oikeus käyttää toisen Tontin aluetta em. putkien ja laitteiden ylläpitoon.

Tässä sopimuskohtassa sovitut rasitteet eivät anna oikeutetulle Tontille yksinomaista käyttöoikeutta rasitealueeseen, vaan se on aina täysimääräisesti myös rasitetun Tontin käytössä.

3.5 Sähköliittymä

Oikeutettu Tontti: 853-23-5-24 ja 853-23-5-25. Rasitettu Tontti: 853-23-5-24 ja 853-23-5-25.

Tonteille tulee yksi yhteinen molempia Tontteja palveleva sähköliittymä ja sähköpääkeskus. Tonteilla on oikeus sijoittaa Tontteja yhteisesti palveleva sähköliittymä ja

sähköpääkeskus sekä niitä palvelevat laitteet, johdot ja putket Tonttien väliselle rajalle sijoittuvaan yhteiseen tekniseen tilaan. Kummallakin Tontilla on lisäksi pysyvä oikeus sijoittaa Tontteja yhteisesti palvelemaan sähköliittymään liittyvät johdot ja putket, ja niitä palvelevat laitteet tarvittavilta osin toisen Tontin alueelle liitteenä 1 olevaan karttaan vihreällä merkityille alueille. Näin ollen molemmat Tontit ovat sekä oikeutettuja että rasitettuja.

Tässä sopimuskohtassa sovitut rasitteet eivät anna oikeutetulle Tontille yksinomaista käyttöoikeutta rasitealueeseen, vaan se on aina täysimääräisesti myös rasitetun Tontin käytössä.

3.6 Tonttien raja-aidat

Tonttien rajalle voidaan rakentaa tai istuttaa raja-aidat siten, että kumpikin Tontti hoitaa aidan omalta puoleltaan. Aidan korkeus määräytyy myöhemmin.

3.7 Rakentamisen kustannukset sekä ylläpitovastuu- ja kustannukset

Koska kaikki tässä sopimuksessa tarkoitetut rakennukset, rakennelmat, piharakenteet, järjestelmät, laitteet, putket jne. ovat Asuntoyhtiön omaisuutta, se vastaa niiden kaikesta rakentamisesta, ylläpidosta ja niiden kustannuksista, ja niitä koskevat kustannukset jaetaan Asuntoyhtiön kaikkien osakkeenomistajien katettavaksi hoito- ja pääomavastikkeilla riippumatta siitä, kumpaan Tonttiin tai mihin rakennuksiin taikka järjestelmiin kustannukset perustuvat sen mukaan kuin Asuntoyhtiön yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määrätään.

3.8 Rasitteiden perustaminen, rasitteista maksettava korvaus ja muut rasitteet

Sopijapuolilla on oikeus hakea tähän sopimukseen perustuvien rasitteiden perustamista toista sopijapuolta enempää kuulematta. Rasitteiden perustamisesta menevistä viranomaiskustannuksista vastaa Asuntoyhtiö.

Korvauksia ei makseta rasitteiden perustamisesta eikä käytöstä.

Mikäli Asuntoyhtiön rakennusten rakentamisaikana ilmenee tarvetta muille rasitteille, Asuntoyhtiö ja Turun kaupunki keskustelevat tällaisten rasitteiden perustamisesta ennen rakennusten käyttöönottoa.

4 TURUN KAUPUNGIN VASTUUNRAJOITUS

Turun kaupunki on tämän sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan tässä sopimuksessa tarkoitettujen rasitteiden hyväksyjänä omistamiensa Tonttien välille. Turun kaupunki ei vastaa sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteuttamisesta. Edelleen Turun kaupunki ei vastaa mistään sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä

kustannuksista. Turun kaupunki ei myöskään vastaa niistä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, jotka aiheutuvat siitä, että sopimuksessa mahdollisesti vastaisuudessa havaitaan virheitä ja/tai puutteita eikä niistä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, jotka aiheutuvat siitä, että tämän sopimuksen osapuolina olevien Tonttien välillä ei olekaan sovittu kaikista niiden rakentamisen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, yhteisjärjestelyistä tai rasiteluonteisista järjestelyistä.

5 OMISTUSSUHTEIDEN VAIHTUMINEN

Asuntoyhtiö ja Turun kaupunki sitoutuvat siihen, että myydessään tai muutoin luovuttaessaan tässä sopimuksessa tarkoitetun Tontin ja/tai siihen kuuluvan hallintaoikeuden sekä sillä sijaitsevan rakennuksen omistusoikeuden joko kokonaan tai osaksi, tämä sopimus otetaan osaksi luovutusta siten, että sen ehdot tulevat luovutuksensaajaa sitoviksi.

6 SOPIMUSMUUTOKSET

Tätä sopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti. Muutos tulee voimaan siitä lukien, kun korvaava sopimus on allekirjoitettu. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

7 VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Asuntoyhtiön ja Turun kaupungin toimivaltaiset edustajan ovat sen allekirjoittaneet. Tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ovat voimassa pysyvinä oikeuksina.

8 JAKELU

Tämä sopimus on laadittu kolmena (3) samanasaisena kappaleena, yksi (1) Asuntoyhtiölle, yksi (1) Turun kaupungille ja yksi (1) viranomaisille.

9 LIITTEET

1. Asemapiirros/kartta rasitealueista

10 PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa, __. päivänä tammikuuta 2024

As Oy Hammarbacka, Turku

Turun kaupunki

Arttu Virtanen
hallituksen puheenjohtaja