

## SOPIMUS

### 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)**

Yliopistonkatu 16 C, 20100 Turku

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

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

Yliopistonkatu 16 C, 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. Kiinteistö Oy Turun Valtakulma (y-tunnus: 0915147-0)**

c/o Turun Osuuskauppa, PL 186, 20101 Turku

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

Jäljempänä olevat sopimuksen alakohdat koskevat kuitenkin vain niissä kulloinkin yksilöityjä osapuolia.

#### **Kaupungin päätökset**

Tonttipäällikön päätöspöytäkirja xx.xx.202 § xx,  
pätös on tullut lainvoimaiseksi xx.xx.202

### 2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Toriparkki ja Metro ovat vuokranneet Kaupungilta 16.5.2017 allekirjoitetulla ja 31.12.2070 asti voimassa olevalla 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 jakanee vuokra-alueen hallinnan 1.10.2019 päivätyllä hallinnanjakosopimuksella, joka on kirjattu erityisenä oikeutena Maanvuokrasopimuksen laitokseen 853-6-9902-0-L2 (”**Hallinnanjakosopimus**”). Sittemmin Maanvuokrasopimus on jaettu siten, että Toriparkki

hallitsee aiemmin Hallinnanjakosopimuksella sen hallintaan osoitettua osaa Maanvuokrasopimuksen hallinta-alueesta ja Metro hallitsee aiemmin Hallinnanjakosopimuksella sen hallintaan osoitettua osaa Maanvuokrasopimuksen hallinta-alueesta.

Metro ja Valtakulma ovat sopineet siitä, että Metron hallitsema Maanvuokrasopimuksen hallinta-alue jaetaan kahdeksi hallinta-alueeksi siten, että Valtakulma tulee hallitsemaan maanvuokrasopimuksella sitä osaa Maanvuokrasopimuksen mukaisesta vuokra-alueesta, jolla nyt sijaitsee Metron omistama, Valtakulman hallinnassa vuokrasopimuksen nojalla oleva rakennus. Alueiden hallintamuutoksen toteuttamiseksi Turun kaupungin kanssa on sovittu Metron maanvuokrasopimuksen jakamisesta kahteen, Metron ja Valtakulman maanvuokrasopimukseen. Ensivaiheessa Valtakulman maanvuokrasopimuksen vuokramiehenä on siis Kiinteistö Oy Turun Metro, jolta sopimus siirtyy Valtakulmalle.

Metron hallinta-alueen siirtyminen osittain Valtakulmalle aiheuttaa tarpeen sopia eräistä oikeuksista ja velvollisuuksista osapuolena olevien yhtiöiden hallinta-alueiden ja niillä olevien rakennusten välillä.

Osapuolten tarkoituksena on tällä sopimuksella sopia eräistä Toriparkin, Metron ja Valtakulman välisistä oikeuksista ja velvoitteista siten, että tämän sopimuksen kattamien rakennusten ja tilojen käyttö on edelleen mahdollista ja viranomaisvaatimukset täyttyvät.

Tämän sopimuksen osapuolet ovat muiden ohella osapuolina myös 30.5.2022 allekirjoitetussa kauppatorialueen yhteisjärjestelysopimuksessa ("**Yhteisjärjestelysopimus**"). Tällä sopimuksella ei muuteta Yhteisjärjestelysopimuksen oikeuksia eikä velvoitteita.

### 3. MÄÄRITELMIÄ

"**Ylläpidolla**" tarkoitetaan sopimuksen tarkoittaman oikeuden 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 on mahdollisesti oikeus kirjata tai rekisteröidä asianomaista rasisitetun (vuokraoikeus)kiinteistön ja/tai sillä olevan rakennuksen omistajaa enempää kuulematta Maakaaren 14 luvun mukaisena erityisenä oikeutena. Mikäli

jokin tämän sopimuksen määrittelemä oikeus ei olisi rekisteröinti- tai kirjaamiskelpoinen, on oikeus tästä riippumatta voimassa osapuolten välisessä suhteessa.

- 4.2.** Kukin osapuoli vastaa itse hakemansa rekisteröinnin / kirjaamisen kustannuksista tai mikäli hakemus on osapuolten yhteinen, hakijoiden pääluvun mukaisessa suhteessa kunkin erillisen rasiin osalta.
- 4.3.** Tässä sopimuksessa määritellään yhtäältä (vuokraoikeus)kiinteistöjen ja niillä olevien rakennusten ja toisaalta niitä hallitsevien/omistavien osapuolten välisiä oikeuksia ja velvollisuuksia. Riippumatta siitä, kumpaa esitysmuotoa käytetään, oikeudet ja velvollisuudet koskevat sekä kiinteistöjä/rakennuksia että niiden kulloisiakin haltijoita/omistajia.

## 5. OSAPUOLTEN VÄLISET OIKEUDET

### 5.1. Jäte- ja hulevesipumppaamot

Tämän Sopimuksen liitteenä 1 olevassa kartassa on vihreällä värillä kuvattu neljä aluetta, joilla sijaitsevat jäte- ja hulevesipumppaamot. Yksi alue sijaitsee Toriparkin pysäköintilaitoksen ajoluiskan alueella, kaksi Metron rakennuksen alueilla, joita Kaupunki Metron osakkeenomistajana hallitsee ja yksi Valtakulman alueella. Nämä pumppaamot palvelevat sekä Metron että Valtakulman omistamia Kauppiaskadun alaisia rakennuksia.

**Kaupunki, Toriparkki, Metro ja Valtakulma** sopivat jäte- ja hulevesipumppaamoiden osalta seuraavaa:

Oikeus sijoittaa jäte- ja hulevesipumppaamot Toriparkin ja Metron rakennuksiin ja rakennelmiin

Kaupunki vuokra-alueiden omistajana sekä Metron osakkeenomistajana ja Toriparkki vuokra-alueen haltijana ja rakennusten omistajana antavat Valtakulmalle ja Metrolle pysyvän oikeuden sijoittaa jäte- ja hulevesipumppaamot liitteen 1 mukaisesti Toriparkin vuokra-alueelle ja sillä sijaitsevaan rakennukseen. Metro vuokra-alueen haltijana ja rakennusten omistajana antaa Valtakulmalle pysyvän oikeuden sijoittaa jäte- ja hulevesipumppaamot liitteen 1 mukaisesti vuokra-alueelleen ja sillä sijaitsevaan rakennukseen ja Valtakulma vuokra-alueen haltijana ja rakennusten omistajana antaa Metrolle pysyvän oikeuden sijoittaa jäte- ja hulevesipumppaamot liitteen 1 mukaisesti vuokra-alueelleen ja sillä sijaitsevaan rakennukseen.

Jäte- ja hulevesipumppaamojen Ylläpito

Jäte- ja hulevesipumppaamot palvelevat osittain Valtakulman ja osittain Metron rakennuksia. Ne ovat kyseisten osapuolten yhteisomistuksessa siten, että Metron osuus on pumppaamoista 44 % ja Valtakulman 56 %.

Yhteisomistajat vastaavat pumppaamojen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista em. prosentiosuuksien suhteessa.

Oikeuksien kirjaaminen

Osapuolet toteavat käsityksensä olevan, että edellä sovitut oikeudet ovat mahdollisesti kirjattavissa Maakaaren 14 luvun mukaisena erityisenä oikeutena.

## 5.2. IV- ja savunpoistokanavat

Tämän sopimuksen liitteenä 1 olevassa kartassa on sinisellä värillä kuvattu Valtakulman rakennuksessa oleva alue, jolla sijaitsee IV-kone. Se palvelee yksinomaan Valtakulman rakennusta, mutta IV-koneelle johtavat IV-kanavat sijaitsevat Metron rakennuksessa. IV- ja savunpoistokanavien sijainti on osoitettu liitteissä 1 ja 2.

**Metro ja Valtakulma** sopivat IV-kanavien osalta seuraavaa:

Oikeus sijoittaa IV- ja savunpoistokanavat Metron rakennukseen

Metro vuokra-alueen haltijana ja rakennuksen omistajana antaa Valtakulmalle pysyvän oikeuden sijoittaa IV- ja savunpoistokanavat liitteiden 1 ja 2 mukaisesti Metron maanvuokra-alueella sijaitsevaan rakennukseen sekä Metron maanvuokra-alueen liitteessä 1 sinisellä värillä kuvattuun tekniikkatilaan.

IV- ja savunpoistokanavien Ylläpito

Valtakulma vastaa tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen IV-kanavien kaikesta Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista. Savunpoiston ylläpitokustannuksista Valtakulma vastaa 56 %:n osuudella ja Metro 44 %:n osuudella.

Oikeuksien kirjaaminen

Osapuolet toteavat käsityksensä olevan, että edellä sovittu oikeus on mahdollisesti kirjattavissa Maakaaren 14 luvun mukaisena erityisenä oikeutena.

## 5.3. Sähkökeskus ja -johdot

Tämän sopimuksen liitteenä 1 olevassa kartassa on sinisellä värillä kuvattu Metron rakennuksessa oleva alue, jolla sijaitsee sähkökeskus. Se palvelee Valtakulman ja Metron rakennuksia. Sähkökeskukselle tulevat johdot sijaitsevat Metron rakennuksessa ja johtojen sijainti on osoitettu liitteessä 3.

**Metro ja Valtakulma** sopivat sähkökeskuksen ja -johtojen osalta seuraavaa:

Oikeus sijoittaa sähkökeskus ja sähköjohdot

Metro vuokra-alueen haltijana ja rakennuksen omistajana antaa Valtakulmalle pysyvän oikeuden sijoittaa sähkökeskus liitteen 1 mukaisesti Metron vuokra-alueelle ja sillä sijaitsevaan rakennukseen.

Metro vuokra-alueen haltijana ja rakennuksen omistajana antaa Valtakulmalle pysyvän oikeuden sijoittaa sähkökeskukselle tulevat sähköjohdot liitteiden 1 ja 3 mukaisesti Metron vuokra-alueelle ja sillä sijaitsevaan rakennukseen.

#### Sähkökeskuksen ja sähköjohtojen Ylläpito

Sähkökeskus on Metron ja Valtakulman yhteisomistuksessa siten, että Metron osuus sähkökeskuksesta on 70 % ja Valtakulman 30 %. Valtakulman osuus Metron hallinta-alueella Valtakulman IV-konetta palvelevista sähköjohtoista on 100 %.

Yhteisomistajat vastaavat sähkökeskuksen ja -johtojen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista em. prosenttiosuuksien suhteessa.

#### Oikeuksien kirjaaminen

Osapuolet toteavat käsityksensä olevan, että edellä sovitut oikeudet ovat mahdollisesti kirjattavissa Maakaaren 14 luvun mukaisena erityisenä oikeutena.

### 5.4. Lämpö- ja kylmäjohdot

Tämän Sopimuksen liitteenä 4 olevassa kartassa on kuvattu Metron rakennuksessa olevat lämpö- ja kylmäjohdot. Lämpöjohdot palvelevat sekä Metron että Valtakulman rakennusta, mutta kylmäjohdot vain Valtakulman rakennusta.

Kassahuonetta palvelevan ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö on sijoitettu Toriparkin puolelle ja sisä- ja ulkoyksikön väliset johdot sekä putket kulkevat Metron tiloissa. Sisä- ja ulkoyksiköt on kuvattu liitteenä 1 olevassa kartassa harmaalla värillä.

**Metro ja Valtakulma** sopivat lämpö- ja kylmäjohtojen osalta seuraavaa:

Oikeus sijoittaa lämpö- ja kylmäjohdot Metron rakennukseen

Metro vuokra-alueen haltijana ja rakennuksen omistajana antaa Valtakulmalle pysyvän oikeuden sijoittaa lämpö- ja kylmäjohdot liitteen 1 mukaisesti Metron vuokra-alueelle ja sillä sijaitsevaan rakennukseen.

#### Lämpö- ja kylmäjohtojen Ylläpito

Lämpöjohdot ovat Valtakulman ja Metron yhteisomistuksessa siten, että Metron osuus niistä on 44 % ja Valtakulman 56 %. Kylmäjohdot palvelevat ainoastaan Valtakulman rakennusta ja Valtakulma omistaa niistä 100 %.

Yhteisomistajat vastaavat lämpöjohtojen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista em. prosenttiosuuksien suhteessa. Valtakulma vastaa yksin kylmäjohtojen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista.

#### Oikeuksien kirjaaminen

Osapuolet toteavat käsityksensä olevan, että edellä sovitut oikeudet ovat mahdollisesti kirjattavissa Maakaaren 14 luvun mukaisena erityisenä oikeutena.

### 5.5. Sprinkleri- ja paloilmoitinkeskus

Tämän sopimuksen liitteenä 1 olevassa kartassa on punaisella värillä kuvattu Toriparkin hallinta-alue, jolla sijaitsee sprinkleri- ja paloilmoitinkeskus. Se palvelee Toriparkin, Metron ja Valtakulman rakennuksia.

**Toriparkki, Metro ja Valtakulma** sopivat sprinkleri- ja paloilmoitinkeskuksen osalta seuraavaa:

Oikeus sijoittaa sprinkleri- ja paloilmoitinkeskus Toriparkin rakennukseen Toriparkki vuokra-alueen haltijana ja rakennuksen omistajana antaa Metrolle ja Valtakulmalle pysyvän oikeuden sijoittaa sprinkleri- ja paloilmoitinkeskus liitteen 1 mukaisesti Toriparkin vuokra-alueelle ja sillä sijaitsevaan rakennukseen.

Sprinkleri- paloilmoitinkeskuksen Ylläpito

Sprinkleri- ja paloilmoitinkeskus on Toriparkin, Metron ja Valtakulman yhteisomistuksessa siten, että kukin niistä omistaa siitä 1/3.

Yhteisomistajat vastaavat sprinkleri- ja paloilmoitinkeskuksen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista em. murtolukujen suhteessa.

Oikeuksien kirjaaminen

Osapuolet toteavat käsityksensä olevan, että edellä sovitut oikeudet ovat mahdollisesti kirjattavissa Maakaaren 14 luvun mukaisena erityisenä oikeutena.

### 5.6. Oviaukot sekä palomuurien rakentamatta jättäminen (seinärasite)

Valtakulma ja Metro

Valtakulmalla ja Metrolla on puolin ja toisin pysyvä oikeus jättää palomuuuri rakentamatta niiden hallinta-alueilla sijaitsevien, puolin ja toisin rasiitettujen ja oikeutettujen hallinta-oikeuskiinteistöillä olevien rakennusten välillä sekä tehdä seinään oviaukot koko näiden osapuolten välisellä hallinta-alueiden rajalla.

## 6. YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN SOVELTAMINEN JA MUUTOKSET SOPIMUKSEEN

Niiltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole nimenomaisesti toisin määrätty, myös tällä sopimuksella sovittuihin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sovelletaan Yhteisjärjestelysopimuksen määräyksiä.

Osapuolet sitoutuvat sopimaan tämän sopimuksen mukaisten vastuiden ja kustannustenjaon tarkistamisesta osapuolten kannalta kohtuullisella tavalla, mikäli siihen ilmenee perusteltu syy esimerkiksi uusien teknisten järjestelmien käyttöönoton tai olemassa olevista järjestelmistä irtautumisen vuoksi.

## 7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan sen tultua kaikkien osapuolten allekirjoittamaksi ja kun luvussa 2. tarkoitetut, Toriparkin ja Metron maanvuokrasopimuksia koskevat päätökset ovat lainvoimaisia, kun Valtakulman aluetta koskeva Metron maanvuokrasopimus on siirretty Valtakulmalle ja kun tätä sopimusta koskeva päätös on lainvoimainen.

## 8. JAKELU

Tätä sopimusta on tehty neljä samanlaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

## 9. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa toukokuun 6. päivänä 2024

**Turun kaupunki**

\_\_\_\_\_  
Essi Korpela

**Turun Toriparkki Oy**

\_\_\_\_\_  
Jari Pölönen

**Kiinteistö Oy Turun Metro**

\_\_\_\_\_  
Jari Pölönen

**Kiinteistö Oy Turun Valtakulma**

\_\_\_\_\_  
Janne Alho

### LIITTEET:

- 1) Rasitteiden sijaintikartta
- 2) IV-kanavien sijaintikartta
- 3) Sähkökeskuksen johtojen sijaintikartta
- 4) Lämpö ja kylmäjohtojen sijaintikartta