

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Osapuolet

- 1.1. Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 22
y-tunnus: 2126818-8
- 1.2. Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 20
y-tunnus: 1778179-8
- 1.3. Fastighets Ab Guldhuset
y-tunnus: 2427210-7
- 1.4. Kiinteistö Oy St. Erik
y-tunnus: 0220476-0
- 1.5. Kiinteistö Oy Turun Antintalo
y-tunnus: 0659234-2
- 1.6. Kiinteistö Oy Thalia
y-tunnus: 2732077-6

2. Taustaa

Osapuolet omistavat Turun kaupungin 7 kaupunginosan korttelissa n:o 10 (ns. "Hansan kauppakeskus") kiinteistöjä seuraavasti:

Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 22	853-7-10-9
Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 20	853-7-10-2
Fastighets Ab Guldhuset	853-7-10-1003
Kiinteistö Oy St. Erik	853-7-10-6
Kiinteistö Oy Turun Antintalo	853-7-10-8
Kiinteistö Oy Thalia	853-7-10-4

Tässä sopimuksessa "tontilla" ja "rakennuksella" tarkoitetaan asiayhteydestä riippuen myös sitä sopimuksen osapuolta, joka kyseisen tontin tai rakennuksen omistaa.

3. Tausta ja tarkoitus

Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysopimus, jonka laatiminen on tullut tarpeelliseksi rakennusvalvontaviranomaisten asetettua tämän

sopimuksen laatimisen edellytykseksi Hansan kauppakeskuksessa meneillään olevien saneeraus- ja muutostöiden rakennuslupien myöntämiselle.

Tällä sopimuksella sovitaan eräistä osapuolten välisistä Hansan kauppakeskuksen palomuurin poistumistie- ja LVISA-järjestelyistä sekä yhden liukuportaan sijoittamista koskevista järjestelyistä ja niihin liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

4. Aiemmat sopimukset ja sopimusten soveltamisjärjestys

Tämän sopimuksen mukaiset velvollisuudet ovat aiemmista sopimuksista erillisiä ja velvoittavat aiemmista sopimuksista huolimatta tämän sopimuksen osapuolia. Jos tämä ja aiemmat sopimukset ovat keskenään ristiriidassa, on tulkintaetusija tällä sopimuksella.

5. Yhteisjärjestelyn kirjaaminen

Kukin osapuoli antaa tämän sopimuksen allekirjoituksella kaikille muille osapuolille valtuutuksen hakea Turun kaupungin asianomaisilta viranomaisilta määräyksen kaikkien tässä sopimuksessa sovittujen järjestelyjen noudattamisesta ja kirjaamisesta.

6. Järjestelysuunnitelma

Järjestelyalue sijaitsee Hansan kauppakeskuksen kaikissa kerroksissa. Liitteessä 1 on osoitettu ne tontit ja tontinrajat, joita kohdan 6.1. mukaiset järjestelyt koskevat. Liitteen mukaisesti järjestelyt koskevat osapuolten Hansan kauppakeskuksessa omistamia tontteja ja rakennuksia kokonaisuudessaan niiden tonttien rajoilla ja tonteilla, jotka kunkin yhteisjärjestelyn osalta on erikseen liitteessä 1 rasteroinnein tai katkoviivoin osoitettu.

6.1. Järjestelyt

6.1.1. Palomuurin ja MRA 80 §:n 1 momentin 7 kohtaan verrattavat järjestelyt

Osapuolet sopivat pysyvästä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaiseen seinärasitteeseen verrattavasta järjestelystä, jonka mukaan kaikilla sopimuksen osapuolena olevilla tonteilla ja rakennuksilla on oikeus jättää palomuurin rakentamatta ja oikeus tehdä ovia ja muita aukkoja tonttiansa rajoille kulloinkin voimassa olevien rakennuslupien mukaisessa laajuudessa. Tätä sopimuskohtaa 6.1.1. koskeva järjestelyalue on merkitty liitteeseen 1 punaisella katkoviivalla.

6.1.2. Kulkuyhteydet ja MRA 80 §:n 1 momentin 4 kohtaan verrattavat järjestelyt

Osapuolet sopivat pysyvästä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaiseen käyttörasitteeseen verrattavasta järjestelystä, jonka mukaan kaikilla sopimuksen osapuolena olevilla tonteilla ja rakennuksilla ja kaikilla tonttien ja rakennusten kautta kulkevilla on oikeus käyttää kaikkia osapuolten omistamien tonttien rajat ylittäviä kulkuväyliä kulloinkin voimassa olevien rakennuslupien mukaisessa laajuudessa. Tätä sopimuskohtaa 6.1.2. koskeva järjestelyalue on merkitty liitteeseen 1 vihreällä viivalla.

6.1.3. LVISA-laitteiden ym. sijoittaminen ja MRA 80 §:n 1 momentin 3 kohtaan verrattavat järjestelyt

Osapuolet sopivat Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 22:ta ja Kiinteistö Oy St. Erikiä lukuun ottamatta pysyvästä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaiseen laiterasitteeseen verrattavasta järjestelystä, jonka mukaan Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 20:n, Fastighets Ab Guldhusetin, Kiinteistö Oy Turun Antintalon ja Kiinteistö Oy Thalian tonteilla ja rakennuksilla on oikeus sijoittaa lämpö-, vesi-, ilmastointi-, tiedonsiirto-, automatiikka- ja sähköjohtoja, -putkia ja -laitteita toistensa tonteille ja rakennuksiin kulloinkin voimassa olevien rakennuslupien mukaisessa laajuudessa. Tätä sopimuskohtaa 6.1.3. koskevan järjestelyalueen tonttirajat on merkitty liitteeseen 1 sinisellä katkoviivalla. Järjestely koskee lisäksi tämän sopimuskohdan osapuolten välillä heidän omistamiaan tontteja ja rakennuksia kokonaisuudessaan.

6.1.4. Liukuportaat ja MRA 80 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohtien mukaisiin rakenne- ja laiterasitteisiin verrattavat järjestelyt

Sopimuksen liitteenä 1 olevassa piirustuksessa sinisellä poikkiviivoituksella merkityllä alueella sijaitsevat liukuportaat, joiden rakenteet ulottuvat osittain tonttien rajan yli. Tämän johdosta sovitaan, että Kiinteistö Oy Thalian tontilla 853-7-10-4 on oikeus käyttää Kiinteistö Oy Turun Antintalon tontilla 853-7-10-8 sijaitsevan rakennuksen seinää ja muita rakenteita liukuportaiden tukemiseen sekä sijoittaa liukuportaat osittain Kiinteistö Oy Turun Antintalon tontille.

6.2. Nykyinen rakentaminen

Kaikki kohdissa 6.1.1.–6.1.4. tarkoitettuihin järjestelyihin liittyvät, sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa olevat rakentamis- ja muut toimenpiteet on joko tehty tai niiden kustannusvastuusta on sovittu osapuolten kesken. Kenelläkään osapuolella ei ole toisia osapuolia kohtaan näiden järjestelyjen rakentamiseen ja niihin rinnastettaviin toimenpiteisiin liittyviä taloudellisia tai muitakaan vaatimuksia.

6.3. Tuleva rakentaminen

Tämän sopimuksen allekirjoituksella kaikki osapuolet antavat etukäteisen suostumuksensa myös tulevaisuudessa tehtäviin tämän sopimuksen mukaisiin järjestelyihin. Rakentamisen kustannusvastuun periaatteena tulevien järjestelyjen osalta on, että järjestelyn kustannuksista vastaa se, joka voidaan katsoa oikeutetuksi osapuoleksi kussakin tapauksessa. Jos oikeutetuksi katsottavia on useampia, jaetaan rakentamiskustannukset hyötymis- ja aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

6.4. Ylläpitovastuut ja korvaukset

Kiinteistö Oy Thalia omistaa kohdassa 6.1.4. määritellyt liukuportaat ja vastaa kustannuksellaan niiden sekä portaiden takia käytössä olevien rakenteiden kaikkinaisesta hoidosta, huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta riippumatta siitä, kumman osapuolen tontilla ne ovat.

Pääsääntö kohdissa 6.1.1., 6.1.2. ja 6.1.3. sovittujen yhteisjärjestelyjen osalta on, että osapuolet huolehtivat kukin omalla tontillaan kustannuksellaan tämän sopimuksen tarkoittamien järjestelyjen toteuttamisesta ja niiden edellyttämästä kaikkinaisesta hoidosta, huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta.

Käytännössä nämä järjestelyt voidaan sopia hoidettavaksi osapuolten toimesta yhteisesti. Samalla on sovittava kustannusjaon periaatteista.

Tämän sopimuksen mukaisista oikeuksista ei makseta korvausta osapuolille.

Jos tässä sopimuksessa määritellyn oikeuden käyttö muuttuu myöhemmin siten, että sitä käyttää myös muu kuin tämän sopimuksen tekohetkellä oikeutettu tontti tai rakennus tai jos rasiitettua rakennuksen tai tontin osaa käyttää myös rasiitettu tontti tai rakennus itse, jaetaan edellä mainitut ylläpitovastuut aiheuttamis- ja hyötyperiaatteen mukaan kuloisenkin tosiasiallisen tilanteen mukaan.

6.5. Järjestelyn kustannukset

Tämän sopimuksen laatimisesta aiheutuvista arkkitehti- ja asianajokustannuksista sekä järjestelyjen viranomaiskustannuksista vastaavat osapuolet yhteisesti. Kustannukset jaetaan osapuolten kesken kuuteen (6) yhtä suureen osaan.

7. Omistajanvaihdokset ennen rasiitteiden rekisteröintiä

Mikäli joku osapuolista myy osakekantansa tai muulla tavoin luovuttaa määräysvaltaansa yhtiössä ennen kuin kohdissa 6.1.1.–6.1.4. tarkoitetut yhteisjärjestelyt on saatu rekisteröidyiksi, on osakkeitaan tai yhtiönsä määräysvaltaa luovuttava osapuoli velvollinen sitouttamaan siirronsaajan tässä sopimuksessa sovittuihin rasiitteisiin ja muihin sovittuihin oikeuksiin ja velvoitteisiin.

8. Sopimuksen voimaantulo, päättyminen ja muuttaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimus on voimassa kunkin oikeutetun tontin tai rakennuksen osalta niin kauan kuin tontti tai rakennus haluaa oikeuttaan käyttää, ellei oikeuden käyttäminen osapuolista riippumattomista syistä käy mahdottomaksi.

Sopimusta voidaan muuttaa vain osapuolten kirjallisella sopimuksella.

9. Jakelu

Tätä sopimusta liitteineen on laadittu seitsemän (7) samanlaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi viranomaisia varten.

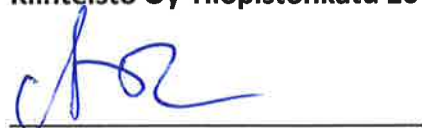
Turussa marraskuun 26. päivänä 2018


Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 22


Petri Louhio


Petri Suutarinen

Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 20


Ari Talja


Jockum Ådahl


Fastighets Ab Guldhuset


Ari Talja


Jockum Ådahl

Kiinteistö Oy St. Erik


Ari Talja


Esko Lämsä

Kiinteistö Oy Turun Antintalo

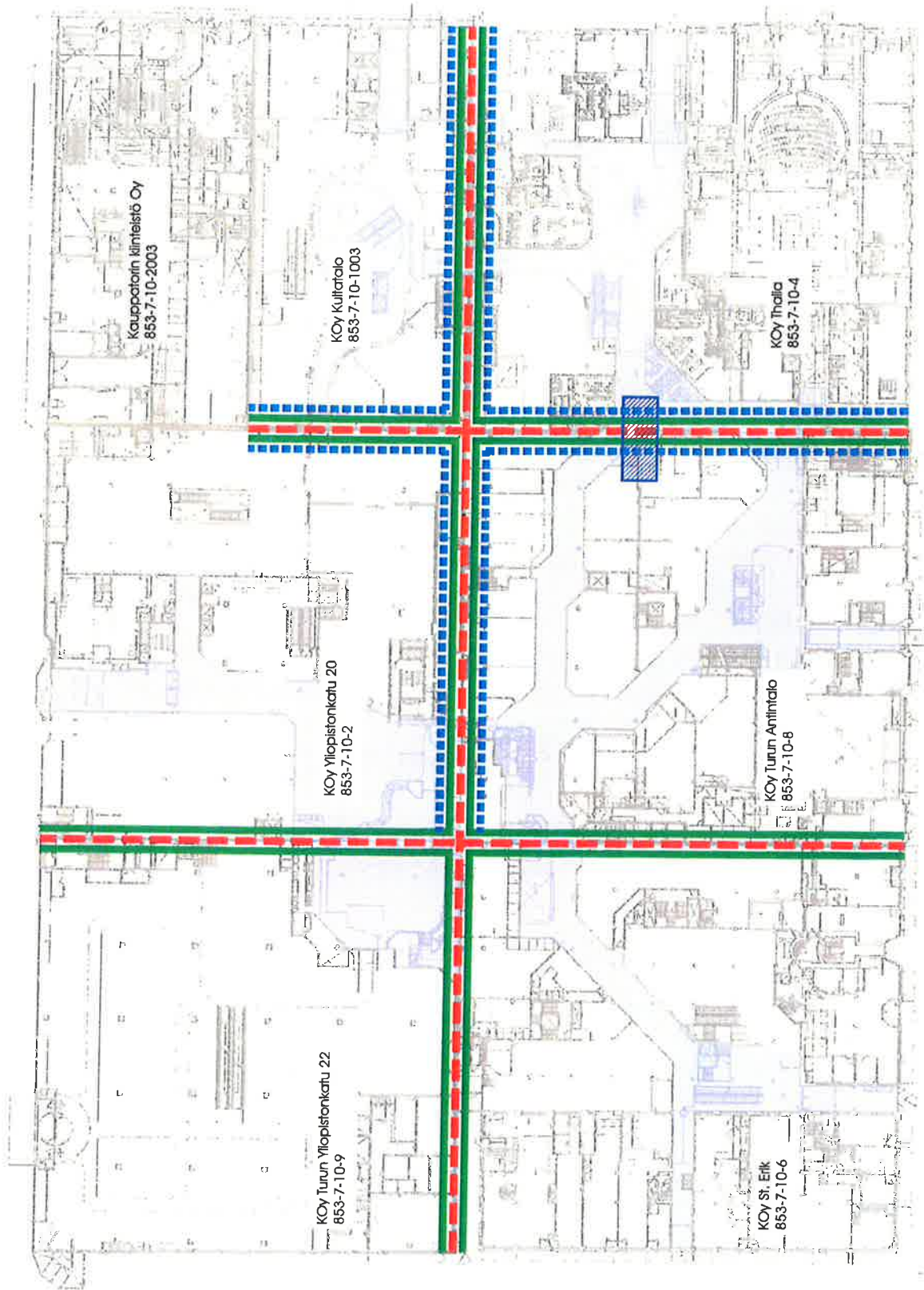

Ari Talja






Jockum Ådahl

Kiinteistö Oy Thalia


Ari Talja


Mika Soinio



-  Ei palomuuria kintteistön rajalla
-  Kulkuyhteys kintteistön rajan yli
-  Taloteknisten järjestelmien (LVISA) rakentaminen kintteistön rajan yli
-  Liukuporras voi sijaita osittain naapurilla

KAUPPAKESKUS HANSA KY

RASITESOPIMUKSEN LITE 1
 POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS (KATUTASO)
 17.10.2018

AMERIikka

schauman

SCHAUMAN ARKITEHDIT
 Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland
 +358 2 251 5555 schoumanorchi.fi

