

KORJAUS 31.10.2017 ALLEKIRJOITETUN TURUN KAUPUNGIN POHJOLAN KAUPUNGIN- OSAN KORTTELIN 29 YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN TONTTINUMEROINTIIN

1. Tausta

31.10.2017 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimukseen (**Yhteisjärjestelysopimus**) kirjatun tonttinumeroinnin osalta on rekisteriviranomaisen toimesta todettu, että se ei vastaa nykyistä rekisteröityä tonttinumerointia. Kyseinen kirjaus esiintyy vain yhden kerran Yhteisjärjestelysopimuksen kohdassa 2. Tonttinumeroinnin korjaus on ns. tekninen muutos kahden Yhteisjärjestelysopimuksen osapuolen osalta. Korjaus tehdään tällä kirjauksella, jolla täsmennetään Yhteisjärjestelysopimusta alla kohdassa 2. esitetyn mukaisesti. Yhteisjärjestelysopimusta ei erikseen päivitetä kyseisen korjauksen osalta.

2. Korjaus

Yhteisjärjestelysopimuksen kohdan 2. tonttinumerointi muutetaan seuraavasti (muutos merkitty alle-
viivatulla kursivoidulla tekstillä).

Alkuperäinen osa kohdasta 2.:

Asunto Oy Turun Fabriikin Femma Y-tunnus 2715928-9
 Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) kortteliin 29 muodostettavan tontin n:o 8 (2.590
 km²) omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Femma.

Asunto Oy Turun Fabriikin Fado Y-tunnus 2715926-5
 Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) kortteliin 29 muodostettavan tontin n:o 7 (2.160
 km²) omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Fado.

Muutettu osa kohdasta 2.:

Asunto Oy Turun Fabriikin Femma Y-tunnus 2715928-9
 Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) kortteliin 29 muodostettavan tontin n:o 13 (2.590
 km²) omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Femma.

Asunto Oy Turun Fabriikin Fado Y-tunnus 2715926-5
 Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) kortteliin 29 muodostettavan tontin n:o 14 (2.160
 km²) omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Fado.

3. Voimaantulo

Yllä oleva kohdassa 2. esitetty korjaus tulee voimaan tämän asiakirjan allekirjoituksella.

Korjaus toimitetaan tiedoksi jokaiselle Yhteisjärjestelysopimuksen sopijapuolelle, rekisteriviranomaiselle sekä Turun kaupungille.

Turussa 11. päivänä lokakuuta 2019

YIT Suomi Oy

Antero Mäkelä (valtakirjalla)

SOPIMUS KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

Sopimuksen taustaa

Sopimusalueeseen liittyvä kiinteistökaupan esisopimus ja tähän yhteisjärjestelysopimukseen liittyvä vastuunjako YIT Rakennus Oy:n ja VR-Yhtymä Oy:n välillä

YIT Rakennus Oy ja VR-Yhtymä Oy ovat 30.6.2011 allekirjoittaneet keskenään kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka perusteella VR-Yhtymä Oy tulee myymään ja YIT Rakennus Oy ostamaan (perustettujen tai perustettavien asunto-osake) yhtiöiden lukuun kaikki korttelin 29 AK-1, AK-2 ja AK-3 alueiden ohjeellisia kaavatontteja vastaavat määräalat kiinteistöstä 853-514-3-10 erikseen esisopimuksessa sovitun vaiheistuksen ja aikataulun mukaan.

Tämä yhteisjärjestelysopimus on tehty YIT Rakennus Oy:n intresseissä ja sen toteutusvastuulla olevien rakennushankkeiden mahdollistamiseksi sopimuksen kohteena olevilla kiinteistöillä (vaiheittain). VR-Yhtymä Oy:n rooli tämän sopimuksen sopijapuolena perustuu allekirjoitushetken maanomistukseen ja on siten väliaikainen. Edellä mainituista syistä osapuolet sopivat, että kaikki tässä yhteisjärjestelysopimuksessa VR-Yhtymä Oy:n vastuulle muodollisesti (väliaikaisena kiinteistönomistajana) asetetut velvoitteet ja kustannukset kuuluvat (ja ovat tarkoitettu) YIT Rakennus Oy:n / (perustettujen tai perustettavien asunto-osake) yhtiöiden vastattavaksi myös siltä ajalta kun VR Yhtymä Oy on vielä kiinteistöjen omistajana, eikä YIT Rakennus Oy:llä / (perustetuilla tai perustettavilla) yhtiöillä ole oikeutta esittää mitään niihin liittyviä vaatimuksia VR-Yhtymä Oy:tä kohtaan (esim. kohdassa 6 tarkoitettu vakuuttamisvelvollisuus). VR-Yhtymä Oy sitoutuu myöhemmissä kiinteistökaupoissaan siirtämään aina kutakin kaupan kohdetta koskien tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet uudelle omistajalle erillisellä luovutuksensaajan sopimuskappaleeseen tehdyllä merkinnällä.

Osapuolet toteavat selvyyden vuoksi, että tällä yhteisjärjestelysopimuksella ei ole vaikutusta YIT Rakennus Oy:n ja VR-Yhtymä Oy:n välisen kiinteistökaupan esisopimuksen tai jo solmitun kiinteistökauppakirjan ehtoihin taikka niiden voimassaoloon.

1. Sopijapuolet ja sopimuksen kohteena olevat kiinteistöt

Asunto Oy Turun Fabriikin Fortuna

Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) korttelin 29 tontin n:o 12 (4.440 kem²) omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Fortuna.

Y-tunnus 2715845-7

Asunto Oy Turun Fabriikin Focus Y-tunnus 2715933-7
Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) korttelin 29 tontin n:o 11 (3.760 kem²)
omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Focus.

Asunto Oy Turun Fabriikin Fauna Y-tunnus 2715936-1
Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) korttelin 29 tontin n:o 10 (3.420 kem²)
omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Fauna.

Asunto Oy Turun Fabriikin Festivo Y-tunnus 2715924-9
Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) korttelin 29 tontin n:o 9 (3.150 kem²)
omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Festivo.

Asunto Oy Turun Fabriikin Femma Y-tunnus 2715928-9
Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) kortteliin 29 muodostettavan tontin n:o 8
(2.590 kem²) omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Femma.

Asunto Oy Turun Fabriikin Fado Y-tunnus 2715926-5
Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) kortteliin 29 muodostettavan tontin n:o 7
(2.160 kem²) omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä Fado.

VR-Yhtymä Oy Y-tunnus 1003521-5
Kiinteistön 853-514-3-10 määräaloista muodostuvien Turun kaupungin Pohjolan kaupun-
ginosan (71) korttelin 29 tonttien

n:o 1 (4.430 kem²)

n:o 2 (4.050 kem²)

n:o 3 (6.320 kem²)

omistajana (rakennusoikeus yhteensä 14.800 kem²).

YIT Rakennus Oy Y-tunnus 1565583-5
omaan ja perustettujen tai perustettavien yhtiöiden lukuun

Sopimusalue muodostuu yllä mainituista kiinteistöistä/muodostuvista tonteista (myöhemmin "Sopimusalue")

2. Sopimusalue ja sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan korttelin 29 sopijapuolten yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta niiltä osin kuin sopijapuolten omistuksessa olevilla tonteilla tai muilla alueilla (Tenderipuisto) on joko rakenteelliset, toiminnalliset tai tekniset yhtymäkohdat toisiinsa. Myöhemmin tässä sopimuksessa puhutaan myös kiinteistöjen välisistä rasiteoikeuksista, mutta sopijapuolten tarkoituksena ei ole tämän sopimuksen perusteella hakea yksittäisten rasitteiden perustamista vaan yhteisenä tarkoituksena on hakea rakennusvalvontaviranomaiselta tämän sopimuksen perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista päätöstä kiinteistöjen yhteisjärjestelystä. Tästä yhteisestä tarkoituksesta poiketen ja alueen pitkästä rakentamisajasta johtuen sopijapuolet voivat kuitenkin sopia kahdenvälisin tai useamman sopijapuolten välisin sopimuksin autopaikkojen sijoittamisesta ja niihin mahdollisesti liittyvistä kulkuväylistä siten, että rakennuslupien edellytykset ja muut viranomaisvaatimukset täyttyvät. Mikäli tonttien

välisissä rasitesopimuksissa täsmennetään ehtoja, jotka tässä sopimuksessa on kuvattu yleisperiaatteina, tai sovitaan muuten tonttien välillä tästä sopimuksesta poikkeavasti, sovelletaan ensisijaisesti näiden osapuolten välillä rasite- tai muussa sopimuksessa sovittua ja täydentävästi tätä sopimusta.

3. Tämän sopimuksen muuttaminen ja täydentäminen

Sopimuksen allekirjoitushetkellä osalle sopijapuolten uudisrakennushankkeista on myönnetty rakennuslupa. Muilta osin sopijapuolten kiinteistöjen suunnittelu on vielä kesken tai sitä ei ole aloitettu.

Suunnitelmien keskeneräisyyden vuoksi sopijapuolet sitoutuvat täydentämään tätä yhteisjärjestelysopimusta myöhemmin valmistuvien suunnitelmien mukaiseksi. Lisäksi sopijapuolet sitoutuvat tekemään ja hyväksymään tähän sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman sopijapuolen tontin tarkoituksenmukaisen käytön kannalta.

Sopijapuolet sitoutuvat suunnittelemaan ja toteuttamaan oman kiinteistönsä yhteistyössä tämän sopimuksen periaatteita noudattaen, mutta viime kädessä yksittäisen tontin suunnittelu- ja toteutusratkaisuista päättää aina yksin kyseisen tontin omistaja tai haltija. Siltä osin kuin vielä suunnittele mattomille sopimusalueen tonteille mahdollisesti myöhemmin suunnitellaan ja toteutetaan kahden tai useamman sopijapuolen käyttöön tarkoitettuja tässä sopimuksessa mainitsemattomia alueita tai tiloja, päättävät tällaisten tilojen toteutukseen, ylläpitoon ja käyttöön liittyvistä asioista ainoastaan ne sopijapuolet, jotka ovat tähän sopimukseen myöhemmin tehdyillä muutoksilla oikeutettuja kyseisten tilojen tai alueiden käyttöön.

Sopimusalueen laajuuden ja siitä johtuvan pitkän suunnittelu- ja toteutusaikataulun vuoksi sopijapuolet ovat yhteisesti sopineet, että Sopimusalueella olevat ja sinne perustettavat uudet yhtiöt sitoutuvat käsittelemään viivyttämättä yhtiökokouksissaan tai tarvittaessa ylimääräisissä yhtiökokouksissaan tämän sopimuksen muutostarpeet ja hyväksymään edellä kerrotuin periaattein sopimukseen tehtävät muutokset tai lisäykset aina siihen saakka, kunnes Sopimusalueen viimeinenkin yhtiö on valmiiksi rakennettu ja käyttöön otettu. Sopijapuolet sitoutuvat muutoinkin myötävaikuttamaan toistensa rakennushankkeiden mahdollisimman suotuisaan etenemiseen. Sopijapuolet sitoutuvat ilman aiheetonta viivytystä allekirjoittamaan tarvittavat suostumukset ja selvitykset naapurien kuulemisista sopijapuolten rakennuslupahakemusten yhteydessä.

Tämä yhteisjärjestelysopimus ei estä sopijapuolet tekemästä myöhemmin kahdenvälisiä rasitesopimuksia kiinteistö- tai rakennusrasitteista, tai muita sopimuksia, jotka sisältönsä ja merkityksensä puolesta voitaisiin ottaa mukaan tähän sopimukseen. Sopijapuolten yhteisenä tavoitteena on kuitenkin sopia ensisijaisesti tässä sopimuksessa ja tähän sopimukseen myöhemmin tehtävissä lisäyksissä kaikista niistä rasitteista tai rasitteenkaltaisista asioista, joita Sopimusalueen rakentaminen ja kiinteistöjen käyttö edellyttävät.

Sopijapuolet hyväksyvät ja sitoutuvat siihen, että myöhemmin Sopimusalueelle perustettavat ja rakennettavat yhtiöt tulevat tämän yhteisjärjestelysopimuksen sopijapuoleksi, kun kyseessä olevaa (muodostettavaa) tonttia koskeva luovutus on tehty ja tämä sopimus erillisellä siirtomerkinnällä siirretty luovutuksen saajalle.

4. Järjestelysuunnitelma

4.1. Yleinen periaate

Sopimusalueelle sijoitavien asuinrakennusten osalta perustusten, rakenteiden ja rakennusten omistajana noudattaa kiinteistönrajoja tai mahdollisissa maanvuokra- sekä hallinnanjakosopimuksissa määriteltyjä hallinta-alueen rajoja. Myös jäljempänä yhteiskäyttöön osoitettavien puisto- ja piha-alueiden, autohallin samoin kuin muiden yhteiskäyttöön jäävien tilojen osalta omistus seuraa aina kiinteistön omistusta tai hallintaa kuitenkin siten, että asemakaavassa osoitetun Tenderipuiston ja sen alle mahdollisesti myöhemmin toteutettavan maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen mahdollistamiseksi laaditaan tarvittavat sopimukset Tenderipuiston omistajan eli Turun kaupungin kanssa.

Yhteiseen käyttöön rakennettavan autohallin ja pihakannen rakenteet suunnitellaan yhtenäiseksi rakenteelliseksi kokonaisuudeksi, joka ulottuu eri kiinteistöjen alueille. Rakentamisen edellyttäessä voidaan autohalli toteuttaa myös vyöhykkeittäin siten, että vyöhykkeiden väliin rakennetaan seinä. Vyöhykkeiden seinämien ei tarvitse noudattaa tontin rajoja. Fyysisesti asuinrakennusten kellarikerrosten ja autohallin rakenteet sekä yhtenäisen pihakannen rakenteet sijaitsevat kiinni toisissaan niin, ettei niiden omistuksen rajoja voi havaita pelkästään silmämääräisesti tarkastellen. Tästä johtuen kunkin kiinteistön alueelle kiinteistöjen rajoilla ja niiden lähistöllä rakennetut perustukset, pilarit, kantavat seinät ja välipohjat pihakannen tasoon asti tukevat ja kannattavat sijainnistaan riippuen myös toisen kiinteistölle rakennettavaa autohallin ja / tai pihakannen osaa. Käytetyt rakennesysteemit rakenteet muodostavat siten koko Sopimusalueella yhtenäisen, toisiaan tukevan ja toisistaan riippuvaisen kokonaisuuden autohallin ja pihakannen osalta. Toiselta autohallin ja pihakannen rakenteet tukeutuvat myös eri tonteilla sijaitseviin asuinrakennusten ja autohallin rakenteisiin.

4.2. Yhteiskäytössä oleva autohalli ja siihen liittyvät rasitteet

Sopijapuolten omistamien tai hallitsemien kiinteistöjen sekä Turun kaupungin omistaman Tenderipuiston alueelle on kaavamääräysten perusteella mahdollista toteuttaa pihakannen alapuolelle autohalli, jonka lopullinen laajuus ja autopaikkojen kokonaismäärä eivät vielä ole tiedossa. Voimassa olevien kaavamääräysten mukaan autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Mikäli jonkun sopijapuolen velvoiteautopaikat tai osa niistä on tarpeen sijoittaa toisen sopijapuolen tontille pihakannen alle, voivat kyseiset sopijapuolet tarvittaessa sopia autopaikkojen sijoittamisesta erillisellä rasite- tai muulla sopimuksella tämän yhteisjärjestelysopimuksen hengen ja kohdan 2 mukaisesti. Lisäksi sopijapuolet sitoutuvat tarvittaessa solmimaan Turun kaupungin kanssa rasite-, maanvuokra- tai muun sopimuksen, jonka perusteella kyseiset sopijapuolet hallinnoivat Tenderipuiston pihakannen alapuolelle tulevaa autohallin osaa. Rasite-, maanvuokra- tai muulla sopimuksella Turun kaupunki mahdollistaa sen, että sopijapuolet voivat rakentaa ja sijoittaa Tenderipuiston alle yhteiskäytössä olevan autohallin.

Pysäköintipaikkojen lisäksi autohallikokonaisuuteen kuuluvat hallissa olevat ajo- ja jalankuikualueet, kadulta, pihakannelta ja Tenderipuistosta halliin johtavat ajo- ja jalankuikyhteudet oviineen sekä kaikki muut autohallin käyttöä palvelevat rakenteet, järjestelmät, laitteet ja varusteet (mm. savunpoisto, automaattiset paloilmoinlaitteet, pumppaamot, sekä mahdollinen kameravalvonta ja kulunhallinta). Autohalliin rakennettavien autopaikkojen käyttöoikeus ei seuraa kiinteistönomiinisista vaan autopaikkojen käyttöoikeudet osoitetaan tonttikohteisesti aina kunkin sopijapuolen rakennusluvassa ja tämän yhteisjärjestelysopimuksen periaatteita noudattaen tarvittaessa erillisillä sopimuksilla, kuten edellä on todettu.

Tonttien osalta pysäköintipaikkojen määrät perustuvat asemakaavan autopaikkamääräykseen ja lopullisessa rakennusluvassa ja suunnitelmissa kunkin sopijapuolen osalta esitettyihin autopaikkamääriin ja niiden sijaintiin. Autohallikokonaisuuteen kuuluvat autopaikat voivat olla ko. yhtiön hallussa olevia autopaikkoja tai niitä hallinnoivien yhtiöiden yhtiöjärjestyksiin merkittyjä erillisiä osakkeita. Vieraspakat ovat ko. yhtiön hallinnassa tai käytössä olevia autopaikkoja.

Autopaikkojen lukumäärät varmistuvat lopullisesti vasta kunkin tontin rakennusluvan tulua lainvoimaisesti hyväksytyksi, joten autopaikkojen määrien ja sijainnin sekä niihin liittyvien rasiteoikeuksien osalta solmitaan tarvittaessa erillisiä sopimuksia aina suunnitelmien valmistumisen mukaan. Alueen vaiheittaisesta rakentamisesta johtuen autopaikat voidaan kuitenkin osoittaa tilapäisesti muualta.

Edellä kerrottujen erikseen sovittavien pysäköintipaikkojen lisäksi kullakin sopijapuolella on oikeus käyttää autohallin aluetta pysäköintipaikoille ajamiseen sekä kulkemiseen lyhintä ja tarkoituksenmukaisinta kulkureittiä käyttäen. Ajo- ja jalankulku autohalliin tapahtuu kaikkien sopijapuolten osalta autohallia palvelevien kulkuovien kautta, minkä lisäksi kukin sopijapuoli saa käyttää sille suunnitelmissa osoitettuja kulku- ja porrashuoneyhteyksiä autohalliin sekä muihin kunkin sopijapuolen kulloinkin käytössä oleviin tiloihin kulkemiseen. Häätätilanteessa kullakin sopijapuolella on lisäksi oikeus käyttää autohallin kaikkia hätäpoistumisteitä riippumatta siitä, minkä tontin alueella ne sijaitsevat.

Autohallikokonaisuus varustetaan tarpeen ja viranomaismääräysten mukaisella paloilmoin- ja savunpoistojärjestelmällä. Autohallikokonaisuuden tarvitsemat tekniset tilat ja laitteet sijoitetaan suunnittelukokonaisuuden ja -ratkaisun kannalta optimaalisesti siten, että kaikki autohallia palveleva tekniikka voidaan toteuttaa rakentamisen vaiheistuksen sekä käyttökustannusten jakamisen kannalta teknisesti parhaalla mahdollisella tavalla.

Autohallin lämmitys järjestetään aina siten, että käytetty lämmitysenergian kulutus on mitattavissa erikseen ja jyvitetävissä sopijapuolille.

Autohallin valaistus sekä muu autohallia palvelevan tekniikan vaatima sähkönkäyttö järjestetään aina siten, että käytetty sähkönkulutus on mitattavissa erikseen ja jyvitetävissä sopijapuolille.

Autohallin lämmitykseen, valaistukseen, savunpoistoon, ilmanvaihtoon sekä muuhun autohallin käyttöön liittyviä rakenteita, kuiluja, putkia, kanavia ja laitteita sekä autohallia palvelevia lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjohtoja sekä muita autohallin käyttöön liittyviä johdotuksia sekä kaikkiin edellä mainittuihin liittyviä laitteita voidaan sijoittaa autohalliin tonttien välisistä rajoista välittämättä. Autohallin jätevedet poistetaan johtamalla ne yleiseen viemäriverkkoon yhden tai useamman tämän sopimuksen sopijapuolen kiinteistöä palvelevan

viemäri liittymän kautta. Autohalli voidaan toteuttaa siten, että kiinteistöjen välisille rajoille ei rakenneta palomuuria tai seinää.

4.3. Autohallin rakentaminen ja ylläpito

Kohdassa 4.2. mainitun autohallikokonaisuuden rakentamisesta vastaa kukin sopijapuoli aina oman tai hallitsemansa tontin osalta ja rakentaminen sisällytetään kunkin sopijapuolen osalta tonttien rakentamista koskeviin urakkasopimuksiin siten, että kunkin yhtiön urakkasumma kattaa sen käyttöön rakennusluvan, tämän yhteisjärjestelyn perusteella ja erikseen solmittavien sopimusten nojalla tulevien autopaikkojen rakentamisen. Autohalli rakennetaan useassa vaiheessa, joten mm. autohallin tekniikan ja rakenteiden sekä autopaikkojen ja kulkuteiden sijoittelussa joudutaan turvautumaan väliaikaisjärjestelyihin ennen autohallikokonaisuuden lopullista valmistumista. Kulloinkin rakentamisvaiheessa olevan tontin omistajan tai haltijan vastuulla on kustannuksellaan toteuttaa tarvittavat väliaikaisjärjestelyt niin, että jo valmiilla ja käyttöön otetuilla yhtiöillä on aina käytössään rakennusluvan edellyttämä määrä autopaikkoja. Rakentamisvaiheen aikana väliaikaiset autopaikat voidaan osoittaa alueelle toteutettavilta tilapäisiltä pysäköintialueilta.

Autohallikokonaisuuden kunnossapidossa ja hoidossa lähtökohtana on, että ne järjestetään keskitetysti sopijapuolten yhteistyönä. Autohallikokonaisuuden käytöstä, hoidosta ja kunnossapidosta, mahdollisista peruskorjauksista ja uusimisesta sekä autohallin lämmityksestä ja sähkönkulutuksesta aiheutuvista kustannuksista sopijapuolet vastaavat yhteisesti kulloinkin hallitsemiensa autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Mikäli autohalli on jaettu rakenteellisesti eri vyöhykkeisiin, jaetaan kuitenkin kustannukset ainoastaan tätä vyöhykettä käyttävien tonttien kesken edellä mainitulla jakoperiaatteella. Samaa sovelletaan myös muihin autohallia koskeviin tai yksin sitä palveleviin sopimuksiin, jotka joudutaan tekemään ainoastaan yhden sopijapuolen nimiin ja joista aiheutuu tälle sopijapuolelle kustannuksia. Autohalliin mahdollisesti toteutettavat pienajoneuvo- tai moottoripyöräpaikat ja niiden käyttöoikeuksien jakautuminen sopijapuolten kesken eivät vaikuta autohallia koskeviin kustannusjakoperusteisiin. Velvollisuus osallistua tässä kappaleessa mainittuihin kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tontille rakennettava uudisrakennus on valmistunut ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Siltä osin, kun autohallissa on vain yhtä sopijapuolta palvelevia rakenteita, laitteita tai järjestelmiä, vastaa tämä yksin näiden hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta peruskorjauksesta aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi, mikäli autohallipaikoille asennetaan erillisiä sähkölämmitystolppia tai sähköautojen latauspisteitä, johdetaan niihin sähkö mahdollisuuksien mukaan paikkoja hallinnoivan sopijapuolen tonttiliittymästä.

4.4. Tenderipuisto kevyen liikenteen väylineen

Kohdassa 4.2. mainitun Tenderipuiston rakentaminen sisällytetään kunkin sopijapuolen osalta tonttien rakentamista koskeviin urakkasopimuksiin siten, että kunkin yhtiön urakkasumma kattaa sen osuuden Tenderipuiston rakentamisesta. Tenderipuisto rakentuu useassa vaiheessa siten, että lopullisesti puistokokonaisuus valmistuu vasta viimeisen puistoon rajoittuvan tontin rakentamisen yhteydessä. Tenderipuiston kunnossapidossa ja hoidossa lähtökohtana on, että se järjestetään keskitetysti sopijapuolten yhteistyönä. Tenderipuiston

käytöstä, hoidosta ja kunnossapidosta, mahdollisista peruskorjauksista ja uusimisesta vastaavat sopijapuolet yhteisesti ja niistä aiheutuviista kustannuksista kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa. Samaa sovelletaan myös muihin Tenderipuistoa koskeviin tai yksin sitä palveleviin sopimuksiin, jotka joudutaan tekemään ainoastaan yhden sopijapuolen nimiin ja joista aiheutuu tälle sopijapuolelle kustannuksia. Velvollisuus osallistua em. kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tontille rakennettava uudisrakennus on valmistunut ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

4.5. Piha-alue

Sopijapuolten omistamien tai hallitsemien tonttien piha-alueet suunnitellaan ja rakennetaan koko Sopimusaluetta palvelevaksi kokonaisuudeksi. Sopijapuolilla on rajoittamaton oikeus käyttää kyseisiä piha-alueita niillä olevine leikki- ja oleskelualueineen sekä niillä olevia varusteita ja laitteita. Kukin sopijapuoli vastaa piha-alueen valaistuksesta ja sähkönkäytöstä aina oman tai hallitsemansa tontin osalta.

Sopijapuolet vastaavat kustannuksellaan piha-alueen rakentamisesta aina jokainen oman tai hallitsemansa tonttinsa osalta ja rakentaminen sisällytetään kunkin tontin osalta tonttien rakentamista koskeviin urakkasopimuksiin. Tässä kohdassa tarkoitettun piha-alueen ja sillä olevien varusteiden kunnossapidosta, hoidosta ja mahdollisesta uusimisesta sopijapuolet vastaavat yhdessä siten, että tästä aiheutuvat kustannukset jaetaan kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa. Velvollisuus osallistua em. kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tai hallitsemalle tontille rakennettava uudisrakennus on valmistunut ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

4.6. Kulku-, huolto- ja pelastustiet

Sopijapuolten tonteille toteutetaan kaikkien sopijapuolten yhteiseen käyttöön tarkoitettuja kulkuteitä kevyenliikenteen käyttöön sekä pelastus- ja huoltoajoa varten asemakaavassa viitteellisesti merkinnällä *h-ajo* osoitetuilla alueilla. Tässä kohdassa tarkoitettujen kulkuväylien tarkka sijainti ratkeaa tonttikohtaisten suunnitelmien valmistuttua.

Kulku- ja pelastusteiden rakentamisesta vastaa kustannuksellaan kukin sopijapuoli aina oman tai hallitsemansa tontin osalta ja rakentaminen sisällytetään kunkin sopijapuolen osalta tonttien rakentamista koskeviin urakkasopimuksiin. Kaikkia sopijapuolia palvelevien kulkuväylien kunnossapidosta, hoidosta ja mahdollisesta uusimisesta sopijapuolet vastaavat yhdessä siten, että tästä aiheutuvat kustannukset jaetaan kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa. Velvollisuus osallistua em. kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tontille rakennettava uudisrakennus on valmistunut ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

4.7. Jätehuolto

Sopijapuolten jätehuolto järjestetään rakentamalla tonteille tarpeen mukaiset ja jätehuoltomääräykset täyttävät jätepisteet. Jätepisteet voidaan osoittaa myös kahden tai useamman

sopijapuolen yhteiskäyttöön. Myöhemmin sopijapuolten mahdolliseen yhteiskäyttöön rakennettavien jätepisteiden sijainti esitetään aina kunkin sopijapuolen rakennuslupasuunnitelmissa.

Jätepisteiden sekä kiinteistöille mahdollisesti sijoittuvien jäteautoroitien rakentamisesta ja varustamisesta vastaa aina se sopijapuoli, jonka tontille jätepiste tai ajoreitti sijoittuu. Mahdollisen yhteiskäytössä olevan jätepisteen sekä siellä olevien säiliöiden, astioiden ja varusteiden kunnossapidosta, hoidosta, mahdollisesta peruskorjauksesta tai uusimisesta sekä jätehuollon kustannuksista vastaavat sopijapuolet siten, että näistä aiheutuvat kustannukset jaetaan kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa niiden sopijapuolten kesken, jotka kyseistä jätepistettä ovat oikeutettuja käyttämään. Velvollisuus osallistua tässä kohdassa tarkoitettuihin kustannuksiin alkaa kunkin jätepisteen käyttöön oikeutetun sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tai hallitsevalle tontille rakennettavat asuinrakennukset ovat valmistuneet ja viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi.

4.8. Väestönsuojatilat ja muut yhteistilat

Väestönsuojatilat toteutetaan sopijapuolten omistamille tai hallitseville tonteille rakennettaviin rakennuksiin viranomaismääräysten edellyttämässä laajuudessa. Väestönsuojatilat voidaan toteuttaa myös kahden tai useamman sopijapuolen yhteiskäyttöön, mikäli suunnitteluratkaisu niin sallii. Yhteiskäytössä olevat väestönsuojatilat ovat niiden valmistumisen jälkeen kriisinaikaisessa yhteiskäytössä ainoastaan silloin, kun tila on viranomaisten toimesta määrätty väestönsuojelukäyttöön. Muuna aikana väestönsuojatila on ainoastaan sen sopijapuolen käytössä, jonka rakennuksessa kyseinen tila sijaitsee tai jonka käyttöön väestönsuojatilan tiloja on osoitettu. Väestönsuojatilan rakentamisesta, hoidosta, kunnossapidosta sekä mahdollisesta peruskorjauksesta tai uusimisesta vastaa se sopijapuoli, jonka rakennuksessa kyseinen tila sijaitsee. Tiloja palvelevien väestönsuojalaitteiden ja varusteiden hoidosta, kunnossapidosta sekä mahdollisista uusimisista vastaavat ne sopijapuolet yhdessä, joille tila on osoitettu kriisinaikaiseen väestönsuojelukäyttöön. Kustannukset jaetaan väestönsuojatilan yhteiskäyttöön oikeutettujen sopijapuolten kesken kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa.

Mikäli tässä kohdassa tarkoitettuja sopijapuolten yhteiseen käyttöön tarkoitettuja väestönsuoja- tai muita yhteistiloja päätetään toteuttaa, täydennetään tätä sopimusta tarvittaessa näitä tiloja koskevien suunnitelmien valmistumisen myötä. Päätöksen tässä kohdassa tarkoitettujen tilojen rakentamisesta tai rakentamatta jättämisestä sekä tilan varustamisesta tekee yksin aina se sopijapuoli, jonka tontille tila on tarkoitus toteuttaa.

Tässä kohdassa tarkoitettujen vielä suunnittelemattomien tilojen rakentamisesta vastaa kustannuksellaan yksin se sopijapuoli, jonka tontille kyseinen tila rakennetaan. Tilan kunnossapidosta, hoidosta sekä mahdollisesta peruskorjauksesta tai uusimisesta vastaa samoin yksin se sopijapuoli, jonka tontille yhteiskäyttöön tarkoitettu tila rakennetaan kuitenkin siten, että kunnossapidosta, hoidosta sekä mahdollisesta peruskorjauksesta tai uusimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat kaikki ko. tilan yhteiskäyttöön oikeutetut sopijapuolet yhdessä kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa. Velvollisuus osallistua tässä kohdassa mainittuihin kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tontille rakennettavat asuinrakennukset ovat valmistuneet ja viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi.

4.9. Johdot ja laitteet sekä kaasutunnistusjärjestelmä

Sopijapuolilla on puolin ja toisin oikeus sijoittaa kiinteistöjään palvelevia hule- ja jätevesiviemäreitä sekä vesi-, kaukolämpö-, sähkö-, tietoliikenne- yms. yhdyskuntateknisiä johtoja niihin kuuluvine laitteineen toistensa kiinteistöille yhteisessä käytössä olevan autohallin tai piha-alueen kohdalle tai viranomaisten niin salliessa tarvittaessa myös kiinteistöjen rajojen ulkopuolelle sekä liittyä niillä tarvittaessa toistensa järjestelmiin. Tonttien kuivatus voidaan suunnitella ja rakentaa siten, että siinä ei oteta huomioon kiinteistöjen välisiä rajoja.

Tässä kohdassa tarkoitettujen johtojen ja laitteiden sekä kaasutunnistusjärjestelmän rakentamisesta, hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta vastaavat sopijapuolet kukin niiltä osuuksilta, kun ne niitä käyttävät. Siltä osin kuin johdot ja laitteet sekä kaasutunnistusjärjestelmä palvelee useampia sopijapuolia, jaetaan näiden hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvat kustannukset kaikkien ko. järjestelmiä tarvitsevien sopijapuolten kesken kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa. Velvollisuus osallistua em. kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tontille rakennettava uudisrakennus on valmistunut ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

4.10. Yhteiset rakenteet ja rakennelmat

Edellä käsitellyn autohallin lisäksi sopijapuolten omistamille tai hallitseville kiinteistöille rakennettavat rakennukset tulevat liittymään toisiinsa monin paikoin kiinteistöjen välisillä rajoilla. Sopijapuolet sopivat, että rakenteet voidaan suunnitella tonttien rajoilla yhteisiksi ja että sopijapuolilla on tarvittaessa oikeus käyttää kiinteistöjen rajalla toisella tontilla olevaa rakennusta omien rakenteiden ja rakenneimien tukemiseen. Toisiinsa tontinrajalla liittyvien rakenteiden ja rakennusosien peruskorjauksesta, kunnossapidosta ja hoidosta sekä mahdollisesta uudelleenrakentamisesta vastaa kukin sopijapuoli aina omistamansa kiinteistön osalta ja jos tämä ei ole mahdollista toimitaan näiden osalta yhteistyössä siten, että kustannukset jaetaan kohdassa 1 mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa. Velvollisuus osallistua em. kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tontille rakennettava uudisrakennus on valmistunut ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Tällä sopimuksella sopijapuolet hyväksyvät rakennusten suunnittelun ja rakentamisen siten, että kiinteistöjen rajalla voidaan rajalla oleviin seiniin tehdä aukkoja tai jättää palomuuuri rakentamatta, mikäli tällainen ratkaisu viranomaisten toimesta hyväksytään.

5. Käytönaikainen hallinnointi

Autohallin, piha-alueen, Tenderipuiston sekä muiden tämän sopimuksen mukaisten yhteisten alueiden, tilojen, rakenteiden, järjestelmien ja laitteiden käytöstä sekä kunnossapidon ja hoidon järjestämisestä huolehtii ja päättää sopijapuolten lukuun hoitokunta noudattaen tätä sopimusta. Hoitokunta voi käsitellä ja tehdä päätöksiä Sopimusaluetta koskien aina vain

siltä osuudelta, mikä kulloinkin on valmistunut ja viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Hoitokunnassa kutakin kiinteistöä edustaa sen haltija tai haltijan valtuuttama henkilö (esim. Isännöitsijä). Sopimusalueen kiinteistöjen omistajat ja haltijat sitoutuvat nimeämään jäsenen hoitokuntaan viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa tontille rakennettavien asuinrakennusten tuftua rakennusvalvontaviranomaisten toimesta hyväksytyksi käyttöön otettaviksi.

Jäsenten keskuudesta valitaan hoitokunnalle puheenjohtaja. Kuliakin kiinteistöllä on hoitokunnassa yksi ääni. Äänten jakaantuessa tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Kiinteistöjen edustajat esittelevät tehdyt päätökset tarvittavilta osin omistajayhtiöiden hallitusten tai muun asiasta päättämään oikeutetun tahon hyväksyttäväksi. Lähtökohtana autohallin, piha-alueen ja Tenderipuiston huolto- ja kunnossapitotehtävien osalta on, että ne hoidetaan keskitetysti yhteistyönä.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa jonkun osapuolen koolle kutsumana. Kokouksissa noudatetaan soveltuvin osin osakeyhtiölain yhtiökokousta koskevia määräyksiä.

6. Vakuutukset

Kukin sopijapuoli on velvollinen ottamaan omistamaansa tai hallitsemaansa kiinteistöä koskevan täysarvovakuutuksen ja sisällyttämään siihen oman tai hallitsemansa kiinteistön alueella olevan osan autohallista, piha-alueesta sekä kohdassa 1. mainitun rakennusoikeuden perusteella määräytyvän osuuden Tenderipuistosta. Sopijapuolten on varmistettava vakuutusten kattavuus tontin rajakohtien ja yhteiskäyttöisten alueiden osalta.

Sopijapuolet voivat niin halutessaan sopia yhteisen erillisen vakuutuksen ottamisesta koko autohallille, piha-alueelle ja Tenderipuiston alueelle, jossa edunsaajina tulee olla alueen käyttämiseen oikeutetut sopijapuolet. Tällöin sopijapuolet vastaavat vakuutusmaksusta kohdassa 1. mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa. Mahdollisen vahingon sattuessa korvaussumma on käytettävä vahingoittuneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleen rakentamiseen. Velvollisuus osallistua em. kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta siitä hetkestä, kun sopijapuolen omalle tontille rakennettava uudisrakennus on valmistunut ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

7. Korvaukset ja vastuunrajaus

Tämän sopimuksen perusteella syntyvistä oikeuksista ei makseta korvauksia puolin eikä toisin.

Turun kaupunki ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista tai kustannuksista, ellei jonkin asian osalta ole tässä sopimuksessa erikseen toisin sovittu.

8. Muut ehdot

Kullakin sopijapuolella on toisia sopijapuolia enempää kuulematta oikeus hakea tämän sopimuksen rekisteröintiä MRL 164 §:n mukaisen kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä. Kukaan sopijapuoli sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen sopijapuolen tontin luovutuksensaajalle erillisellä luovutuksensaajan sopimuskappaleeseen tehdyllä merkinnällä.

Tätä sopimusta on allekirjoitettu ^{kolme} ~~yksi~~ kappaleesta (12) saman sanaista kappaletta, kolme VR-Yhtymä Oy:lle siirrettäväksi edelleen aina kutakin tonttia omistamaan perustettaville yhtiöille ja yksi kullekin muulle tämän sopimuksen sopijapuolelle sekä yksi Turun kaupungille ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

Turussa 31. päivänä lokakuuta 2017

Asunto Oy Turun Fabriikin Fortuna



Mika Koski (valtakirjalla)

Asunto Oy Turun Fabriikin Focus



Mika Koski (valtakirjalla)

Asunto Oy Turun Fabriikin Fauna



Mika Koski (valtakirjalla)

Asunto Oy Turun Fabriikin Festivo



Mika Koski (valtakirjalla)

Asunto Oy Turun Fabriikin Femma



Mika Koski (valtakirjalla)

Asunto Oy Turun Fabriikin Fado



Mika Koski (valtakirjalla)

**YIT Rakennus Oy
(perustettavien yhtiöiden lukuun)**



Antero Mäkelä (valtakirjalla)

VR-Yhtymä Oy




Ari Mäkinen

Janne Seeste

Turun kaupunki Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan (71) VP-2 (Tenderipuisto) alueen maanomistajana hyväksyy sopimukseen sisältyvät kiinteistö- ja rakennusrasitteen luonteiset asiat, sekä sen, että maankäytösopimuksessa 13.8.2014 Turun Kaupungin ja VR-Yhtymä Oy:n välillä asetut Tenderipuistoa ja kevyenliikenteen väyliä koskevat velvoitteet (kohta 16 ja 19) siirtyvät kunkin korttelin tontin osalta omistuksen siirtymisen hetkellä VR:ltä/YIT:ltä perustetulle tai perustettaville yhtiöille.

Turussa 17. päivänä huhtis kuuta 2017

Turun Kaupunki



Timo Laiho

kaupunginjohtaja