



ASTREA

LIITE 1.

Sopimus

Turun kaupungin
viidennen (5.) kaupunginosan 49. korttelin tonttien 1 - 7
välisistä yhteisjärjestelyistä

ASTREA

Asianajotoimisto – Attorneys at Law

1.	OSAPUOLET	4
2.	OIKEUTETTUINA JA RASITETTUINA OLEVAT KIINTEISTÖT	4
3.	SOPIMUKSEN TAUSTA JA OMISTUSSUHTEET	5
4.	SOPIMUKSEN TARKOITUS	5
5.	MÄÄRITELMIÄ	6
6.	RAKENTEIDEN JA TALOTEKNIIKAN OMISTUKSESTA	7
7.	ALUEIDEN JA RAKENNUSTEN KÄYTTÖ-, YM. OIKEUDET	8
7.1.	Kaikkien Asuntoyhtiöiden yhteiseen käyttöön ja hoitoon tulevat alueet	8
7.1.1.	Pysäköintirakennuksen kulkuyhteyksien käyttö	8
7.1.2.	Yhteispiha ja siihen liittyvät kulkuväylät	9
7.2.	Pysäköintirakennuksen osien sijoittaminen Tonteille sekä autopaikkojen sijoittaminen Pysäköintirakennukseen	10
7.3.	Pysäköintirakennuksen lämmönjakohuone ja korttelin huoltotila	11
7.3.1.	Pysäköintirakennuksen lämmönjakohuone	11
7.3.2.	Korttelin huoltotila	11
7.4.	Varastotilan sijoittaminen Tontille 2	11
7.5.	Talotekniikan sijoittaminen ja käyttäminen	11
7.5.1.	Yleistä	11
7.5.2.	Yksittäistä Osapuolta palveleva Talotekniikka	12
7.5.3.	Useita Asuntoyhtiöitä palveleva Talotekniikka	12
7.5.4.	Toisen Asuntoyhtiön Tontin alueen käyttö Ylläpitotoimiin	13
7.6.	Palo- ja pelastusosastojen rajat	13
7.7.	Pelastus- ja poistumistiet	13
7.8.	Eräät rakennusrasitteisiin verrattavat Oikeudet	14
7.9.	Yhteisten alueiden käyttö- ja käyttörajoitukset	14
7.10.	Muut rasitteet	14
8.	YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN SEKÄ YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET	15
8.1.	Yleistä	15
8.1.1.	Ylläpidon järjestäminen yhteisesti	15
8.1.2.	Ylläpidon kustannusvastuun yleisperiaatteista	16
8.1.3.	Käyttökustannukset	16
8.2.	Tonttien yhteiskäytössä olevat alueet ja rakennukset sekä yhteinen Talotekniikka ja muut mahdolliset yhteisjärjestelmät	16
8.2.1.	Ylläpito	16
8.2.2.	Ylläpito- ja käyttökustannukset	16
8.3.	Katu- ja jalkakäytäväosuuden kunnossapito ja Yhteispihan talvikunnossapito	17
8.3.1.	Ylläpito	17
8.3.2.	Ylläpitokustannukset	17
8.4.	Asuntoyhtiöiden Asuinrakennukset ja Talotekniikka ym.	17
8.4.1.	Ylläpito	17
8.4.2.	Ylläpito- ja käyttökustannukset	18
8.5.	Muut Ylläpidon kohteet ja kustannukset	18
9.	ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ YLLÄPITOON	18
10.	JÄTEHUOLTO	19
11.	OIKEUKSIEN PERUSTAMISESTA JA KÄYTÖSTÄ JOHTUVAT KORVAUKSET	19
12.	VAKUUTUKSET	19
13.	VEROT	20
14.	KUNNALLISTEKNIikka	20
15.	KUSTANNUSVASTUUN ALKAMINEN	20

15.1.	Yleistä	20
15.2.	Wärtsilän omistamille Tonteille kuuluvien kustannusten erääntyminen	21
16.	RAKENTAMISEN TOTEUTTAMISESTA	21
17.	SOPIMUSMUUTOKSET	22
18.	RIITAISUUDET	22
19.	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA NOUDATTAMINEN.....	22
20.	JAKELU	22
21.	LIITTEET	22
22.	PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	23

SOPIMUS

yhteisjärjestelyistä

1. OSAPUOLET

- 1.1 As. Oy Turun Paraatiranta, Y-tunnus: 2462215-4
- 1.2 As. Oy Turun Androksenranta, Y-tunnus: 2462211-1
- 1.3 Asunto Oy Turun Fregatinranta, Y-tunnus: 2464635-9
- 1.4 Asunto Oy Turun Kuunarinranta, Y-tunnus: 2464556-7
- 1.5 Wärtsilä Oyj Abp, Y-tunnus: 0128631-1

Jäljempänä 1.1. – 1.4. kohtien Asuntoyhtiöt ovat yhdessä ”Osapuolet” tai ”Asuntoyhtiöt” ja yksin ”Osapuoli” tai ”Asuntoyhtiö”. Mitä tässä sopimuksessa sovitaan Osapuolten ja Asuntoyhtiöiden oikeuksista ja velvoitteista, sovelletaan myös Wärtsilään Tonttien 2,3, ja 7 omistajana, ellei nimenomaisesti ole toisin sovittu.

2. OIKEUTETTUINA JA RASITETTUINA OLEVAT KIINTEISTÖT

Tällä sopimuksella sovitaan Turun kaupungin viidennen (5.) kaupunginosan korttelin 49 (”Kortteli”) tontteja 1-7 (kiinteistötunnus: 853-5-49-1 – 7 ”Tontit”) koskevan asemakaavan ja Tonteille rakennettavien asuinrakennuskorttelin toteuttamiseksi tarvittavista pysyvistä yhteisjärjestelyistä, jotka palvelevat puolin ja toisin Tonttien omistajia sekä niihin liittyvistä asioista.

Kortteli 49 rakentuu osissa ja tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Wärtsilän omistuksessa olevat Tontit tulevat siirtymään myöhemmin perustettavien Asuntoyhtiöiden omistukseen.

Tonttien rajat ilmenevät liitteenä 2.a olevasta tonttijakokartasta. Korttelia 49 koskeva asemakaava määräyksineen on liitteenä 2.b.

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA OMISTUSSUHTEET

Tonttien omistukset ovat tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä seuraavat:

Asunto Oy Turun Paraatinranta	Tontti 1
Asunto Oy Turun Androksenranta	Tontti 4
Asunto Oy Turun Fregatinranta	Tontti 5
Asunto Oy Turun Kuunarinranta	Tontti 6
Oy Wärtsilä Ab	Tontit 2, 3 ja 7

Kukin Osapuoli tulee rakennuttamaan omistamalleen Tontille asuinrakennuksen ja lisäksi, osin omalle ja mahdollisesti osittain toisten Osapuolten Tontille, oman osuutensa Osapuolten käyttöön tämän sopimuksen mukaisesti tulevasta Pysäköintirakennuksesta (määritelty kohdassa 5), samoin kuin osan muista Osapuolten yhteiseen käyttöön tulevista alueista ja rakennelmista.

Osapuolten toimesta Tontille rakennettavat rakennusmassat tulevat valmistuttuaan muodostamaan Pysäköintirakennuksen yhdistämänä kiinteän ja yhtenäisen kokonaisuuden, joka sisältää kaikkia Osapuolia palvelevaa talotekniikkaa ja muuta rakentamista. Tontin rakentamishanke tulee viemään useita vuosia ja se toteutetaan osissa.

Kukin Osapuoli vastaa tämän sopimuksen mukaisesti sen Pysäköintirakennuksen osan, johon sitä palvelevat autopaikat sijoitetaan, rakennuskustannuksista. Osapuolet sopivat siksi, että kunkin Osapuoli omistaa kustantamansa Pysäköintirakennuksen osan riippumatta siitä, millä Korttelin 49 Tontin osalla Pysäköintirakennuksen kyseinen osa sijaitsee. Osapuolet toteavat tämän olevan olennaista, jotta autopaikat voidaan osoittaa osakashallintaan.

4. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sato-Rakennuttajat Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja Wärtsilä Oyj Abp ovat Tontteja koskevien kauppojen yhteydessä sopineet alustavasti Korttelin 49 Tonttien välille tulevaisuudessa perustettavista rasitteista, kustannusjaosta ja ylläpidosta. Tällä sopimuksella Osapuolet eli Tonttien nykyiset omistajat sopivat yksityiskohtaisemmin muun muassa edellä sanotuista seikoista ja siitä, että rasitteiden sijaista Oikeudet perustetaan tällä yhteisjärjestelysopimuksella.

Osapuolten tarkoituksena on, että kullekin osapuolelle perustetaan pysyvät käyttö- ja muut oikeudet ("Oikeudet") siten, että asemakaavan mukainen korttelin rakentaminen ja käyttö ovat mahdollisia, ja että viranomaisvaatimukset tulevat täytetyiksi.

Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat Oikeudet ovat pysyviä ja ne perustetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 164 § mukaisena yhteisjärjestelysopimuksen rekisteröinnillä. Mikäli tämä ei olisi jonkin Oikeuden osalta mahdollista, kyseinen Oikeus voidaan perustaa joko kiinteistö- tai rakennusrasitteena.

Rekisteröintikustannukset jaetaan Osapuolten pääluvun mukaisesti.

Osapuolet toteavat, että Korttelin 49 rakentamisen vaihteellisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset Oikeudet täsmentyvät suunnittelun ja toteu-

tuksen edetessä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että kullakin Tontilla on oikeus toteuttaa tähän sopimuksen perustuvat Oikeudet rakentamisen ja käytön edellyttämässä laajuudessa ja tavalla. Rakentamisen valmistuttua Oikeudet, kuten esimerkiksi viemäriputkistojen sijoitus tarkennetaan tämän sopimuksen liitteeksi otettavilla, kunkin Oikeuden riittävän täsmällisen sijainnin osoittavalla liitekartalla ja Oikeuden rekisteröinti suoritetaan näiden liitteiden mukaisesti.

Osapuolet ymmärtävät, että yhteisjärjestelysopimus voidaan rekisteröidä mahdollisesti vasta koko alueen rakentamisen valmistuttua ja tämän sopimuksen mukaisten liitteiden täsmennytyä. Mikäli mahdollista, yhteisjärjestelykirjausta täydennetään rakentamisen edetessä.

5. MÄÄRITELMIÄ

”Asuinrakennuksella” tarkoitetaan tässä sopimuksessa kutakin asuinrakennusta, joka rakennetaan Korttelin Tontille ja näitä asuinrakennuksia yhdessä.

”Pysäköintirakennuksella” tarkoitetaan tässä sopimuksessa Korttelin Tonteille kunkin Osapuolen rakennettavaksi ja omistukseen tulevista pysäköintirakennusten osista koostuvaa, Korttelin 49 pysäköintiä palvelevaa pysäköintirakennusta, jonne kutakin tonttia palvelevat autopaikat sijoitetaan niin, että ne sijaitsevat joko oman Tontin alueella tai tämän sopimuksen perusteella ja mukaisesti toisten Osapuolten Tonttien alueilla. Pysäköintirakennus käsittää kaikki siihen liittyvät tilat ja kaiken siihen liittyvän ja sitä yksinomaan tai pääasiassa palvelevan Talotekniikan ja muun siihen liittyvän tekniikan, järjestelmät ja rakenteet, kuten esimerkiksi ovet, katuliittymät, ajorampit, kulunvalvonnan, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu (ks. esim. Tontin 1 varastotilan osalta kohta 7.4 ja siihen liittyen 8.4.1.).

Pysäköintirakennuksen ja sen yläpuolella sijaitsevan yhteisessä käytössä olevan piha-alueen (Yhteispiha) päällekkäin olevien rakenteiden raja kulkee kantavien rakenteiden yläpinnassa, kuitenkin niin, että jos tässä rajassa on vesieriste, raja kulkee vesieristeen alapinnassa niin, että eriste kuuluu Pysäköintirakennuksen yläpuoliseen Yhteispihaan.

”Yhteispihalla” tarkoitetaan Pysäköintirakennuksen katon yläpuolelle toisaalta Asuntoyhtiöiden Asuinrakennusten ulkoseinien ja asuntopihojen (mahd. maantasoisten) ja toisaalta Tonttien rajojen rajaamista piha-alueista muodostuvaa, liitteissä 5.a. ja 5.b. sinisellä ja violetilla merkittyä Yhteispihaa kulku, oleskelu- ja leikkialueineen ja kohdassa 7.1.2. mainittuja Yhteispihalle johtavia huolto-/pelastusajoreittien ajoluiskaa ja porrarakennelmia kokonaisuudessaan (liite 5.a.) sekä katutasolla sijaitsevia Yhteispihaan kuuluvia alueita (liite 5.b.). Yhteispihan alueeseen kuuluvat, Yhteispihalle johtavat porrarakennelmat sijaitsevat Tonttien 1 ja 2 rajalla sekä Tonttien 1, 4, ja 5 alueilla ja ajoluiska Tonttien 4 ja 5 alueilla. Yhteispiha on osoitettu liitteissä 5.a. (pihakansitaso) ja 5.b. (katutaso) niin, että vielä suunnittelemtomien Asuinrakennusten osalta sijainti on ohjeellinen. Niiden lopullinen sijainti määrää Yhteispihan lopullisen ulottuvuuden tämän määritelmän ja liitteiden 5.a. ja 5.b. osoittaman periaatteen mukaisesti.

”Talotekniikalla” tarkoitetaan tässä sopimuksessa kulloistakin yksittäiseen Tonttiin, Asuinrakennukseen tai Pysäköintirakennuksen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, raken-

neosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. maalämpöpötkistöt, veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät (mm. sprinkler-, muut palosammutusjärjestelmät), sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, murtosuojaus, 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 sekä muita kulloinkin kyseessä olevan kohteen ylläpitotoimia.

”Ylläpitokustannukset” ovat Ylläpidosta johtuvia kustannuksia.

”Käyttökustannuksilla” tarkoitetaan tässä sopimuksessa kaikkia Asuntoyhtiöille Asuinrakennustensa ja Tonttiensa, Pysäköintirakennuksen ja Yhteispihan käytöstä aiheutuvia muutuvia tai kiinteitä kustannuksia, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden ja palveluiden määrän ja laadun perusteella. Tällaisia ovat muun muassa esimerkiksi ATK:n, telepalveluiden, vartioinnin, sähkön, veden ja jäteveden, veden lämmityksen, lämmityksen, jäähdytyksen ja jätehuollon maksut ja kulutukseen perustuvat maksut. Luettelo ei ole tyhjentävä.

”Pihavarusteilla” tarkoitetaan kaikkia Yhteispihalla olevia Asuntoyhtiöiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja penkkejä, pöytiä, leikkikentän varusteita, pinnoituksia, polkupyörätelineitä, istuksia, kalusteita, koneita, laitteita ja tarvikkeita sekä muita niihin rinnastettavia kohteita, joi- ta ei voida lukea Talotekniikkaan kuuluviksi.

6. RAKENTEIDEN JA TALOTEKNIIKAN OMISTUKSESTA

Kaikki Osapuolten Tontilleen rakentamiin Asuinrakennuksiin kuuluvat, yksinomaan ko. Asuinrakennusta palveleva Talotekniikka, rakenteet ja rakennelmat sekä liittymät riippumatta siitä, missä ne sijaitsevat kuuluvat kyseisen Asuinrakennuksen omistavan Asuntoyhtiön omistukseen.

Useita Osapuolia/Tontteja palveleva Talotekniikka, sekä liittymät tulevat rakentamisesta lukien kaikkien Osapuolten yhteisomistukseen riippumatta siitä, missä ne sijaitsevat ja kenen Asuntoyhtiön toimesta ne rakennetaan tai on rakennettu.

Pysäköintirakennuksen rakenteet kuuluvat sen Tontinomistajan omistukseen, jonka autopai- kat sijaitsevat Pysäköintirakennuksen ko. osalla, ja jonka osan rakentamiskustannukset ko. Tontin omistaja on siten maksanut Osapuolten sopimalla tavalla, (ellei edellä Talotekniikan osalta sanotusta muuta johdu), ja riippumatta siitä, kenen Asuntoyhtiön toimesta ne vaiheittaisessa rakentamisessa rakennetaan tai on rakennettu. Pysäköintirakennuksen omistuksen jakautuminen on osoitettu liitteessä 6.a. siten, että esimerkiksi oranssilla vinoviivoituksella merkityn Tontilla 1 sijaitsevan talon omistava Asuntoyhtiö omistaa vastaavasti oranssilla täy- tetyn osan Pysäköintirakennuksesta.

41

Yhteispihaan kuuluvien rakenteiden katsotaan kuuluvan Tonttien omistajien yhteisomistukseen riippumatta siitä, kenen Tontin alueella ne sijaitsevat ja siitä, kenen Asuntoyhtiön toimesta ne on rakennettu tai rakennetaan.

7. ALUEIDEN JA RAKENNUSTEN KÄYTTÖ-, YM. OIKEUDET

Tässä kohdassa 7 sovitaan Osapuolille kuuluvista Oikeuksista käyttää toisten Osapuolten Tonttien alueita ja rakennusten tiloja sekä Yhteispihaa, Oikeudesta sijoittaa tiloja ja rakenteita toisten Osapuolten Tonttien alueilla sekä muista tarpeellisista Oikeuksista.

Kaikki tässä sopimuksessa sovittavat Oikeudet ovat pysyviä.

Siltä osin, kuin Oikeuksien sijainti, laajuus tms. seikka ei ole tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä yksilöitävissä, yksilöinti suoritetaan osoittamalla sanotut seikat tämän sopimuksen liitteeksi myöhemmin otettavissa piirustuksissa sen jälkeen, kun rakentaminen on edennyt siihen vaiheeseen, että tämä on mahdollista. Ensisijaisesti Osapuolet pyrkivät siihen, että kullekin Tontille rakennettavan Asuinrakennuksen ja sen yhteydessä tai siihen liittyen rakennettavan Pysäköintirakennuksen osan valmistuessa liitteet päivitetään valmistuneen osan osalta.

Liitteiden tulee olla niin yksilöityjä ja selkeitä, että Oikeuksien laajuus ja laatu selviävät niistä selvästi. Liitteet numeroidaan juoksevasti kunkin sopimuskohdan numeroinnin mukaisesti esimerkiksi seuraavasti: 7.1.1. L1, 7.1.1. L2, 7.1.1. L3...7.1.1. Ln ja nämä liitteet tehdään tarvittaessa tontti- ja/tai Oikeuskohtaisesti, esim. 7.1.1.L1.Tontti1, 7.1.1.L1.Tontti2 jne. Liitteistä tulee ilmetä, miltä osin esimerkiksi tekniset järjestelmät palvelevat vain yksittäistä Osapuolta ja miltä osin useampaa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei sopimustekstissä ole tässä vaiheessa mahdollista viitata tuleviin liitteisiin ja siksi liitteet tulevat osaksi sopimusta ilman että sopimustekstiin tehtäisiin myöhemminkään erillisiä muutoksia. Sopimustekstissä viitatus liitteet on otettu sopimuksen osaksi laatimisvaiheessa.

Osapuolet sopivat, että tässä tarkoitetut liitteet tulee hyväksyttävä kullakin osapuolella. Hyväksymiseksi katsotaan Osapuolen toimivaltaisen edustajan, kuten esimerkiksi isännöitsijän antama kirjallinen vahvistus.

Kaikkia tähän sopimukseen perustuvia Oikeuksia on käytettävä siten, että käyttö ei aiheuta vahinkoa eikä kulloinkin ko. oikeuden käytöstä tavanomaisesti johtuvaa haittaa suurempaa haittaa muille Asuntoyhtiöille.

7.1. Kaikkien Asuntoyhtiöiden yhteiseen käyttöön ja hoitoon tulevat alueet

Korttelin tietyt alueet tulevat kaikkien Asuntoyhtiöiden yhteiseen käyttöön siten ja siinä laajuudessa, kuin tässä sopimuksessa sovitaan.

7.1.1. Pysäköintirakennuksen kulkuyhteyksien käyttö

Kaikilla Tonteilla on oikeus käyttää liitteeseen 7.1.1. merkittyjä, Pysäköintirakennuksen sisällä olevien autopaikkojen ulkopuolisia alueita ja Pysäköintirakennukseen johtavia ajoneu-

vojen, huoltoliikenteen ja jalankulun kulkuyhteyksiä (yhteisväylät) sekä katuliittymiä Tonttien tavanomaista käyttöä palveleviin tarkoituksiin Tontin sijainnista riippumatta.

Tässä tarkoitettuja alueita ei kuitenkaan saa käyttää Osapuolten jätehuollon tarpeisiin eikä sitä palvelevaan liikenteeseen, lukuun ottamatta Pysäköintirakennuksen, Yhteispihan ja muita mahdollisia yhteisessä käytössä olevia alueita koskevaa jätehuoltoa, joka hoidetaan Palveluyhtiön toimesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asuinrakennuksiin sijoittuvat kulkuväylät jäävät yksinomaan ko. Tontin käyttöön, ellei pelastusteitä koskevasta kohdasta 7.7. muuta johdu.

7.1.2. Yhteispiha ja siihen liittyvät kulkuväylät

Kaikilla Tonteilla on oikeus sijoittaa

- Tonttien 1, 4 ja 5 alueille kaikkia Tontteja palvelevan huolto-/pelastusajoreitin ja jalankulun ajoluiska/-ramppi sekä siihen liittyvät, lännen suuntaan johtavat istuskelu- ja kulkuportaat ja Yhteispihalta Tontin 5 alueelta katutasolle lounaan suuntaan johtavat portaat, kaikki rakenteineen liitteiden 5.a. ja 5.b. osoittamalla tavalla.
- Tontin 1 ja 2 rajalle kaikkia Tontteja palvelevat, Yhteispihasolta katutasolle luoteen suuntaan johtavat portaat rakenteineen liitteiden 5.a. ja 5.b. osoittamalla tavalla.

Kaikilla Tonteilla on oikeus käyttää puolin ja toisin Yhteispihaa Asuinrakennuksiin ja asumiseen liittyvän tavanomaisen käytön ja kulun sekä huoltoliikenteen tarpeisiin huomioiden kunkin Yhteispihan alueen muodostavan osa-alueen käyttötarkoituksen ja aluetta koskevien järjestyssääntöjen, ohjeiden, kylttien ym. määräykset.

Yhteispiha on merkitty liitteisiin 5.a ja 5.b..

Rakenteellisesti Yhteispiha katsotaan alkavaksi Pysäköintirakennuksen katon yläpinnassa olevan vesieristeen alapuolelta vesieristeen kuullessa Yhteispihan rakenteisiin siten kuin liitteessä 16 on kuvattu.

Poikkeuksena edellä sanotusta Osapuolet sopivat, että Palveluyhtiöllä on oikeus käypää vuokraa vastaan vuokrata liitteessä 5.b. osoitetut, Tonttien 6 ja 7 alueilla sijaitsevat osat katutason Yhteispihasta niiden viereen sijoittuvia liiketiloja palvelevaan käyttöön. Vuokrauksen edellytyksenä on, että vuokralainen vastaa ko. alueen Ylläpitoon kuuluvasta hoidosta, huollosta ja puhtaanapidosta ja sen kustannuksista. Tällöin Vuokrattu alue on yksinomaan vuokralaisen käytössä. Saatava vuokratuotto käytetään Yhteispihasta aiheutuvien kustannusten ja muiden kaikille yhteisten kustannusten kattamiseen. Tässä sanotulla tavalla vuokrattu alue palautuu kaikkien Tonttien käytössä olevaksi Yhteispihaksi, kun aluetta koskeva vuokrasopimus päättyy.

Osapuolilla ei ole oikeutta rakentaa aitoja Tonttiensa rajoille.

7.2. Pysäköintirakennuksen osien sijoittaminen Tonteille sekä autopaikkojen sijoittaminen Pysäköintirakennukseen

Tonttien kokoeroista ja rakennusmassojen sijoitteluista johtuen on tarpeen, että Tontit voivat sijoittaa autopaikkansa ja niiden edellyttämät, omistamansa Pysäköintirakennuksen osat osin toisten Tonttien alueille.

Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että Tonteilla on oikeus sijoittaa autopaikat tai niiden osat sekä näitä vastaavat Pysäköintirakennuksen osat toisten Osapuolten Tonteille siten kuin liitteessä 7.2. on autopaikkojen ja liitteessä 6.a. Pysäköintirakennuksen osien osalta tarkemmin osoitettu, ja käyttää niitä ja niiden käytön edellyttämiä alueita autojen, moottoripyörien ja muiden vastaavien paikoitukseen (suluissa olevat numerot viittaavat paikkojen numeroihin liitteessä 7.2.).

- **Tontilla 1** on oikeus sijoittaa Tontin 2 alueelle osat kahdeksasta (8) autopaikasta (48-55);
- **Tontilla 3** on oikeus sijoittaa Tontin 4 alueelle osa yhdestä, muilta osin Tontin 3 omalle alueelle sijoittuvasta invapaikasta (133);
- **Tontilla 4** on oikeus sijoittaa a) Tontin 1 alueelle kolme (3) kokonaista autopaikkaa (34-36) ja osat viidestä (5) autopaikasta (33, 56-59 ja 70), b) Tontin 2 alueelle kolme (3) kokonaista autopaikkaa (71-73) ja osat viidestä (5) autopaikasta (56-59 ja 70), ja c) Tontin 3 alueelle osat yhdestätoista (11) autopaikasta (65-70 ja 134-138);
- **Tontilla 5** on oikeus sijoittaa a) Tontin 1 alueelle viisi (5) kokonaista autopaikkaa (7-8 ja 19-21) ja osat kahdesta (2) autopaikasta (6 ja 22), ja b) Tontin 4 alueelle kahdeksantoista (18) kokonaista autopaikkaa (2-5, 23-32, 144-147) ja osat kahdeksasta (8) autopaikasta (6, 22, 148-153);
- **Tontilla 6** on oikeus sijoittaa a) Tontin 4 alueelle yksi (1) kokonainen autopaikka (1), ja b) Tontin 5 alueelle kaksikymmentäkolme (23) kokonaista autopaikkaa ja osat kahdesta (2) autopaikasta (164 ja 201);
- **Tontilla 7** on oikeus sijoittaa a) Tontin 6 alueelle viisitoista (15) kokonaista autopaikkaa ja osa seitsemästä autopaikasta (179, 189 ja 165-169) ja b) Tontin 5 alueelle osa viidestä (5) autopaikasta (165-169).

Edellä sanotulla tavalla osa autopaikoista sijoittuu useamman Tontin alueelle ja siksi samannumeroiset autopaikat on mainittu useaan kertaan.

Tontin 2 kaikki autopaikat sijoitetaan Tontin 2 omalle alueelle.

Muut kuin tässä kohdassa yksilöidyt, toisten Asuntoyhtiöiden Tonteille osoitetut rasitepaikat sijaitsevat kunkin Tontin omalla alueella ja ovat yksinomaan kyseisen Tontin käytössä.

Handwritten signature

Mikäli tämän sopimuksen mukaisten Pysäköintirakennuksen osien ja autopaikkojen sijaintiin joudutaan tekemään muutoksia, lähtökohtana on se, että muutosten tulee olla mahdollisimman pieniä ja se, ettei paikkoja siirrettäisi nykyistä kauemmas Tontille sijoitettavasta Asuinrakennuksesta.

Kukin Tontin omistaja pyrkii rakennusaikana sijoittamaan tarvittavat autopaikat oman Tonttinsa alueelle. Kuitenkin on oletettavaa, että autopaikkoja joudutaan sijoittamaan rakennusaikana myös muiden Tonteille. Osapuolet hyväksyvät tämän ja pyrkivät toimimaan siten, että autopaikkajärjestelyt voidaan rakennusaikana toteuttaa joustavasti. Väliaikaisjärjestelyjen kustannuksista vastaa niitä tarvitseva Tontti, joka ei kuitenkaan ole velvollinen suorittamaan väliaikaisjärjestelyistä korvausta muille Osapuolille.

7.3. Pysäköintirakennuksen lämmönjakuhuone ja korttelin huoltotila

7.3.1. Pysäköintirakennuksen lämmönjakuhuone

Osapuolilla on oikeus sijoittaa liitteeseen 7.3. sinisellä merkitylle Tonttien 1 ja 5 alueelle Pysäköintirakennusta palveleva lämmönjakuhuone ja käyttää tilaa kyseiseen tarkoitukseen.

7.3.2. Korttelin huoltotila

Osapuolilla on oikeus sijoittaa Tontille 4 ja 5 Palveluyhtiön käyttöön tuleva, liitteeseen 7.3. vihreällä merkitty huoltotila kulkuluiskan alle ja käyttää tilaa Korttelin 49 Ylläpidon tarpeisiin, kuten esimerkiksi varastotilana ja Korttelin yhteisiä alueita palvelevien jäteastioiden sijoitustilana.

7.4. Varastotilan sijoittaminen Tontille 2

Tontilla 1 on oikeus sijoittaa osa sitä palvelevasta varastotilasta kaikkine rakenteineen Tontin 2 puolelle liitteeseen 7.3 merkityin tavoin sekä käyttää varastotilaa sen tarkoituksen mukaiseen käyttöön. Kulku varastoon tulee järjestää Tontin 1 puolelta. Tontilla 1 on oikeus käyttää varastoa ympäröivää Tontin 2 aluetta Varastotilan ylläpitotoimiin. Varasto kuuluu Tontille 1 eikä se ole osa Pysäköintirakennusta.

7.5. Talotekniikan sijoittaminen ja käyttäminen

7.5.1. Yleistä

Erityisesti Pysäköintirakennukseen, mutta myös muualle, tulee sijoittumaan paljon kaikkia Tontteja ja Asuinrakennuksia sekä Pysäköintirakennusta palvelevaa yhteistä samoin kuin yksittäisiä Tontteja ja Asuinrakennuksia palvelevaa Talotekniikkaa.

Tonttien rakentamisen suunnittelussa pyritään mahdollisimman pitkälti huomioimaan tässä kohdassa tarkoitettut Talotekniikan sijoitustarpeet etukäteen siten, että Asuntoyhtiöiden Ton-

teille ja ensisijaisesti Pysäköintirakennukseen ja Yhteispihan alueelle varataan tarvittavia johtoteitä ym. Talotekniikan sijoituspaikkoja.

Rakentaessaan omistukseensa tulevaa tai muuta Pysäköintirakennuksen osaa, kukin Asuntoyhtiö rakentaa samalla Pysäköintirakennusta ja useampia kuin yhtä Osapuolta palvelevan, Pysäköintirakennukseen ja ko. alueelle sekä Tontilleen sijoitettavaksi tulevan yhteisen Talotekniikan rakennusvaiheen edellyttämässä laajuudessa, elleivät Asuntoyhtiöt toisin sovi.

7.5.2. Yksittäistä Osapuolta palveleva Talotekniikka

Kullakin Tontilla on oikeus sijoittaa ja käyttää yksinomaan kyseistä Tonttia ja sillä sijaitsevaa Asuinrakennustaan palvelevaa Talotekniikkaa, siltä osin kuin se on tarpeen ja tarkoituksenmukaista, toisen Tontin alueelle. Talotekniikan sijoituksessa tulee hyödyntää ensisijaisesti Korttelia koskevissa rakentamissuunnitelmissa ja piirustuksissa Pysäköintirakennukseen osoitettuja ja rakentamisen aikana täsmentyviä johtoteitä ja maaperää sekä muita tähän tarkoitukseen osoitettuja sijoitusalueita. Asuinrakennusten alapuoliseen maaperään saadaan sijoittaa Talotekniikkaa, mikäli sitä ei voida sijoittaa Pysäköintirakennukseen tai sen alaiseen maaperään. Talotekniikkaa on oikeus tarvittaessa sijoittaa myös mainittujen johtoteiden ja sijoitusalueiden ulkopuolelle, mikäli niiden sijoittamista ei muutoin voida tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin järjestää sanottujen johtoteiden ja sijoitusalueiden kautta.

Toisen Osapuolen Asuinrakennukseen Talotekniikkaan ei saa sijoittaa, paitsi mikäli tähän on pakottava tarve siksi, ettei muu vaihtoehto ole mahdollinen tai mikäli tämä muu vaihtoehto tulisi Talotekniikan Asuinrakennukseen sijoittamisesta aiheutuvaan haittaan verrattuna kohtuuttoman vaikeaksi ja kalliiksi.

Poikettaessa johtoteistä ja muista osoitetuista sijoitusalueista sekä sijoitettaessa Talotekniikkaa toisen Osapuolen Asuinrakennukseen, sijoituspaikoista ja toimenpiteistä on sovittava toisen Asuntoyhtiön kanssa etukäteen.

Talotekniikka on aina sijoitettava siten, ettei se haittaa eikä vaikeuta sijoitustilan käyttötarkoituksen mukaista käyttöä (esim. aiheuta kulkuväylien madaltumista edellytetyistä korkeuksista).

Ellei toisin sovita, Talotekniikan sijoitusalueet ovat Asuinrakennusten sisäpuolella leveydeltään enintään yksi (1) metri kunkin sijoitettavan johdon tai vastaavan keskikohdasta laskettuna ja laitteiden osalta siten, että laitteen ympärille jää sen kohtuudella tarvitsema vähin mahdollinen vapaa tilaa. Selvyyden vuoksi todetaan, Asuinrakennusten sisällä kaikki toisten Osapuolten Talotekniikka pyritään asentamaan samaan paikkaan.

Kunkin sijoitettavan Talotekniikan, kuten esimerkiksi vesi- ja viemärijohtojen sijoitusalue ja sen leveys yms. laajuuteen liittyvät seikat määritellään lopullisen sijoituksen yhteydessä ja merkitään sijoituspaikkoja kuvaaviin liitekarttoihin siten, että tämän sijainti on riittävästi yksilöity siten, että oikea sijainti voidaan todentaa.

7.5.3. Useita Asuntoyhtiöitä palveleva Talotekniikka

Mitä edellä kohdassa 7.5.2. on sovittu Tonttien oikeudesta sijoittaa yksittäistä Asuntoyhtiötä palvelevaa Talotekniikkaa Pysäköintirakennukseen, Asuntoyhtiön Tontin alueelle ja Asuin-

rakennukseen ja sen käytöstä sekä siihen liittyvistä menettelyistä, koskee myös Pysäköintirakennuksen Talotekniikan ja muun Talotekniikan, joka palvelee useampaa kuin yhtä Osapuolta (Asuntoyhtiöiden yhteinen Talotekniikka) sijoittamista.

Tonteilla on Asuinrakennustaan ja Pysäköintirakennuksen osaa rakentaessaan oikeus ja velvollisuus liittyä Asuntoyhtiöiden yhteisiä tarpeita palvelevan Talotekniikan osaksi.

Kaikki Pysäköintirakennusta palveleva Talotekniikka katsotaan yhteiseksi, kaikkia Osapuolia palvelevaksi Talotekniikaksi.

7.5.4. Toisen Asuntoyhtiön Tontin alueen käyttö Ylläpitotoimiin

Kullakin Tontilla on oikeus käyttää toisen Osapuolen Tontin aluetta (esim. Pysäköintirakennuksen alueet ja Yhteispiha) ja Asuinrakennuksessa sijaitsevia Talotekniikan sekä kohdan 7.5. mukaisesti sijoitettujen rakenteiden sijoitusalueita yksittäistä Tonttia ja useita Tontteja yhteisesti palvelevan Talotekniikan, rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden ym. käyttöön ja Ylläpitoon, mikäli näiden Ylläpito ei voi kohtuudella tapahtua Asuntoyhtiön omalta Tontilta käsin.

7.6. Palo- ja pelastusosastojen rajat

Tonteilla sijaitsevien Pysäköintirakennuksen osien välille eikä Tonttien rajoille rakenneta palomureja, elleivät palo- ja pelastusviranomaiset sitä edellytä, ja tällöinkin vain sanottujen viranomaisten edellyttämässä laajuudessa ja niiden hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kenelläkään Osapuolella ole myöskään oikeutta palomuurien tai muiden Pysäköintirakennuksen tiloja rajaavien rakenteiden rakentamiseen.

7.7. Pelastus- ja poistumistiet

Kaikilla Tonteilla on oikeus käyttää Yhteispihalle toteutettavia kulkuyhteyksiä ja sille johtavia liitteeseen 7.7.a. ja 7.7.b. merkittyjä huolto-/pelastusajoreittien ajoluiskia ja porraskäytävien samoin kuin Pysäköintirakennuksen sisään- ja uloskäyntejä sekä poistumistieovia pelastus- ja poistumistieinä sekä palo- ja pelastusviranomaisia palvelevina pelastustieinä.

Tonteilla on oikeus käyttää Tontille 7 sijoitettavan Asuinrakennuksen Pysäköintirakennuksen yläpuoliselta Yhteispihalta ja Pysäköintirakennuksen katutasosta alkavia, liitteeseen 7.7.a. ja 7.7.b. suuntaa antavasti merkittyjä porraskäytäviä hätäpoistumistieinä. Tontin 7 Asuinrakennuksen suunnittelu on toteutettava siten, että tässä kuvattuja toiminnaltaan vastaavat hätäpoistumistiet sijoitetaan ko. Asuinrakennukseen.

Tonteilla 2 – 7 on oikeus käyttää ja Tontti 1 sallii käytettävän Tontin 1 alueelta Pysäköintirakennukseen johtavaa, liitteisiin 7.7.a. ja 7.7.b. merkittyä (Aurajoen suuntaan avautuva) jalankulun kulkuväylää palo- ja pelastusviranomaisia palvelevavana pelastus- ja hyökkäystienä ja sijoittaa sen välittömään läheisyyteen pelastusviranomaisten tarvitsemat laitteet ja tarvikkeet, kuten savunpoiston ohjaus ja Korttelin 49 avaimet.

7.8. Eräät rakennusrasitteisiin verrattavat Oikeudet

Korttelin alueen rakennustavan johdosta Asuinrakennuksille ja Pysäköintirakennukselle sekä muille rakenteille tulee yhtymä- ja tukeutumiskohtia, jotka ylittävät Tonttien rajoja useissa kohdin.

Tämän johdosta ja sen ohella mitä tässä sopimuksessa on muutoin sovittu, kullakin Tontilla on oikeus Tonttinsa (mukaan lukien sille sijoittuvat yhteistä käyttöä palvelevat rakennukset ja rakennelmat sekä alueet) ja ko. Asuntoyhtiön omistukseen tulevan Pysäköintirakennuksen osan tarkoituksenmukaisen rakentamisen ja käytön edellyttämässä ja viranomaisien hyväksymien suunnitelmien mukaisessa laajuudessa käyttää ko. Tonttia ja/tai Pysäköintirakennuksen osaa välittömästi ympäröiville Tonteille ("oikeutetut" ja "rasitetut" Tontit, katso esimerkiksi liite 2.a.) sijoittuvien rakennusten ja rakennelmien rakenteita tässä luetelluilla, Rakennusasetuksen 80 § tarkoitettua vastaavilla tavoilla eli

1) käyttää toisen Osapuolen Tontilla olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta oman Tonttinsa alueelle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle tontille ("*perustusrasite*");

2) käyttää Toisen osapuolen Tontilla olevan rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että Tonttien rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä ("*rakennerasite*");

3) rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle Tontille edelleen sieltä pois johdettavaksi ("*sietorasite*"). Asuntoyhtiöt ovat kuitenkin velvollisia johtamaan Asuinrakennuksistaan tai muutoin Tonttinsa alueelta kertyvät sade- ym. pintavedet sekä salaojavedet sadevesiviemäriin siten, että ne eivät valu toisen Asuntoyhtiön rakennusten rakenteisiin.

Tässä sanottujen Oikeuksien käytännön toteutuksesta on sovittava ko. Asuntoyhtiöiden kesken.

Osapuolet toteavat, että Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 § kohtien 3 (laiterasite), 4 (käyttörasite), 6 (yhteisrasite) ja 7 (seinärasite) mukaisia rasitteita vastaavista Oikeuksista on tarvittavilta osin sovittu edellä tässä kohdassa 7.

7.9. Yhteisten alueiden käyttö- ja käyttörajoitukset

Yhteispihan ja muiden yhteisessä käytössä olevien alueiden käyttöä koskevista rajoituksista ja säännöistä päättää, ja ne toimeenpääsee Palveluyhtiö.

7.10. Muut rasitteet

Mikäli jokin kiinteistö- tai rakennusrasitteeseen rinnastettava Oikeus tms., josta ei ole sovittu tässä sopimuksessa, osoittautuu tarpeelliseksi, Osapuolet sitoutuvat hyväksymään sellaisen perustamisen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti, ensisijaisesti täydentämällä tätä sopimusta. Tarpeellisena tällaista pidetään ainakin, mikäli sen toteuttaminen omalla alueella ei olisi kohtuudella mahdollista.

↗

8. YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN SEKÄ YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET

8.1. Yleistä

8.1.1. Ylläpidon järjestäminen yhteisesti

Suuri osa Korttelin alueesta on kaikkien Tonttien yhteisessä käytössä ja Pysäköintirakennus palvelee koko Korttelia. Tonteille ja erityisesti Pysäköintirakennukseen tulee sijoittumaan huomattava määrä Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat yksinomaan Pysäköintirakennusta tai Yhteispihaa tai näitä yhdessä ja toisaalta esim. Talotekniikkaa, joka palvelee yhteisesti useiden Osapuolten Asuinrakennuksia ja Tontteja.

Pysäköintirakennus, Yhteispiha ja kaikki yhteisessä käytössä oleva Talotekniikka ja rakenteet sekä rakennelmat, samoin kuin Pihavarusteet tulevat valmistuttuaan kaikkien Osapuolten yhteiseen Ylläpitoon riippumatta siitä, kuka Osapuolista on ne rakentanut.

Osapuolet sopivat, että Pysäköintirakennuksen ja Yhteispihan sekä yhteisen Talotekniikan, rakenteiden ja rakennelmien samoin kuin Pihavarusteiden kaikki Ylläpito, mm. näiden alueiden ja rakennusten kulun- ja muu valvonta, muut yhteiset toiminnot mukaan lukien, järjestetään antamalla ne yhden tahon hoidettavaksi. Tällaiseksi tahoksi Osapuolina ovat Asuntoyhtiöt tulevat yhdessä perustamaan yhtiön ("Palveluyhtiö"), joka huolehtii edellä esimerkinomaisesti mainittujen kohteiden Ylläpidosta sekä muista sille osoitettavista tehtävistä tämän sopimuksen ja tämän sopimuksen pohjalta mahdollisesti laadittavien täsmentävien sopimusten mukaisesti.

Osapuolten ensisijaisena tarkoituksena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen Ylläpito vastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden Ylläpito tehtävät mahdollisimman suuressa määrin Palveluyhtiön hoidettavaksi ja/tai koordinoitavaksi. Erityisesti näin on tarkoitus menetellä yhteiseen Talotekniikkaan ja muihin yhteisiin järjestelmiin liittyvien/yhteydessä olevien, ja/tai yhteisiin valvontajärjestelmiin liitettyjen kohteiden huollon, hoidon ja vikakorjausten osalta.

Asuntoyhtiöt sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten Asuntoyhtiöt osallistuvat Palveluyhtiön toimintaan ja päätöksentekoon ja miten ne luovuttavat tämän sopimuksen mukaisiin, Ylläpitoa yms. seikkoja koskeviin oikeuksiin ja velvollisuuksiinsa liittyvän toimi- ja päätöksentekovallan Palveluyhtiölle. Tässä tarkoitettut sopimukset ja niiden mukaiset Asuntoyhtiöiden oikeudet ja velvollisuudet eivät saa olla ristiriidassa tämän sopimuksen kanssa, ellei nimenomaisesti erikseen toisin sovita. Asuntoyhtiöt sopivat, että Palveluyhtiö tulee toimimaan omakustannusperiaatteella ja tarjoamaan siten kaikki palvelut ja hyödykkeet Asuntoyhtiöille omakustannushintaan voittoa tavoittelematta.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että Korttelin alue ja rakennukset Ylläpidetään yhtenäisinä ja korkeatasoisina.

47

8.1.2. Ylläpidon kustannusvastuun yleisperiaatteista

Ylläpidon kustannusvastuun jakautumisesta perustilanteessa on sovittu jäljempänä.

Osapuolet sopivat, että jäljempänä sovittavasta kustannusjaosta poiketaan silloin, kun joku Osapuolista on aiheuttanut Ylläpitotarpeen, jota ei olisi normaalisti aiheutunut ilman Osapuolen ko. toimintaa tai laiminlyöntiä taikka mikäli joku Osapuoli on nimenomaisesti sopinut jonkin sitä koskevan Ylläpitotoimenpiteen tekemisestä omalla kustannuksellaan. Tällöin noudatetaan aiheuttamisperiaatetta ja ko. Asuntoyhtiö tai Asuntoyhtiöt vastaa kyseessä olevan Ylläpito- tms. toimenpiteen kustannuksista aiheuttamaltaan osin (esim. jonkin toimenpiteen aikaistumisen aiheuttamat kustannukset).

Osapuolet toteavat käsityksensä, että kaikki Osapuolet tulevat hyötymään Pysäköintirakennuksen ja Yhteispiha Ylläpidosta tasapuolisesti, eikä siksi kustannusvastuun jakamiseen noudateta hyötymisperiaatetta.

8.1.3. Käyttökustannukset

Asuntoyhtiöt vastaavat Käyttökustannuksista jäljempänä sovittavalla tavalla sen mukaan mihin ne kohdistuvat.

Asuntoyhtiöt sopivat, että kaikki kohtuudella mitattavissa olevat hyödykkeet ja suureet mitataan ja kustannusten jako tapahtuu kulutuksen mukaan siten kuin jäljempänä on sovittu.

8.2. Tonttien yhteiskäytössä olevat alueet ja rakennukset sekä yhteinen Talotekniikka ja muut mahdolliset yhteisjärjestelmät

8.2.1. Ylläpito

Osapuolet vastaavat yhteisesti seuraavien kohteiden Ylläpidosta:

- a) Pysäköintirakennus
- b) Yhteispiha ja Pihavarusteet
- c) Pysäköintirakennusta, Yhteispihaa ja Pihavarusteita yksinomaan tai edes osin palveleva Talotekniikka ja rakenteet
- d) Useamman kuin yhden Osapuolen Asuinrakennusta tai Tonttia palveleva Talotekniikka ja rakenteet sekä kaikki muut Asuinrakennusten taikka niihin yksinomaan kuuluvien tilojen ulkopuoliset tilat ja alueet, näiden sijainnista riippumatta. Tämän kohdan mukainen Ylläpidon kohde on esimerkiksi jätevesiviemäristön se osa, jota pitkin johdetaan useamman kuin yhden Osapuolen jätevettä.

8.2.2. Ylläpito- ja käyttökustannukset

Ylläpidon toimet sekä kustannukset ja Käyttökustannukset tulee käytännön Ylläpidon ja käytön järjestelyn yhteydessä eriyttää siten, että tässä sopimuksessa sovittu kustannusvastuu/-jako voidaan toteuttaa.

Kohdassa 8.2.1. tarkoitettujen kohteiden Ylläpito- ja Käyttökustannukset jakautuvat Osapuolten kesken seuraavasti:

- a) Osapuolten/Tonttien Pysäköintirakennuksessa olevien autopaikkojen kulloisenkin lukumäärän mukaisessa suhteessa, kun Ylläpidon ja/tai käytön kohteena on
 - o Pysäköintirakennus käsittäen määritelmänsä mukaisesti siihen liittyvät osat ja Talotekniikat ym.; ja
 - o Pysäköintirakennuksen sisäseinän pinta/pinnoite myös siltä osin, kuin ko. seinän osuus muodostuu Asuinrakennusten seinistä.

- b) Kullakin Tontilla sallitun asuinrakennusoikeuden mukaisessa suhteessa, kun Ylläpidon ja/tai käytön kohteena on
 - o Yhteispiha (jonka raja Pysäköintirakennukseen on määritelty Pysäköintirakennuksen määritelmässä).;
 - o Pihavarusteet
 - o Useamman kuin yhden Osapuolen Asuinrakennusta tai Tonttia, Yhteispihaa ja/tai Pihavarusteita yksinomaan tai pääasiassa palveleva Talotekniikka ja rakenteet; ja
 - o Muut kohteet, joiden ei voida katsoa kuuluvan Osapuolten vastattavaksi tämän 8.2.2 kohdan alakohdan a) perusteella tai joiden osalta kohdentuminen on muutoin epäselvää.

- c)

8.3. Katu- ja jalkakäytäväosuuden kunnossapito ja Yhteispihan talvikunnossapito

8.3.1. Ylläpito

Asuntoyhtiöt vastaavat Kortteliin rajoittuvien katu- ja jalkakäytäväalueiden Ylläpidosta yhteisesti ja siten kuin laissa tai Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä taikka muissa säännöksissä määrätään, lukuun ottamatta Tonttien ja katujen väliin jääviä Turun kaupungin ylläpitämiä pysäköintipaikkoja. Ylläpidosta huolehtii Palveluyhtiö.

Osapuolet sopivat, ettei Yhteispihan alueelle eikä em. katu- ja jalkakäytäväosuuksille kerätä lunta, vaan lumet kuljetetaan pois mahdollisimman pian.

8.3.2. Ylläpitokustannukset

Asuntoyhtiöt vastaavat kohdassa 8.3.1. tarkoitetun Ylläpidon kustannuksista (esim. katumaksu) Tonteilla sallittujen asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

8.4. Asuntoyhtiöiden Asuinrakennukset ja Talotekniikka ym.

8.4.1. Ylläpito

Ellei edellä sanotusta muuta johdu, kukin Osapuoli vastaa Tonttinsa ja Asuinrakennuksensa sekä sellaisen Talotekniikan, rakenteiden, rakenneosien ja muiden järjestelmien, jotka palvelevat yksinomaan sen Asuinrakennusta tai Tontin aluetta, Ylläpidosta. Esimerkki viimeksi mainittuun ryhmään kuuluvasta Ylläpidon kohteesta on jätevesiviemäristön se Asuinraken-

nuksesta yhteiseen viemäriverkkoon kulkeva viemäriputken osuus, jonka kautta kulkee ainoastaan ko. Osapuolen jätevedettä.

Tontti 1 vastaa kohdassa 7.4. tarkoitetun varastotilan kaikesta Ylläpidosta.

Poikkeuksena edellä sanottuun on Asuinrakennuksen seinän se osa, joka toimii Pysäköintirakennuksen sisäpuolisena seinänä (poislukien ovet). Tämän Ylläpito kuuluu seinän pinnoitteen osalta Asuntoyhtiöille yhteisesti kohdan 8.2.1. a) ja 8.2.2. a) mukaisesti.

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

8.4.2. Ylläpito- ja käyttökustannukset

Kukin Asuntoyhtiö vastaa yksin edellisessä kohdassa 8.4.1. tarkoitettujen kohteiden Ylläpito- ja Käyttökustannuksista tuossa kohdassa todetuin poikkeuksin.

8.5. Muut Ylläpidon kohteet ja kustannukset

Mikäli tässä sopimuksessa ei ole erikseen toisin sovittu, myös mahdolliset, tässä sopimuksessa mainitsemattomat Osapuolten yhteisessä käytössä olevat kohteet Ylläpidetään yhteisesti ja niiden Ylläpitokustannukset jaetaan rakennusoikeuksien suhteessa.

9. ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ YLLÄPITOON

Kaikki Yhteispihalla, Pysäköintirakennuksessa ja/tai toisen Osapuolen Tontin alueella suoritettavat Ylläpitoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toisille Osapuolille, Tonteille ja alueiden käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta sekä käytettävän alueen käyttöaika ja -laajuus on mahdollisimman vähäinen.

Osapuolen on ilmoitettava toisen Tontin, Yhteispihan ja Pysäköintirakennuksen käytöstä Ylläpito toimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa 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 kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista niiden Osapuolten kanssa, joihin toimenpiteellä saattaa olla vaikutusta. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta. Osapuolet sopivat näistä menettelyistä tarvittaessa tarkemmin Palveluyhtiötä ja siltä ostettavia palveluita koskevissa sopimuksissa.

Toimenpiteitä suorittava Osapuoli on velvollinen kustannuksellaan siistimään ja ennallistamaan ko. alueen ja rakennuksen viipymättä toimenpiteiden päätyttyä.

Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa, muita Oikeuksia tai alueita koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Asuntoyhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

Mikäli Asuntoyhtiö laiminlyö tämän sopimuksen mukaisen, ennallistamis- tms. velvoitteen, ko. alueen haltijana olevalla Osapuolella tai Osapuolilla on oikeus suorittaa laiminlyödyt toimenpiteet laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella, ellei tämä suorita ko. toimia kohtuullisessa ajassa siitä lukien, kun on saanut sitä koskevan kirjallisen kehotuksen.

10. JÄTEHUOLTO

Kaikki Asuntoyhtiöt vastaavat oman jätehuoltonsa sekä jäteastioiden Ylläpidon kustannuksista ja sijoittavat jäteastiat oman Tonttinsa alueelle.

Asuntoyhtiöt sopivat, että Palveluyhtiö hoitaa kunkin Asuntoyhtiön vastuulla olevan jätehuollon järjestämisen ja jäteastioiden Ylläpidon sekä kustannusten jakamisen Asuntoyhtiöille.

Palveluyhtiö huolehtii Yhteispihan ja Pysäköintirakennuksen alueen jäteastioista/roska-astioista ja muusta puhtaanapidosta ja sillä on oikeus sijoittaa tarvittava määrä jäteastioita sanotuille alueille ja koontiastiat kohdan 7.3.2. mukaiseen, liitteessä 7.3 osoitettuun Korttelin huoltotilaan.

11. OIKEUKSIEN PERUSTAMISESTA JA KÄYTÖSTÄ JOHTUVAT KORVAUKSET

Osapuolet eivät suorita toisilleen erillistä korvausta tällä sopimuksella perustettavien Oikeuksien perustamisesta eikä niiden käyttämisestä, ellei kulloinkin Osapuolten kesken myöhemmin erikseen ja nimenomaisesti toisin sovita.

Lisäksi todetaan, ettei kenelläkään osapuolella ole oikeutta saada toiselta Osapuolelta korvausta siitä rakennusoikeudesta, jonka toisen tontin omistaja on käyttänyt naapuritontilla oman Pysäköintirakennuksensa osan rakentamiseen.

Tämän sopimuksen mukaisen Oikeuden käyttäjä on velvollinen itse kustantamaan Oikeuden perustamisesta/käyttöönnotosta johtuvat kustannukset sekä korvaamaan kulloinkin ko. Oikeuden käyttöönnotosta ja käytöstä mahdollisesti aiheutuvat vahingot.

12. VAKUUTUKSET

Kukin Osapuoli vastaa Tonttinsa ja omistamiensa rakennusten ja rakennelmien sekä Talotekniikan vakuuttamisesta täyteen arvoon sekä asianmukaisen vastuuvakuutuksen ottamisesta. Vakuutusten tulee kattaa myös muualla kuin Osapuolen omalla Tontilla sijaitseva Talotekniikka ja siitä toiselle Osapuolelle tai kolmansille aiheutuvat vahingot.

Palveluyhtiö vastaa Yhteispihan, Pysäköintirakennuksen ja yhteisen Talotekniikan vakuuttamisesta ja vastuuvakuuttamisesta. Mikäli vakuutuksen ottajana ei voi olla Palveluyhtiö, Osapuolet sopivat muusta tarkoituksenmukaisesta tavasta vakuuttaa sanotut kohteet. Vakuutus- kustannukset jaetaan rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Palveluyhtiö voi antaa vakuutusten sisällöstä tarkemmat suositukset, joita Asuntoyhtiöt pyrkivät noudattamaan.

Osapuolet pyrkivät hankkimaan vakuutukset ensisijaisesti samalta vakuutusenantajalta, jotta Asuntoyhtiöiden omistamien rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen liittyvät yhteiset intressit tulevat mahdollisimman hyvin turvatuiksi ja mikäli mahdollista, antamaan vakuutusten hankinnan Palveluyhtiön tehtäväksi.

Vakuutuskorvaukset tulee käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden uudelleen rakentamiseen tai korjaamiseen.

13. VEROT

Kukin Osapuoli vastaa omistamaansa Tonttiin ja sillä sijaitsevaan Asuinrakennukseen samoin kuin omistamastaan Pysäköintirakennuksen osaan kohdistuvista veroista ja julkisoikeudellisista sekä niihin verrattavista maksuista, kuten esimerkiksi kiinteistöverosta.

14. KUNNALLISTEKNIikka

Asuntoyhtiöt valtuuttavat Palveluyhtiön solmimaan Yhteispihaa ja Pysäköintirakennusta palvelevat yhdyskuntatekniset liittymäsopimukset Palveluyhtiön nimiin. Niistä johtuvat liittymiskustannukset jaetaan Osapuolten kesken kullakin Tontilla toteutetun asuinrakennusoikeuden mukaisessa suhteessa.

Osapuolten Tontteja ja Asuinrakennuksia palvelevat liittymät hankitaan joko kokonaan tai osin yhteisinä taikka kullekin Osapuolelle omat, sen mukaan, mikä on tarkoituksenmukaisinta.

Asuntoyhtiöiden Tontteja ja Asuinrakennuksia palvelevien mahdollisten yhteisten liittymien liittymiskustannukset jaetaan Asuntoyhtiöiden kesken toteutetun rakennusoikeuden suhteessa. Kukin Asuntoyhtiö vastaa yksin sen nimissä olevista liittymistä. Yhteisiin liittymiin perustuvat käyttökustannukset jaetaan Asuntoyhtiöiden kesken 8.2 kohdan mukaisesti.

15. KUSTANNUSVASTUUN ALKAMINEN

15.1. Yleistä

Osapuolten velvollisuus osallistua tämän sopimuksen perusteella yhteisesti vastattavien Ylläpito-, Käyttö- ja/tai muiden kustannusten maksamiseen alkaa kunkin Osapuolen osalta kaikilta osin siitä lukien, kun Osapuolen rakentama Asuinrakennus on rakennusvalvonta- ym. viiranomaisten toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Rakennusvaiheen kustannuksista ja niiden jaoista on sovittu Osapuolten välillä erillisissä sopimuksissa.

15.2. Wärtsilän omistamille Tonteille kuuluvien kustannusten erääntyminen

Kunkin Wärtsilä Oyj Abp:n omistuksessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä olevan Tontin osalta velvollisuus suorittaa Tontin osuus siihen mennessä syntyneistä omista ja jaettavista Korttelin 49 rakentamisen, yhteisjärjestelyjen, ylläpidon ym. kustannuksista erääntyy maksettavaksi, kun Tontti on siirtynyt Wärtsilä Oyj Abp:ltä tai sen konserniyhtiöltä uudelle omistajalle eli esimerkiksi uudelle Asuntoyhtiölle. Tämän jälkeen Tontti vastaa em. tavalla erääntyvien kustannusten lisäksi syntyvistä uusista kustannuksista omalla osuudellaan. Selvennyksenä todetaan, että edellä sovittu erääntymis-/maksuaikataulu johtuu siitä, etteivät Wärtsilä Oyj Abp tai sen konserniyhtiöt osallistu tontinomistajina em. kustannusten maksamiseen, vaan nämä kustannukset maksetaan vasta tulevien Tontinomistajien toimesta. Wärtsilä ja sen konserniyhtiöt sallivat kuitenkin tilapäisten järjestelyjen sijoittamisen Tonteilleen edellyttäen, että tilapäisjärjestelyjä tarvitseva Tontti kattaa järjestelyn kustannukset.

Kustannusjaon perusteista on sovittu Tonttien kauppakirjojen liitteessä 8.1.

16. RAKENTAMISEN TOTEUTTAMISESTA

Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken ja Korttelin rakennusmassojen rakentaminen useita vuosia kestävä hanke, Osapuolet hyväksyvät, että kaikki Korttelissa tapahtuva rakentaminen tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.

Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan Tontilleen Asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän Asuinrakennuksen ja Pysäköintirakennuksen osan. Kukin Osapuoli hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Asuntoyhtiöillä ole oikeutta osallistua toisten Asuntoyhtiöiden tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon. Kuitenkin kukin Osapuoli sitoutuu toteuttamaan oman rakentamisensa korkeatasoisesti ja siten, että rakentaminen on yhtenäistä ja soveltuu saumattomasti olemassa olevaan rakennuskantaan ja muihin rakenteisiin. Yhteispihan osalta Osapuolet sitoutuvat noudattamaan liitteestä 16. ilmeneviä ohjeita.

Osapuolet toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.

Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että alueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa alueiden käyttöä. Rakentaminen edellyttää Yhteispihan ja mahdollisesti toisten Asuntoyhtiöiden Tonttien alueiden käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina, johon käyttöön sovelletaan, mitä tässä sopimuksessa on sovittu toisen Osapuolen Tontin käytöstä Ylläpitoon.

Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, säteilyä, tärinää ym. haittaa ja häiriö-

tä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista.

Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle Asuinrakennukselleen ja Pysäköintirakennuksen osalle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke Tonttinsa alueellaan itsenäisesti Asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Asuntoyhtiöt sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toiset Asuntoyhtiöt voivat toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta Asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

17. SOPIMUSMUUTOKSET

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

18. RIITAISUUDET

Tästä sopimuksesta johtuvat riidat käsitellään ensisijassa neuvotteluteitse. Ellei näin saavuteta ratkaisua, riita käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

19. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA NOUDATTAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sen tultua kaikkien Osapuolten allekirjoittamaksi.

Tällä sopimukselle perustettavat Oikeudet ovat pysyviä.

20. JAKELU

Tämä sopimus on tehty kahdeksan (8) alkuperäisenä kappaleena, yksi (1) kunkin Tontin omistajalle ja yksi kirjaamista varten.

Kun Tontin 2, 3 ja/tai 7 uusi omistaja liittyy tämän sopimuksen osapuoleksi Wärtsilän tilalle, sille annetaan alkuperäinen kappale tästä sopimuksesta ja se allekirjoittaa erillisen liittymisasiakirjan, johon liitetään jäljennös tästä sopimuksesta sekä vahvistuksen, joka liitetään kunkin Osapuolen alkuperäiseen yhteisjärjestelysopimuskappaleeseen. Tonttien 2,3 ja 7 alkuperäisiä sopimuskappaleita säilytetään väliaikaisesti Palveluyhtiön toimesta ja vastuulla.

21. LIITTEET

- 2.a. 853-5-49 Tontit 1-7 tonttijakokartta liite 2.a
- 2.b. 853-5-49 ajantasakaava ja kaavamääräykset 41_2005 liite 2.b
- 5.a. Yhteisalueet pihakansi liite 5.a._120613
- 5.b. Yhteisalueet katutaso liite 5.b._120613
- 6.a. Pysäköintirakennuksen omistusrajat liite 6.a._120613

- 7.1.1. Kulkuväylät Pysäköintirakennuksessa ja sinne liite 7.1.1._120613
- 7.2. Autopaikkajako liite 7.2._120613
- 7.3. Yhteiset tekniset tilat liite 7.3._120613
- 7.7.a. Pelastustiet liite 7.7.a._120613
- 7.7.b. Poistumistiet liite 7.7.b._120613
- 16. Piha liite 16_120613

22. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa kesäkuun 19. päivänä 2013

As. Oy Turun Paraatiranta



Jari Martinmäki



MIKA SOINU

Asunto Oy Turun Fregatinranta



Matti Keitilä

As. Oy Turun Androksenranta



Jari Martinmäki



MIKA SOINU

Asunto Oy Turun Kuunarinranta



Matti Keitilä

Helsingissä kesäkuun 19. päivänä 2013

Wärtsilä Oyj Abp



SEVERI PALOKANGAS
VALTAKIRJALLA

