

SOPIMUS KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

1. Sopijapuolet

Asunto Oy Turun Pryssinkatu 13 (Y-tunnus: 1947858-1)

Turun kaupungin 75. kaupunginosan korttelin 70 tontin 1 omistajana (kiinteistötunnus 853-75-70-1, jäljempänä tontti 1).

Asunto Oy Turun Pryssinkatu 11 (Y-tunnus: 2757677-1)

Turun kaupungin 75. kaupunginosan korttelin 70 tontin 2 omistajana (kiinteistötunnus 853-75-70-2, jäljempänä tontti 2).

Asunto Oy Turun Gränsbackan Aurora (Y-tunnus: 2736055-9)

Turun kaupungin 75. kaupunginosan korttelin 70 tontin 3 tulevana omistajana (kiinteistötunnus 853-75-70-3, jäljempänä tontti 3).

2. Sopimuksen tausta

Tällä sopimuksella sovitaan Turun kaupungin 75. kaupunginosan korttelin 70 tonttien 1, 2 ja 3 sekä niille rakennettavien rakennusten yhteisestä käytöstä, rakentamisesta, ylläpidosta, perusparannus- ja uusimiskustannuksista sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Sopijapuolet toteavat, että tällä sopimuksella sovittavat yhteisjärjestelyt edesauttavat pysyvästi tonttien 1, 2 ja 3 sekä niillä sijaitsevien rakennusten käyttöä eikä niistä aiheudu sopijapuolille, millekään tontille tai niillä sijaitseville rakennuksille kohtuutonta rasitusta.

Siltä osin kuin jäljempänä tässä sopimuksessa puhutaan tonttien rakennusoikeuksista, sillä tarkoitetaan kunkin tontin osalta seuraavaa, tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta:

- Tontti 1 rakennusoikeus 2167,5 kem²
- Tontti 2 rakennusoikeus 2128,5 kem²
- Tontti 3 rakennusoikeus 2196,5 kem²

3. Kulkuoikeudet

Tontilla 1 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää tontilla 2 sijaitsevia liitteessä 1 numeroilla 1 ja 3 merkittyjä liikennealueita ajoneuvo-, jalankulku-, huolto- ja pelastusajoneuvoliikenteeseen sekä kevyen liikenteeseen.

Tontilla 2 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää tontilla 1 sijaitsevaa liitteessä 1 numerolla 3 merkittyä liikennealuetta ajoneuvo-, jalankulku-, huolto- ja pelastusajoneuvoliikenteeseen sekä kevyen liikenteeseen.

Tontilla 3 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää tontilla 2 sijaitsevaa liitteessä 1 numeroilla 1 ja 2 merkittyjä liikennealueita ajoneuvo-, jalankulku-, huolto- ja pelastusajoneuvoliikenteeseen sekä kevyen liikenteeseen.

Tontilla 3 on lisäksi pysyvä oikeus korvauksetta käyttää tontilla 2 sijaitsevaa liitteessä 1 numerolla 9 merkittyä aluetta jalankulkuun.

4. Pelastusajoneuvon nostopaikat

Tontilla 2 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää liitteeseen 1 numerolla 3 merkityllä alueella sijaitsevaa pelastusauton nostopaikkaa.

Tontilla 3 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää liitteeseen 1 numerolla 2 merkityllä alueella sijaitsevaa pelastusauton nostopaikkaa.

5. Autopaikat

Tontilla 2 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää pysäköintiin liitteeseen 1 numerolla 4 merkityjä 13 autopaikkaa, jotka sijoittuvat joko kokonaan tai osittain tontille 1.

Tontilla 3 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää pysäköintiin liitteeseen 1 numerolla 5 merkityjä 4 autopaikkaa, jotka sijoittuvat kokonaan tontille 2.

Autopaikat ovat varustettu aikaohjatuin lämmityspistorasioin, jotka on liitetty sen tontin (yhtiön) sähköliittymään, jonka tontilla ko. autopaikat sijaitsevat. Autopaikkojen sähkönkulutus mitataan erikseen ja rasiteoikeuden saanut tontti (yhtiö) vastaa kuluista (ks. kohta 6 kustannusvastuut). Lämmityspistorasioiden käyttö muuhun kuin autojen lämmittämiseen on kielletty.

6. Kulkuoikeusalueiden, pelastusajoneuvon nostopaikkojen ja autopaikkojen kustannusjaot

Kulkuoikeusalueiden, pelastusajoneuvon nostopaikkojen ja autopaikkojen rakentamiskustannukset jaetaan seuraavasti:

- kulkuoikeusalueiden rakentamiskustannuksista vastaa se tontti, jolla kyseinen rasitettu alue sijaitsee
- autopaikkojen rakentamiskustannuksista vastaa kukin tontti tässä sopimuksessa sille osoitettujen autopaikkojen osalta

Liitteeseen 2 keltaisella merkittyjen alueiden käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannuksista vastaavat tontit 1, 2 ja 3 rakennusoikeuksiensa suhteessa.

Kulkuoikeusalueiden perusparannus- ja uusimiskustannukset (mukaan lukien uudelleen asfaltointi) jaetaan seuraavasti:

- liitteeseen 1 numerolla 1 merkityn alueen kustannuksista vastaavat tontit 1, 2 ja 3 rakennusoikeuksiensa suhteessa
- liitteeseen 1 numerolla 2 merkityn alueen kustannuksista vastaavat tontit 2 ja 3 rakennusoikeuksiensa suhteessa
- liitteeseen 1 numerolla 3 merkityn alueen kustannuksista vastaavat tontit 1 ja 2 rakennusoikeuksiensa suhteessa
- liitteeseen 1 numerolla 9 merkityn alueen kustannuksista vastaa tontti 3

Kohdan 5 autopaikkojen perusparannus- ja uusimiskustannukset (mukaan lukien uudelleen asfaltointi) jaetaan seuraavasti:

- liitteeseen 1 numerolla 4 merkittyjen autopaikkojen kustannuksista vastaa tontti 2
- liitteeseen 1 numerolla 5 merkittyjen autopaikkojen kustannuksista vastaa tontti 3

7. Tonttien 1 ja 2 yhteinen jätetila tontilla 2

Tontilla 1 on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa ja käyttää tontilla 2 sijaitsevaa liitteeseen 1 numerolla 6 merkittyä tonttien 1 ja 2 yhteisessä käytössä olevaa jätetilaa.

Jätetilan rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista (mukaan lukien jätekustannukset) vastaavat tontit 1 ja 2 rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

8. Tonttien 1 ja 2 yhteinen leikki- ja oleskelualueet tontilla 1

Tontilla 2 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää tontilla 1 sijaitsevia liitteeseen 1 numerolla 7 merkittyjä leikki- ja oleskelualueita pihavarusteineen yhdessä tontin 1 kanssa.

Leikki- ja oleskelualueiden rakentamis-, hoito-, huolto-, kunnossapito-, peruskorjaus-, uusimis- ja perusparannuskustannukset jaetaan tonttien 1 ja 2 kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

9. Tontin 2 sadevesiviemärit tontilla 1

Tontilla 2 on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa sadevesiviemäreitä tontille 1 liitteeseen 1 punaisilla viivoilla ja numerolla 8 merkityllä tavalla.

Tontti 2 vastaa vain omassa käytössään olevien em. johtojen ja viemäreiden kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista yksin. Jos jokin johto, viemäri tai kaivo palvelee sekä tonttia 1 ja 2, sen kaikki rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannukset jaetaan tonttien 1 ja 2 kesken rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

10. Hoitokunta

Tässä sopimuksessa sovittujen yhteisten käytön aikaisten veloitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta huolehtii sopijapuolten lukuun hoitokunta noudattaen mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Hoitokunnassa sopijapuolta edustaa sopijapuolen valtuuttama henkilö, minkä lisäksi hoitokuntaan kuuluu aina kunkin yhtiön isännöitsijä.

Kullakin sopijapuolella on hoitokunnassa 1 ääni. Kullakin sopijapuolella on äänioikeus vain ko. sopijapuolta koskevilla asioissa. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla. Sopijapuolten edustajat esittelevät päätökset tarvittavilta osin sopijapuolen hallituksen tai asian niin vaatiessa hallituksen kautta yhtiökokouksen hyväksyttäväksi.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa ja ensimmäisen kerran viimeistään, kun tonteille 1-3 viimeisenä valmistuvan tontin uudisrakennuksen asunnot ovat otettavissa käyttöön ja kaikkien yhtiöiden hallinto on luovutettu perustajaosakkaalta osakkeenomistajille. Hoitokunta kutsutaan kokoon toimittamalla kullekin sopijapuolelle kirjallinen kutsu aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kullakin sopijapuolella on oikeus kutsua hoitokunta koolle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kukin tontti vastaa oman tonttinsa alueen vakuuttamisesta kustannuksellaan.

11. Kustannusvastuiden alkaminen ja rakennuskustannusten huomioiminen urakkahinnoissa

Sopijapuolet ovat tietoisia, että tontit rakennetaan vaiheittain. Tämän vuoksi tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet tulevat voimaan myös vaiheittain vasta kun ko. oikeuden/rasituksen kohteena oleva alue on rakennettu valmiiksi ja viranomaiset ovat antaneet ko. alueelle käyttöönottoluvan. Kukin tontti vastaa tässä sopimuksessa sille asetetusta hoito- ja ylläpitokustannusvastuista vasta siitä lukien, kun ko. kustannusvastuussa olevalla tontilla sijaitseva asuinrakennus on viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Sopijapuolet eivät maksa tässä sopimuksessa sovittuja rakentamiskustannuksia suoraan toisilleen vaan ne on huomioitu kunkin sopijapuolen ja perustajaurakoitsijan välisen urakkasopimuksen urakkahinnassa ja tulevat urakkahinnan maksamisella suoritetuiksi.

12. Sopimuksen voimaantulo, rekisteröinti, muuttaminen ja muut ehdot

Kullakin sopijapuolella on toista enempää kuulematta oikeus hakea ja saada tämä yhteisjärjestelysopimus rekisteröidyksi tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksiensa vakuudeksi.

Tämän sopimukset yhteisjärjestelyt ovat pysyviä, eikä niitä voida muuttaa kuin sopijapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

Edellä sanotusta huolimatta sopijapuolet toteavat, että koska sopimusta tehtäessä tontit ovat rakentamatta, sopijapuolet odottavat tästä seuraavan, että tässä sopimuksessa sovittavia asioita saatetaan joutua tarkentamaan. Tämän johdosta sopijapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen noudattaen tämän sopimuksen peruseriaatteita sekä sitoutuvat täydentämään tämän sopimuksen tarvittavilta osin.

Sopimuksen muutoksen tai lisäyksen allekirjoittavat vain ne sopijapuolet, joita muutos tai lisäys välittömästi koskee.

Sopijapuolet ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvollisia toimittamaan jäljennöksen sopimuksen muutoksesta tai lisäyksestä kaikille muille tämän sopimuksen sopijapuolille ja lisäksi sopijapuolet ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvolliset rekisteröimään sopimuksen muutoksen tai lisäyksen asianosaisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin.

Siinä tapauksessa, että viranomaiset vaativat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, sopijapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteen kumoudu.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet, jotka koskevat sopijapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli sopijapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan viedä toimivaltaisen kärjäoikeuden ratkaistavaksi.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, yhteiskäytössä olevien ja muiden kustannusjaettavien tilojen ja alueiden kulut jaetaan sopijapuolien välillä noudattaen jakoperiaatteena aiheuttamisperiaatetta sekä hyötymisperiaatetta ja perustuen kulutuksen alamittaukseen. Ellei alamittausta ole järjestetty, määritellään kokonaiskulutus teho- ja käyttöaikalaskelmin tai muulla laskennallisella tavalla.

13. Sopimuskappaleet

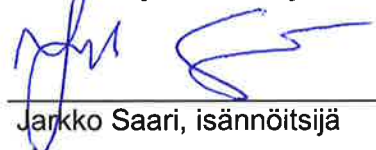
Tätä sopimusta on tehty viisi (5) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi viranomaisten käyttöön.

Turussa 29. päivänä maaliskuuta 2017

Asunto Oy Turun Pryssinkatu 13


Matti Keitilä, hallituksen puheenjohtaja

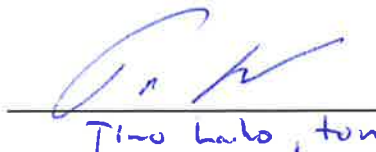
Asunto Oy Turun Pryssinkatu 11


Jarkko Saari, isännöitsijä

Asunto Oy Turun Gränsbackan Aurora


Timo Veijalainen, hallituksen puheenjohtaja

Turun kaupunki tontin 3 (853-75-70-3) omistajana hyväksyy tämän sopimuksen


Timo Lahti, tonttipäällikö

Liitteet

Liite 1: Kulkuoikeudet, pelastustiet, jätetila, leikki- ja oleskelualue, pysäköintipaikat ja sadevesiviemärit

Liite 2: Kustannusvastuut

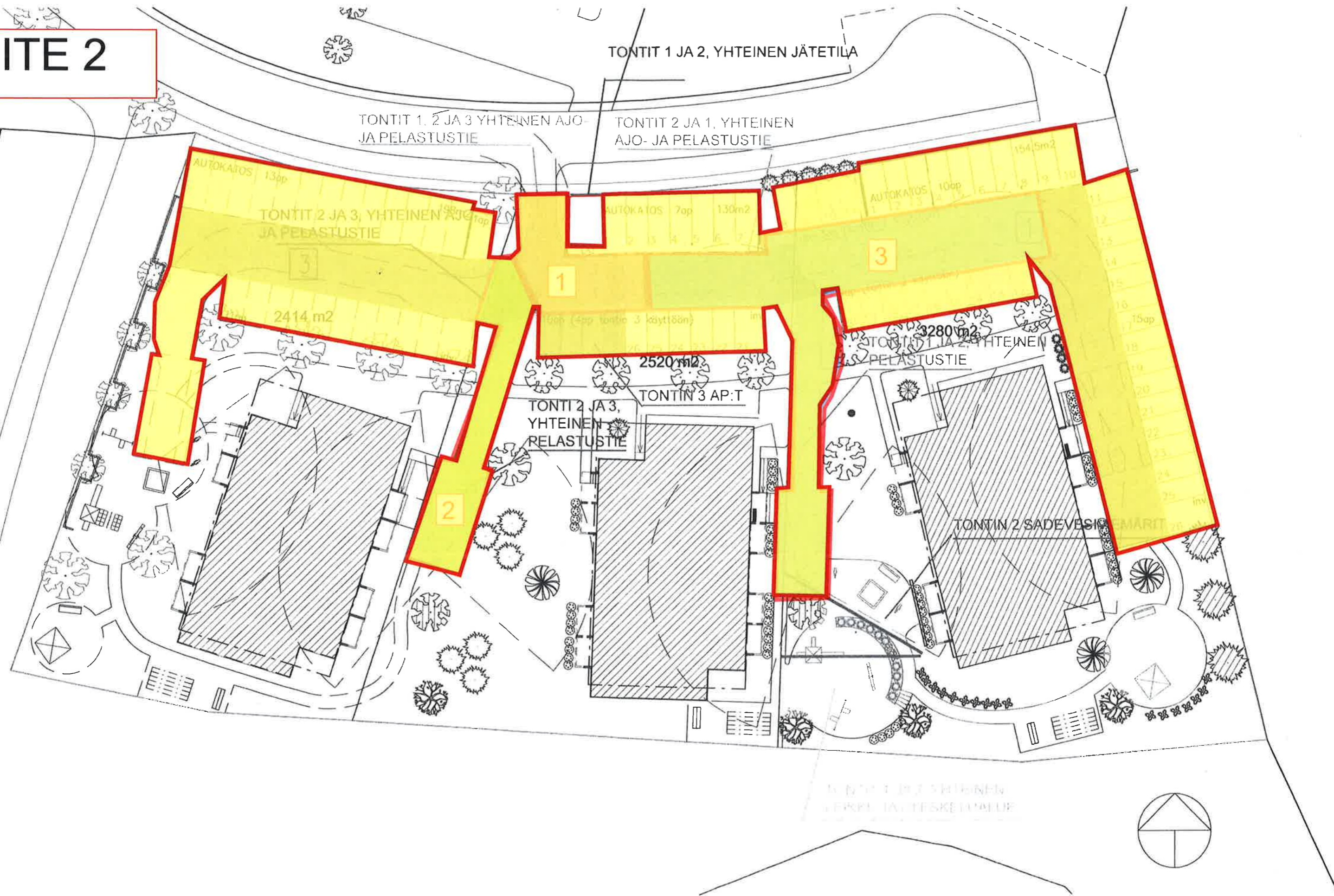
LIITE 1



As. Oy Turun Gränsbackan Wilhelmiina (tontti 1)
 As. Oy Pryssinkatu 11 (tontti 2)
 As. Oy Turun Gränsbackan Aurora (tontti 3)

RASITEPIIRUSTUS 1/400
 LIITE YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEEN
 arkkitehtitoimisto jarmo saarinen oy
 käsityöläiskatu 5 B, 20100 TURKU
 02-233 0900, telefax 02-233 3551

LIITE 2



As. Oy Turun Gränsbackan Wilhelmiina (tontti 1)
As. Oy Pryssinkatu 11 (tontti 2)
As. Oy Turun Gränsbackan Aurora (tontti 3)

RASITEPIIRUSTUS 1/400
LIITE YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEEN
arkkitehtitoimisto jarmo saarinen oy
käsityöläiskatu 5 B, 20100 TURKU
02-233 0900, telefax 02-233 3551