

## SOPIMUS KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYISTÄ

### Taustatietoja

Kiinteistö Oy Kalevantie 10:lle on myönnetty 13.1.2016 rakennuslupa yhdelle, kerrosalaltaan 12.386 m<sup>2</sup> käsittävälle 6-7 kerroksiselle asuinkerrostalolle ja niitä yhdistävälle autosuojalle tontille 853-12-30-13 (rakennustunnus 103548042D).

Tontti 853-12-30-13 on jaettu lohkomalla tonteiksi 853-12-30-16, 853-12-30-17 ja 853-12-30-18, jotka on rekisteröity tonttirekisteriin 10.5.2016.

Kiinteistö Oy Kalevantie 10 on 8.3.2016 allekirjoitetun jakautumissuunnitelman mukaisesti jakautunut kolmeksi yhtiöksi, jossa vastaanottavat yhtiöt ovat Kiinteistö Oy Kalevantie 16, Kiinteistö Oy Kalevantie 17 ja Kiinteistö Oy Kalevantie 18. Jakautuminen on rekisteröity 31.7.2016.

Jakautumissuunnitelman mukaan tontti 853-12-30-13 jakautuu vastaanottavien yhtiöiden kesken muutettua tonttijakoa vastaavasti siten, että Kiinteistö Oy Kalevantie 16 on tontin 853-12-30-16 omistaja, Kiinteistö Oy Kalevantie 17 on tontin 853-12-30-17 omistaja ja Kiinteistö Oy Kalevantie 18 on tontin 853-12-30-18 omistaja. Omistuksille on kirjattu selvennyslainhuuto 1.8.2016.

### Sopijapuolet

Kiinteistö Oy Kalevantie 16, 2752709-9, tontin 853-12-30-16 omistajana (tontti 16)

- Asuntojen lukumäärä 87kpl
- Rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>
- Suoja-ala 79,88m<sup>2</sup>
- Autopaikkojen määrä 39kpl

Kiinteistö Oy Kalevantie 17, 2752712-8, tontin 853-12-30-17 omistajana (tontti 17)

- Asuntojen lukumäärä 87kpl
- Rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>
- Suoja-ala 79,88m<sup>2</sup>
- Autopaikkojen määrä 39kpl

Kiinteistö Oy Kalevantie 18, 2752715-2, tontin 853-12-30-18 omistajana (tontti 18)

- Asuntojen lukumäärä 88kpl
- Rakennusoikeus 3951m<sup>2</sup>
- Suoja-ala 80,08m<sup>2</sup>
- Autopaikkojen määrä 40kpl

## Sopimuksen kohde ja tarkoitus

Sopimuksella sovitaan tonteille 16, 17 ja 18 sopijapuolten yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta käytöstä ja ylläpidosta sekä tonttien rakentamisesta niiltä osin kuin sopijapuolten omistuksessa olevilla tonteilla on joko rakenteelliset, toiminnalliset tai tekniset yhtymäkohdat toisiinsa.

Sopijapuolet sitoutuvat tekemään tähän sopimukseen kaikki ne lisäykset ja korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman sopijapuolen tontin tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai joita rakennusvalvontaviranomainen esittää tehtäväksi.

Sopijapuolten tarkoituksena on hakea rakennusvalvontaviranomaiselta maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista päätöstä tämän sopimuksen mukaisista kiinteistöjen yhteisjärjestelyistä sekä hakea päätöksen rekisteröintiä kiinteistörekisteriin.

## Järjestelysuunnitelma

### Ylläpitokustannukset ja rakennusoikeus

Tässä sopimuksessa tarkoitetaan ylläpitokustannuksilla huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta aiheutuvia kustannuksia.

Tässä sopimuksessa rakennusoikeudella tarkoitetaan tontin pääkäyttötarkoituksen (AK) mukaista rakennusoikeutta.

### Autopaikoitus

Sopijapuolten omistamien tonttien alueelle toteutetaan sopijapuolten omistamien rakennusten edellyttämät autosuojatilat rakennusten kellaritilassa ja maanpäällisessä kellarissa. Kummatkin autosuojat ovat kylmiä. Toteutettavaksi tulee yhteensä 119 autopaikkaa, joista osa sijoitetaan autosuojiin ja osa piha-alueelle. Autopaikoista 118 jaetaan sopijapuolten kesken asuntojen määrän suhteessa ja yksi jätetään sopijapuolten yhteiseksi huoltopaikaksi.

Autosuojakokonaisuuteen kuuluvat lisäksi ajo- ja jalankulkuyhteydet kumpaankin suojaan sekä autohallien ja pihapaikkojen käyttöä palvelevat järjestelmät, laitteet ja varusteet. Autopaikkojen sijainti, lukumäärä ja numerointi on esitetty rakennuslupakuvissa. Sopijapuolten autopaikat voidaan sijoittaa autosuojiin kiinteistöjen omistusrajoista välittämättä. Mikäli rakennuslupavaiheessa tulee muutoksia autopaikkojen sijaintiin, lukumäärään taikka numerointiin, sitoutuvat sopijapuolet korjaamaan tätä sopimusta muutoksia vastaavasti.

Kaikki autosuojien edellyttämät rakenteet ja talotekniikka voidaan sijoittaa autosuojiin kiinteistöjen välisistä rajoista välittämättä.

Autosuojat ja niihin liittyvät yhteiset rakenteet ja rakennelmat voidaan toteuttaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymässä laajuudessa siten, että kiinteistöjen välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria tai väliseinää.

Autosuojien rakentamiskustannukset sisällytetään sopijapuolten rakennusurakkasopimukseen. Urakkasopimusten mukaiset autosuojiin liittyvät rakentamiskustannukset jaetaan sopijapuolen kesken käyttäen perusteena sopijapuolten omistamien autopaikkojen lukumäärien suhdetta. Samassa suhteessa sopijapuolet vastaavat myös autosuojien käyttö- ja ylläpitokustannuksista. Velvollisuus osallistua näihin kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sopijapuolen rakennuksen piha-alueineen käyttöönottavaksi.

Mikäli autosuojissa on vain yhtä sopijapuolta palvelevia järjestelmiä, laitteita tai rakenteita, vastaa sopijapuoli yksin näiden käyttö- ja ylläpitokustannuksista.

Autosuojat ja rakennukset rakennetaan kolmessa eri vaiheessa. Autopaikoituksessa ja teknisissä järjestelyissä voidaan joutua turvautumaan väliaikaisjärjestelyihin.

Rakentamisen vaiheistuksesta johtuen kaikki autosuojiin liittyvät kunnallistekniset sopimukset ja mahdolliset muut teknisiin järjestelmiin liittyvät sopimukset tehdään ensimmäisen toteutusvaiheen yhtiön eli Kiinteistö Oy Kalevantien 18:n nimissä.

Sopijapuolet sopivat erikseen tähän sopimukseen liitettäväksi omistamiensa autopaikkojen sijainnin autosuojissa ja piha-alueella ennen ensimmäisen rakennusvaiheen luovutusta tilaajalle.

Edellä mainitun autosuojakokonaisuuden käyttö- ja ylläpitokulut jaetaan sopiaosapuolten kesken seuraavia jakosuhteita noudattaen:

- Kiinteistö Oy Kalevantie 16 (39 autopaikkaa) 33,05% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 17 (39 autopaikkaa) 33,05% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 18 (40 autopaikkaa) 33,90% kustannuksista

### **Polkupyöräpaikat**

Rakennusjärjestys edellyttää rakennettavaksi kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden eli yhteensä 524 paikkaa.

Rakennusluvassa rakennuksen sisätiloihin rakennettavat polkupyöräpaikat ovat pelkästään niiden sopijapuolten käytössä, joiden omistamissa osissa rakennusta ne sijaitsevat ja sopijapuolet vastaavat näihin paikkoihin kohdistuvista rakennus-, käyttö- ja ylläpitokustannuksista.

Rakennusluvan tai rakennusvalvonnan erikseen piha-alueelle (lohkottu tontti 13) rakennettavaksi määräämät polkupyöräpaikat ovat kaikkien sopijapuolten käytettävissä



ja sopijapuolet vastaavat niistä aiheutuvista hankinta- ja käyttökustannuksista käyttäen perusteena sopijapuolten rakennusoikeuksien mukaista suhdetta. Velvollisuus osallistua näihin kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sopijapuolen rakennuksen piha-alueineen käyttöönotettavaksi.

Piha-alueen polkupyöräpaikkojen käyttö- ja ylläpitokustannukset jaetaan sopiaosapuolten kesken seuraavia jakosuhteita noudattaen:

- Kiinteistö Oy Kalevantie 16 (rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>) 33,32% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 17 (rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>) 33,32% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 18 (rakennusoikeus 3951m<sup>2</sup>) 33,35% kustannuksista

### Väestönsuojatilat

Tontille 13 myönnetyn rakennusluvan mukaisesti rakennukseen (rakennustunnus 103548042D) rakennetaan kaksi saman suuruista (131,4 m<sup>2</sup>) väestönsuojaa, toinen VSS1 Kiinteistö Oy Kalevantie 16 omistamaan osaan rakennusta ja toinen VSS2 Kiinteistö Oy Kalevantie 17 omistamaan osaan rakennusta.

Väestönsuojatilat ovat kaikkien sopijapuolten yhteiskäytössä, kun tilat on määrätty pelastuslain mukaiseen väestönsuojelukäyttöön. Muuna aikana väestönsuojatila 1 on pelkästään Kiinteistö Oy Kalevantie 16 käytössä ulkoiluvälinevarastona ja väestönsuojatila 2 pelkästään Kiinteistö Oy Kalevantie 17 käytössä ulkoiluvälinevarastona. Yhtiöt vastaavat tilojen käytöstä ulkoiluvälineiloina aiheutuvista käyttö- ja ylläpitokustannuksista, mukaan lukien kiinteistövero.

Väestönsuojatilan rakentamiskustannukset sisällytetään sopijapuolten rakennusurakkasopimukseen. Väestönsuojatilojen rakentamiskustannuksista sekä väestönsuojatilassa olevien pelastuslain tai sen nojalla annettujen asetusten mukaisten varusteiden ja tuotteiden ylläpidosta ja väestönsuojan määräaikaistarkastuksista sopijapuolet vastaavat yhdessä käyttäen perusteena sopijapuolten suoja-alan suhdetta kokonaissuoja-alaan (12.386 k-m<sup>2</sup>). Velvollisuus osallistua näihin kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sopijapuolen rakennuksen piha-alueineen käyttöönotettavaksi.

Väestönsuojatilojen edellä mainitut yhteisvastuulliset kustannukset jaetaan sopiaosapuolten kesken seuraavia jakosuhteita noudattaen:

- Kiinteistö Oy Kalevantie 16 (suoja-ala 79,88m<sup>2</sup>) 33,31% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 17 (suoja-ala 79,88m<sup>2</sup>) 33,31% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 18 (suoja-ala 80,08m<sup>2</sup>) 33,39% kustannuksista

### Piha-alueet ja vieraspysäköinti sekä kulku- ja pelastustiet



Tonttien kaikki piha-alueet suunnitellaan ja rakennetaan kaikkia tonttialueita palvelevaksi kokonaisuudeksi. Sopijapuolilla on oikeus käyttää tontille 853-12-30-13 myönnetyssä rakennusluvassa esitettyjä vieraspysäköintipaikkoja ja inva-autopaikkoja sekä tonttien piha-alueita jalankulkua ja pelastus- sekä huoltoajoa varten ja piha-alueilla olevia leikki- ja oleskelualueita varusteineen siitä riippumatta, minkä tontin alueella ne sijaitsevat. Piha-alueet rakennetaan kolmessa eri vaiheessa, joten piha-alueiden käytössä ja teknisissä järjestelyissä voidaan joutua turvautumaan väliaikaisjärjestelyihin.

Piha-alueiden rakentamiskustannukset sisällytetään sopijapuolten rakennusurakkasopimukseen. Piha-alueisiin liittyvät rakentamiskustannukset jaetaan sopijapuolten kesken käyttäen perusteena sopijapuolten rakennusoikeuksien mukaista suhdetta, jossa suhteessa sopijapuolet vastaavat myös piha-alueiden ja varusteiden käyttö- ja ylläpitokustannuksista. Velvollisuus osallistua näihin kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sopijapuolen rakennuksen piha-alueineen käyttöönnettäväksi.

Piha-alueiden ja varusteiden käyttö- ja ylläpitokustannukset jaetaan sopiaosapuolten kesken seuraavia jakosuhteita noudattaen:

- Kiinteistö Oy Kalevantie 16 (rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>) 33,32% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 17 (rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>) 33,32% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 18 (rakennusoikeus 3951m<sup>2</sup>) 33,35% kustannuksista

### **Kiinteistötekniset johdot ja laitteet**

Sopijapuolilla on oikeus sijoittaa puolin ja toisin toistensa tonteille ja rakennuksiin kiinteistöjä palvelevaa talo- ja kunnallistekniikkaa niihin liittyvine laitteineen ja tarvikkeineen sekä tarvittaessa liittyä toistensa järjestelmiin kiinteistöjen välisistä rajoista välittämättä.

Sopijapuolet vastaavat näiden järjestelmien kaikista kustannuksista yksin, sikäli kun ne niitä yksin käyttävät. Mikäli näitä järjestelmiä käyttävät useammat sopijapuolet, jaetaan suunnittelu-, rakentamis-, käyttö- ja ylläpitokustannukset sopijapuolten kesken käyttäen perusteena sopijapuolten rakennusoikeuksien mukaista suhdetta.

Talotekniikkaan liittyvät hallinta-, omistus- ja käyttöoikeusrajat tullaan osoittamaan hyväksytyissä LVISA- ja muissa mahdollisissa talotekniikkapiirustuksissa sekä asemapiirroksessa.

Yhteisten kiinteistötekniisten johtojen ja laitteiden käyttö- ja ylläpitokustannukset jaetaan niitä käyttävien sopijapuolten kesken käyttäen perusteena alla mainittuja sopijapuolten rakennusoikeuksien mukaista suhdetta.

- Kiinteistö Oy Kalevantie 16 rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>
- Kiinteistö Oy Kalevantie 17 rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>
- Kiinteistö Oy Kalevantie 18 rakennusoikeus 3951m<sup>2</sup>

## Jätehuolto

Sopijapuolten jätehuolto järjestetään keskitetysti rakentamalla kaksi jätepiستettä, toinen jätepiستe portaille A, B ja D sekä toinen portaille C, E ja F. Jätehuoltoon liittyvät jäteasiat, tilat ja varusteet rakennetaan 1. rakentamisvaiheen yhteydessä Kiinteistö Oy Kalevantie 16:n ja Kiinteistö Oy Kalevantie 18:n tonteille.

Jätehuoltoon liittyvät suunnittelu -ja rakentamiskustannukset sisällytetään sopijapuolten rakennusurakkasopimukseen. Jätehuoltoon liittyvät käyttö- ja ylläpitokustannukset jaetaan sopijapuolten kesken käyttäen perusteena sopijapuolten rakennuksissa olevien asuinhuoneistojen lukumäärän mukaista suhdetta. Velvollisuus osallistua näihin kustannuksiin alkaa kunkin sopijapuolen osalta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sopijapuolen rakennuksen piha-alueineen käyttöönottavaksi.

Jätehuoltoon liittyvät käyttö- ja ylläpitokustannukset jaetaan sopijapuolten kesken seuraavia jakosuhteita noudattaen:

- Kiinteistö Oy Kalevantie 16 (87 asuntoa) 33,21% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 17 (87 asuntoa) 33,21% kustannuksista
- Kiinteistö Oy Kalevantie 18 (88 asuntoa) 33,59% kustannuksista

## Yhteiset rakenteet ja rakennelmat

Rakennusluvan mukainen rakennus on tonttien 16, 17 ja 18 välisillä rajoilla osin yhtenäinen sekä maanalaisilta että maanpäällisiltä osiltaan. Rakennuksen rakenteet voidaan tonttien rajoilla suunnitella ja toteuttaa yhteisiksi ja sopijapuolilla on oikeus puolin ja toisin käyttää toisella tontilla olevia rakennuksen rakenteita omien rakenteidensa hyväksi. Tonttien rajalla olevien rakennuksien rakenteiden ylläpidosta vastaa kukin sopijapuoli omistamansa kiinteistön osalta ja ellei tämä ole mahdollista, vastaavat sopijapuolet rakenteiden ylläpidosta yhteisesti käyttäen kustannusten jakoperusteena sopijapuolten alla mainittuja rakennusoikeuksien mukaista suhdetta.

- Kiinteistö Oy Kalevantie 16 rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>
- Kiinteistö Oy Kalevantie 17 rakennusoikeus 3948m<sup>2</sup>
- Kiinteistö Oy Kalevantie 18 rakennusoikeus 3951m<sup>2</sup>

## Korvaukset

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

## Sopimuksen rekisteröinti

Tämän sopimuksen allekirjoituksella sopijapuolet valtuuttavat Jatke Oy:n taikka määräämänsä hakemaan tämän kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Samalla sopijapuolet ovat sopineet Jatke Oy:n kanssa, että Jatke Oy vastaa rekisteriin merkitsemisen kustannuksista.

### Päiväys ja allekirjoitukset

Sopimusta on tehty neljä samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.


5.7.2017

Turussa

Kiinteistö Oy Kalevantie 16

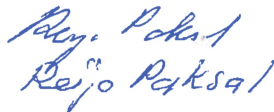


MARKUS LIIMATAINEN




Lauri Arvola

Kiinteistö Oy Kalevantie 17



Reijo Peksa

Kiinteistö Oy Kalevantie 18



Toni Eklund