

HALLINNANJAKOSOPIMUS

koskien kiinteistöä

[853-6-29-6]

MERILAMPI

SISÄLLYS

1	OSAPUOLET	1
2	SOPIMUKSEN KOHDE, TAUSTA JA TARKOITUS	1
3	OMISTUS- JA HALLINNANJAKO	3
3.1	OSAPUOLTEN OMISTUKSEEN TULEVAT KIINTEISTÖN OSAT	3
3.2	RAKENNUKSEEN LIITTYVÄT OMISTUKSEN HORISONTAALISET JA VERTIKAALISET RAJAPINNAT	3
3.3	RAKENNUSOIKEUDEN JAKO	4
4	SIJOITTAMIS- JA KÄYTTÖOIKEUDET	4
4.1	TALOTEKNIikka	4
4.2	LÄMMÖNJAKO	4
4.3	JÄTEHUOLTOTILAT JA ULKOILUVÄLINEVARASTO	5
4.4	KULKUYHTEYDET	5
4.4.1	<i>Hissi- ja porrasyhteydet sekä käytävät</i>	5
4.4.2	<i>Hätäpoistumistiet</i>	6
4.4.3	<i>Pelastus- ja sammutusreitit</i>	6
4.5	VÄESTÖNSUOJAT.....	6
4.6	PIHA-ALUEIDEN KUNNOSSAPITO	6
4.7	AUTOPAIKAT	7
4.8	KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT.....	7
4.9	PALOTURVALLISUUSJÄRJESTELMÄT	7
5	VASTUU RAKENTAMISESTA, PERUSKORJAUKSISTA JA YLLÄPIDOSTA	7
5.1	YLEISPERIAATE	7
5.2	TOISEN OSAPUOLEN RAKENNUKSEN OSISSA SIJAITSEVAT LAITTEET	8
5.3	OSAPUOLIA YHTEISESTI PALVELEVAT RAKENTEET	8
5.4	OSAPUOLTEN VASTUUSUHTEET KORJAUSTÖIDEN SUORITTAMISESSA.....	9
5.5	HOITOKUNTA.....	9
6	SIETOVELVOITE JA MUUTOSTYÖT	10
7	KIINTEISTÖVERO	10
8	OIKEUKSIA JA VELVOITTEITA KOSKEVAT KORVAUKSET	11
9	YHTEISJÄRJESTELYT, RASITESOPIMUKSET JA MUUT KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT	11
10	VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ	11
11	YHTEISOMISTUKSEN PYSYVYYS JA SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO	11
12	SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN	12
13	SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN	12
14	RIIDANRATKAISU	12
15	ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET	12

HALLINNANJAKOSOPIMUS

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään [pvm] tehneet seuraavan hallinnanjakosopimuksen ("**Sopimus**"):

1 OSAPUOLET

- (1) **Asunto Oy Turun [Urheilutalo]**, Y-tunnus: [], (jäljempänä "**Asunto-osakeyhtiö**"); ja
- (2) **Kiinteistö Oy Turun [Urheilutalo]**, Y-tunnus: [], (jäljempänä "**Kiinteistöosakeyhtiö**").

Osapuolia kutsutaan jäljempänä yhdessä "**Osapuoliksi**" ja erikseen "**Osapuoleksi**".

2 SOPIMUKSEN KOHDE, TAUSTA JA TARKOITUS

- 2.1 Tämän Sopimuksen kohteena on Turun kaupungin 6. kaupunginosan korttelissa 29 sijaitseva tontti nro 6 (jäljempänä "**Tontti**"), jonka kiinteistötunnus on [853-6-29-6], ja sille rakennettava rakennus (jäljempänä "**Rakennus**"). Tontista ja Rakennuksesta käytetään jäljempänä yhdessä nimitystä **Kiinteistö**.
- 2.2 Asunto-osakeyhtiö ja Kiinteistöosakeyhtiö omistavat Tontista seuraavat määräosat:
 - (i) Asunto-osakeyhtiö []; ja
 - (ii) Kiinteistöosakeyhtiö [].
- 2.3 Kortteliin, jossa Tontti sijaitsee, on [pvm] vahvistettu asemakaava nro. [], jossa Tontti on osoitettu merkinnällä AL-2 asuin-, liike- ja toimistorakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentamiseen. Asemakaavan mukaan rakennuksen maantasokerrokseen on toteutettava viereisen Parkin urheilukentän (jäljempänä "**Urheilukenttä**") tarvitsemat asiakaspalvelu- ja huoltotilat.
- 2.4 Tontille on tarkoitus rakentaa Rakennus, josta Asunto-osakeyhtiön omistukseen ja hallintaan tulevat asumiseen liittyvät Rakennuksen osat ja Kiinteistöosakeyhtiön omistukseen ja hallintaan tulevat Urheilukentän tarvitsemiin asiakaspalvelu- ja huoltotiloihin liittyvät Rakennuksen osat. Tämä hallinnanjakosopimus on nähty tarkoituksenmukaiseksi, koska Osapuolten tontille sijoittamat toiminnot ovat varsin erilaisia ja niiden rasittavuus ja toiminnan luonne ovat hyvin eritasoisia.
- 2.5 Tontin yhteisomistuksesta johtuen Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista on sovittava tavalla, joka turvaa Osapuolten aseman Tontin yhteisomistussuhteessa ja mahdollistaa Rakennuksen osien käyttötarkoituksen mukaisen käytön sekä Kiinteistön osan käytön vakuustarkoituksessa. Tämän Sopimuksen tarkoituksena on jakaa Tontti Osapuolten kesken selkeisiin horisontaalisesti ja vertikaalisesti määriteltyihin hallinta-alueisiin ja määrittää Tontille tulevat Osapuolten yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat Rakennuksen ja Tontin osat.
- 2.6 Sopimuksella on tarkoitus sopia myös Osapuolten oikeuksista käyttää toisen omistuksessa ja hallinnassa olevaa Tontin osaa tai Rakennuksen osia sekä yhteisessä käytössä olevien Tontin tai Rakennuksen osien aiheuttamien kustannusten jakoperiaatteista. Lähellä toisistaan on, että Osapuolet vastaavat omista kuluistaan, mikäli tässä Sopimuksessa ei toisin sovita. Tässä Sopimuksessa sovittu vastikkeeton käyttöoikeus tarkoittaa, että käyttöoikeuden kohteesta ei makseta vuokraa/korvausta tilojen käytöstä. Selvyiden vuoksi to-

detaan, että käyttöoikeuden vastikkeettomuus ei sulje pois Osapuolen tässä Sopimuksessa sovittua kustannusvastuuta käyttöoikeuden kohteena olevien tilojen ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista.

2.7

Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

” Hoitokunta ”	Hoitokunta on määritelty tarkemmin kohdassa 5.5.
” Kantavat rakenteet ”	Kantavalla rakenteella tarkoitetaan sellaisia rakenteita, jotka ottavat vastaan rakennuksen käytöstä aiheutuvat kuormat. Kuormat siirtyvät kantavia rakenteita pitkin perustuksille tähän tarkoitukseen suunniteltujen rakennusosien kautta.
” Ylläpito ”	<p>Tarkoittaa seuraavaa:</p> <p>Ylläpito on yläkäsite, joka pitää sisällään kiinteistönhoidon ja -kunnossapidon.</p> <p>Ylläpito tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä.</p> <p>Kunnossapito: Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon tavoite on säilyttää kohde suunnilleen senlaatuksena, kuin se oli alunperin valmistuessaan. Kohde ei välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska yleensä on tarkoituksenmukaista käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita kohteen rakentamisen yhteydessä ei vielä tunnettu. Omistajan kannalta kunnossapito takaa kiinteistön arvon ja käytettävyyden säilymisen siten, että kiinteistön kyky tuottaa kassavirtaa säilyy.</p> <p>Kiinteistöhoito: Kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistöhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistöhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.</p>

<p>”Peruskorjaus”</p>	<p>On suurena erillisenä hankkeena toteutettava korjausrakentaminen, jossa korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennuskokonaisuus tai sen merkittävä osa korjataan kokonaisuudessaan alkuperäisen tasoiseksi.</p> <p>Peruskorjauksiin luetaan myös tässä seläiset korjaukset, jotka voidaan kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti aktivoida taseeseen.</p> <p>Selvyyden vuoksi todetaan, että peruskorjauksella ei lähtökohtaisesti paranneta tai nosteta korjauksen kohteena olevan tasoa.</p>
<p>”Uusiminen”</p>	<p>Tarkoittaa toimenpiteitä, jossa kohde tai merkittävän monet sen osista peruskorjauksen tai muun korjaustoimenpiteen yhteydessä sen korvataan uusilla käytävissä olevilla tarkoitukseen paremmin sopivilla komponenteilla tai aineilla siten, että kohteen tai sen osien taso säilytetään tai sitä päätetyllä tavalla parannetaan.</p>

3 OMISTUS- JA HALLINNANJAKO

3.1 Osapuolten omistukseen tulevat Kiinteistön osat

- 3.1.1 Osapuolten yksinomaiseen omistukseen tulevat Tontin ja Rakennuksen osat sijoittuvat liitteessä 3 määritellyille omistus- ja hallinta-alueille huomioiden kuitenkin tässä Sopimuksessa sovitut käyttöoikeudet, rasitteet ja sietovelvoitteet.
- 3.1.2 Rakennuksen omistuksen osalta on huomioitava, että Rakennuksen omistuksen jakautumiseen saattaa toteutusvaiheessa tulla tarkoituksenmukaisia välttämättömiä muutoksia. Osapuolet sitoutuvat hyväksymään tällaiset muutokset, joilla ei merkittävällä tavalla muuteta Osapuolten omistukseen tulevien Rakennuksen osien laajuutta eikä aiheuteta olennaista haittaa toisen Osapuolen Rakennuksen käyttöön.

3.2 Rakennukseen liittyvät omistuksen horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat

- 3.2.1 Päälekkäin sijoittuvien eri omistajille kuuluvien rakenteiden omistusraja kulkee horisontaalitasossa kantavan välipohjarungon yläpinnassa.
- 3.2.2 Vierekkäisten eri omistajille kuuluvien tilojen välisten rakenteiden omistus määräytyy siten, että tilojen seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat ovet kuuluvat liitepiirustuksissa määritellylle omistajalle. Seinän pinnoite kuuluu sen omistukseen ja ylläpitovastuulle, joka omistaa ko. huonetilan.
- 3.2.3 Mikäli liitepiirustusten ja edellä sanallisesti kuvattujen omistuksen rajapintojen välillä on ristiriitaisuuksia, noudatetaan liitepiirustuksissa todettuja omistusrajoja.

3.3 Rakennusoikeuden jako

3.3.1 Tontin pinta-ala on [] m², ja Tontille on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta [5.700] k-m².

3.3.2 Osapuolet sopivat Tontin rakennusoikeuden jaosta seuraavasti (jäljempänä ”**Rakennusoikeuksien suhde**”):

- (i) Asunto-osakeyhtiö on oikeutettu käyttämään rakennusoikeudesta [4800] k-m², ja
- (ii) Kiinteistöosakeyhtiö on oikeutettu käyttämään rakennusoikeudesta enintään [900] k-m².

3.3.3 Osapuolet sopivat, että Rakennusoikeuksien suhdetta tarkistetaan vastaamaan kulloinkin toteutunutta rakennusoikeutta. Osapuolet laativat tarkistetusta Rakennusoikeuksien suhteesta laskelman, jonka Osapuolet allekirjoituksellaan hyväksyvät osaksi tätä Sopimusta.

Tarkistettua Rakennusoikeuksien suhdetta ei kuitenkaan sovelleta tarkistusten jälkeen taannehtivasti, eivätkä Osapuolet ole näin velvollisia tasaamaan jo maksettuja kustannusosuuksia tarkistuslaskelman johdosta, mikäli rakennusoikeuksien tarkistus koskee uudisrakentamishankkeen jälkeisiä mahdollisia muutoksia rakennusoikeuksien suhteessa (esim. lisärakentaminen ullakolle). Osapuolet eivät ole näin velvollisia tasaamaan jo maksettuja kustannusosuuksia tarkistuslaskelman johdosta, mikäli kyse on edellä kuvatusta tilanteesta.

4 SJOITTAMIS- JA KÄYTTÖOIKEUDET

4.1 Talotekniikka

4.1 Kunkin Osapuolen omistukseen ja hallintaan tulevat kaikki Rakennuksessa sijaitsevat ja sitä pääasiassa palvelevat liittymät, hormit, kanavat, putket, johdot, laitteet sekä niihin liittyvät talotekniset järjestelmät.

4.1.1 Osapuolella on oikeus vastikkeetta sijoittaa rakentamisen yhteydessä ja pitää toisen Osapuolen omistamien Rakennuksen osien alueella omistamansa Rakennuksen osia palvelevat liittymät, hormit, kanavat, putket, johdot, laitteet sekä niihin liittyvät talotekniset järjestelmät niillä periaatteilla kuin Rakennuksen osien toteuttamista varten laadittavista tarkemmista suunnitelmista ilmenee.

4.1.2 Taloteknisten järjestelmien asennusten reitit ja sijainnit valitaan siten, että ne häiritsevät toisen Osapuolen omistamien Rakennuksen osien toimintoja mahdollisimman vähän. Porashuoneiden, hissikulujen, käytävien ja taloteknisten järjestelmien sijainti ilmenee lopullisista suunnitelmista.

4.1.3 Muuntamo, joka tulee Turku Energian käyttöön, sijoitetaan asemakaavan osoittamalle alueelle Kiinteistöosakeyhtiön omistukseen ja hallintaan tulevaan Rakennuksen osaan.

4.2 Lämmönjako

4.2.1 Lämmönjakohuone sijoitetaan Asunto-osakeyhtiön kellarikerrokseen. Kiinteistöosakeyhtiöllä on pysyvä vastikkeeton oikeus käyttää lämmönjakohuonetta ja siellä sijaitsevia tavanomaisia laitteita sekä kulkuväyliä lämmönjakohuoneeseen, sekä johtaa lämmönjakohuoneesta tarvittavat putket, johdot ja yhteydet Kiinteistöosakeyhtiön omistamissa Rakennuksen osissa sijaitseviin putki- ja sähkönousuihin. Selvyyden vuoksi todetaan, että lämmönjaolla ei tarkoiteta Urheilukentän tarvitsemaa tekniikkaa, vaan tämä tekniikka sijoitetaan Kiinteistöosakeyhtiön tiloihin

- 4.2.2 Kaikkien asennusten reitit ja sijainnit valitaan siten että ne häiritsevät mahdollisimman vähän toisen Osapuolen omistukseen tulevien Rakennuksen osien toimintoja.
- 4.2.3 Lämmönjakohuone palvelee molempia Osapuolia ja lämmönjakohuoneeseen rakennetaan omat maa-, kauko- tai muut lämmönmittauskeskukset, joista lämpö johdetaan Osapuolten omistamiin Rakennuksen osiin.
- 4.2.4 Asunto-osakeyhtiö vastaa lämmönjakohuoneen rakentamisesta osana omistukseensa tulevien Rakennuksen osien rakentamista, mutta nämä lämmönjakohuoneeseen kohdistuvat rakennuskustannukset jaetaan Osapuolten kesken siten kuin tämän Sopimuksen kohdassa 5.1.2 sovitaan. Vastaavalla tavalla Asunto-osakeyhtiö, jonka omistamaan Rakennuksen osaan lämmönjakohuone sijoitetaan, vastaa lämmönjakohuoneen hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, mutta kustannukset jaetaan Osapuolten Rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet vastaavat kuitenkin kukin itse yksinomaan omistamiin Rakennuksen osia palvelevien laitteiden hankinnasta, hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista aiheutuvista kustannuksista.
- 4.2.5 Urheilukentän lämmitykseen ja viilennykseen tarvittava tekniikka sijoitetaan Kiinteistöosakeyhtiön tilaan sekä lauhduttimet Rakennuksen katolle. Kiinteistöyhtiö pyrkii hyödyntämään Urheilukentän lämmityksestä ja viilennyksestä syntyvän lämpöenergian parhaaksi katsomallaan tavalla. Mikäli syntyvää lämpöenergiaa jää yli oman tarpeen, Kiinteistöyhtiö voi halutessaan myydä lämpöä Asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiö sitoutuu ostamaan kyseisen lämpöenergian siltä osin kuin Asunto-osakeyhtiöllä on lämpöenergian tarvetta ja edellyttäen, että lämpöenergian hyödyntäminen saadaan kohtuudella teknisesti toteutettua ja että lämpöenergian kustannukset ovat kilpailukykyisiä.

4.3 Jätehuoltotilat ja ulkoiluvälinevarasto

- 4.3.1 Osapuolen jätehuoltotilat ja ulkoiluvälinevarastot sijoitetaan ensisijaisesti sen Osapuolen omistamiin Rakennuksen osiin, jota ne palvelevat.
- 4.3.2 Mikäli Osapuolen omistamia Rakennuksen osia palvelevat jätehuoltotilat ja/tai ulkoiluvälinevarasto sijaitsevat kuitenkin toisen Osapuolen omistamassa Rakennuksen osassa, Osapuolella on pysyvä vastikkeeton käyttöoikeus käyttää jätehuoltotilaa/ulkoiluvälinevarastoa ja niihin johtavia kulkureittejä sekä näihin liittyviä oviaukkoja, laitteita ja järjestelmiä. Osapuoli, jota jätehuoltotila ja/tai ulkoiluvälinevarasto palvelee vastaa niiden rakentamisesta, peruskorjauksista, uusimisista ja ylläpidosta ja muusta hoidosta.
- 4.3.3 Kumpikin Osapuoli vastaa osuudestaan jätehuollon järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

4.4 Kulkuyhteydet

4.4.1 Hissi- ja porrasyhteydet sekä käytävät

- 4.4.1.1 Asunto-osakeyhtiön omistukseen tulevasta Rakennuksen osasta on oikeus johtaa hissi- ja porrasyhteys Kiinteistöosakeyhtiön omistaman Rakennuksen osan läpi. Vastaavasti Kiinteistöosakeyhtiöllä on tarvittaessa oikeus johtaa hissi-, porras- ja käytäväyhteys asunto-osakeyhtiön omistaman Rakennuksen osan läpi Urheilukentän alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.
- 4.4.1.2 Osapuoli, jonka omistamaa Rakennuksen osaa hissi- ja porraskuilut sekä käytävät pääasiassa palvelevat, vastaa niiden rakentamisesta, peruskorjauksista, uusimisista ja ylläpidosta ja muusta hoidosta.

4.4.1.3 Osapuoli, jota hissi- ja/tai porrasyhteys ja/tai käytävä palvelee, omistaa hissi- ja porraskuiluun tai käytävään sijoitettavat hissikuilun ovet, hissikorit, valaisimet ja muut laitteet ja vastaa näiden laitteiden rakentamisesta, peruskorjauksista, korjauksista, uusimisista ja ylläpidosta.

4.4.2 Hätäpoistumistiet

4.4.2.1 Osapuolilla on pysyvä rasitteen omainen oikeus johtaa hätäpoistumistiet omistamistaan Rakennuksen osista toisen Osapuolen omistamien Rakennuksen osien kautta siten kuin Rakennusta koskevat lopulliset suunnitelmat tarkemmin osoittavat riippumatta siitä, kenen omistuksessa olevassa Rakennuksen osassa poistumistiet ovat. Osapuolet vastaavat Hätäpoistumisteiden rakentamisen, peruskorjauksen, ylläpidon ja hoidon kustannuksista Osapuolten tarpeiden mukaisessa suhteessa.

4.4.2.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli hätäpoistuminen edellyttää poistumisen ohjaamista toisen omistaman rakennusosan kautta käyttäen hyväksi esimerkiksi toisen rakennuksen porraskäytävää, Osapuolella ei kuitenkaan ole velvollisuutta vastata toisen Osapuolen porraskäytävän rakentamis-, peruskorjaus-, uusimis- ja/tai ylläpitokustannuksista vaan ainoastaan niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat siitä, että tällainen hätäpoistuminen on mahdollista toisen omistajan rakennusosan kautta esim. oven rakentaminen toisen porraskäytävään, josta poistuminen hätätapauksessa tapahtuu.

4.4.3 Pelastus- ja sammutusreitit

4.4.3.1 Osapuolia palvelevat hyökkäysreitit sijoitetaan Tontille ja pelastuslaitoksen nostopaikat sijoitetaan Turun kaupungin katualueelle. Osapuolet vastaavat Hyökkäysreitien rakentamisen, peruskorjauksen, uusimisen, ylläpidon ja hoidon kustannuksista Rakennusoikeuksien suhteessa.

4.5 Väestönsuojat

4.5.1 Kiinteistöä palvelevat väestönsuojat sijaitsevat Asunto-osakeyhtiön omistamassa Rakennuksen osassa. Asunto-osakeyhtiön väestönsuojatilat palvelevat Asunto-osakeyhtiön ja Kiinteistöyhtiön irtaimisto- ja/tai ulkoiluvälinevarastoina.

4.5.2 Osapuolten väestönsuojavelvoite jakautuu seuraavassa suhteessa:

Osapuoli	Väestönsuojavelvoite (m ²)
Asunto-osakeyhtiö	2% x 4800 ≈ 96 m ²
Kiinteistöosakeyhtiö	2% x 900 ≈ 18 m ²

4.5.3 Osapuolet vastaavat väestönsuojan rakentamisesta aiheutuvista kuluista Osapuolten väestönsuojavelvoitteiden mukaisessa suhteessa ja Kiinteistöyhtiöllä on pysyvä rasitteen omainen oikeus sijoittaa väestönsuojatilansa Asunto-osakeyhtiön tiloihin.

4.5.4 Asunto-osakeyhtiö vastaa vss-laitteiden ja järjestelmien sekä varusteiden hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista sekä vss-käyttöön liittyvien viranomaiskatselmusten ym. suorittamisesta, mutta niistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken väestönsuojavelvoitteen mukaisessa suhteessa.

4.6 Piha-alueiden kunnossapito

4.6.1 Kumpikin Osapuoli vastaa omistukseensa tulevan Tontin osan ja Rakennuksen osaan rajautuvan katualueen kunnossapidosta kustannuksellaan.

4.7 Autopaikat

- 4.7.1 Osapuolet toteavat, että asemakaava ei edellytä Kiinteistöyhtiöltä autopaikkoja ja että autopaikkoja ei sijoiteta Kiinteistölle. Osapuolet toteavat, että Asunto-osakeyhtiön autopaikat on tarkoitus sijoittaa erilliseen maanlaiseen pysäköintilaitokseen naapuritontille.

4.8 Kunnallistekniset liittymät

- 4.8.1 Osapuolet järjestävät kunnallistekniset liittymät ensisijaisesti itsenäisesti. Jos se ei ole mahdollista, liittymän tekee se Osapuoli, joka käyttää liittymästä suurempaa osaa ja toisella osapuolella on pysyvä rasitteen omainen oikeus liittymien käyttöön. Osapuolet vastaavat tällöin liittymismaksuista, liittymien perusmaksuista ja muista liittymän perustamiseen, toteutukseen ja ylläpitoon kohdistuvista kuluista Osapuolten liittymästä varaamien tehojen/määrien suhteessa. Liittymän käyttökuluista vastaavat osapuolet kulutuksen mukaan, joka määritetään alamittauksella tai muulla luotettavalla jakoperusteella.

4.9 Paloturvallisuusjärjestelmät

- 4.9.1 Rakennus tullaan varustamaan viranomaisten edellyttämällä paloturvallisuuteen liittyvillä laitteilla ja järjestelmillä. Kukin Osapuoli sallii näiden järjestelmien sijoittamisen omistamiinsa Rakennuksen osiin rakennuslupasuunnitelmien ja myöhemmin laadittavien tarvesuunnitelmien mukaisesti riippumatta siitä, kenen Osapuolen omistamaa Rakennuksen osaa ko. laitteet ja järjestelmät ensisijaisesti palvelevat. Kukin Osapuoli vastaa kustannuksellaan tässä tarkoitettujen laitteistojen ja järjestelmien hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista siltä osin, kuin ne palvelevat ko. Osapuolen omistamia Rakennuksen osia. Sillä Osapuolista, jonka omistamien Rakennuksen osien tai siellä sijaitsevien tilojen käytöstä aiheutuu hälytyksiä ja tarve käyttää paloturvallisuuteen liittyviä laitteita ja järjestelmiä, on velvollisuus maksaa hälytyksistä aiheutuvat palo- ja pelastusviranomaisten mahdollisesti laskuttamat kustannukset.

5 VASTUU RAKENTAMISESTA, PERUSKORJAUKSISTA JA YLLÄPIDOSTA

5.1 Yleisperiaate

- 5.1.1 Tässä Sopimuksessa sovittujen oikeuksien ja niiden tarkoittamien rakenteiden ja laitteiden edellyttämistä rakennustöistä ja rakennustöiden kustannusten jakautumisesta on sovittu siten, että kukin Osapuoli vastaa omistamiensa Rakennuksen osien ja niihin liittyvien rakenteiden ja järjestelmien rakentamisesta ja rakentamisen kustannuksista, myös siltä osin kuin ne sijoittuvat toisen Osapuolen omistamaan Rakennuksen osaan, mikäli edellä kohdassa 4 ei ole toisin sovittu. Vastuu rakenteiden mahdollisesta purkamisesta ja muista rakentamiseen liittyvistä töistä seuraa rakentamisvastuuta, ellei muuta erikseen sovita.

- 5.1.2 Rakennuksen rakentaminen toteutetaan siten, että Rakennuksen rakentamisesta tehdään yksi KVR-urakkasopimus, joka kilpailutetaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä ”**Hankintalaki**”) mukaisesti. Osapuolet tai niiden omistajat teettävät yhdessä ulkopuolisella ja riippumattomalla kustannuslaskentayhtiöllä laskelman rakennuskustannusten kokonaismäärästä ja laskelman kustannusten jakautumisesta Osapuolten omistukseen tulevien Rakennuksen osien kesken ottaen huomioon kaikki tässä Sopimuksessa sovitut, kustannuksiin vaikuttavat, tekijät. Laskelma tehdään urakkatarjouspyyntöasiakirjojen perusteella ja laskelma pitää tehdä niin yksilöidysti, että se mahdollistaa kustannusten erittelyt tämän sopimuksen mukaisesti. Laskelmassa tulee eritellä myös yhteisesti palvelevien rakenteiden/osien kustannus. Laskelma ja jakosuhte tehdään etukäteen ennen KVR-urakan kilpailutusta. Kilpailutuksen perusteella laadittavassa KVR-urakkasopimuksessa tilaajana ovat Osapuolet ja arvonlisäveroton urakkahinta jakautuu niiden kesken kustannuslaskentayhtiön määrittämässä edellä mainitussa jakosuhteessa. Kumpikin osapuoli vastaa itse omista arvonlisäverokustannuksistaan. Sel-

vyiden vuoksi todetaan, että Asunto-osakeyhtiön toiminta ei oikeuta arvonlisäveron vähennysoikeuteen ja Kiinteistöosakeyhtiön toiminta oikeuttaa arvonlisäveron vähentämiseen. Tästä syystä urakoitsijan tulee laskuihin lisätä arvonlisävero selkeästi näkyviin.

- 5.1.3 Osapuolten omistamat Rakennuksen osat muodostavat yhden rakennuksen (Rakennus). Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan huolellisen kiinteistönomistajan tavoin omistamiensa Rakennuksen osien ja piha-alueiden vaatimista toimenpiteistä hoidon ja ylläpidon, peruskorjausten, perusparannusten ja uusimisen suhteen. Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin Osapuolen vastuu omistamiensa Rakennuksen osien ja hallinnassaan olevien piha-alueiden osalta alkaa Rakennuksen käyttöönotosta lukien. Tätä edeltävältä ajalta rakennusaikana kukin Osapuoli vastaa em. velvoitteesta siinä määrin kuin ko. Rakennus ja piha-alueet eivät ole urakoitsijan vastuulla.
- 5.1.4 Erityisesti Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan siitä, että tarvittavan toimenpiteen suorittaminen tai viivästyminen ei aiheuta vahinkoa toisen Osapuolen omistamille Rakennuksen osille eikä aiheuta muuta kuin välttämätöntä haittaa toisen Osapuolen omistamissa Rakennuksen osissa harjoittamalle toiminnalle.
- 5.1.5 Siltä osin, kun Kiinteistöosakeyhtiöllä on tämän Sopimuksen perusteella osittainen tai täysi kustannusvastuu Rakennuksen hoito-, ylläpito-, korjaus- tai peruskorjauskuluista ja Kiinteistöosakeyhtiön osuus kustannuksista on suurempi, kuin Hankintalaissa tarkoitetut kynnysarvot (1397/2016, 25 §), hankinnat tulee tehdä Hankintalain mukaisesti riippumatta siitä, tilaako toimenpiteen Asunto-osakeyhtiö tai Kiinteistöosakeyhtiö. Osapuolten hankinnat, joista tämän Sopimuksen perusteella myös toisella Osapuolella on kustannusvastuu, edellyttävät molempien Osapuolten suostumusta, jota Osapuolella ei ole oikeutta perusteettomasti evätä.

5.2 Toisen Osapuolen Rakennuksen osissa sijaitsevat laitteet

- 5.2.1 Toisen Osapuolen omistamissa Rakennuksen osissa sijaitsevien rakenteiden, laitteiden, kanavien, johtojen, putkien ja kulkuyhteyksien ym. hoito ja ylläpito, peruskorjaukset ja -parannukset sekä uusimiset ovat sen Osapuolen vastuulla, jota ne palvelevat. Siltä osin kuin ko. rakenteet yms. sijaitsevat toisen Osapuolen omistamissa Rakennuksen osissa, em. toimenpiteiden suorittamisesta on sovittava erikseen Rakennuksen osan omistavan Osapuolen kanssa.
- 5.2.2 Osapuolilla on oikeus hoitoon ja ylläpitoon, peruskorjauksiin ja -parannuksiin sekä uusimisiin toisen Osapuolen omistamissa Rakennuksen osissa ilman korvausvelvollisuutta. Työt on pyrittävä tekemään siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa toisen Osapuolen toiminnoille.
- 5.2.3 Mikäli kohdan 5.2.1 mukaisten toimenpiteiden suorittamisen tarpeellisuudesta, laajuudesta ja ajankohdasta tai kustannusten jakamisesta syntyy erimielisyyksiä, joita ei neuvotelluteitse saada ratkaistua, asiasta voidaan pyytää puolueettoman asiantuntijan neuvoantava lausunto. Mikäli Osapuolet eivät pääse puolueettoman asiantuntijan henkilöstä yksimielisyyteen, nimeää asiantuntijan Keskuskauppakamari. Mikäli Keskuskauppakamari ei voi nimetä tässä tarkoitettua asiantuntijaa, Osapuolten nimeämät tekniset asiantuntijat valitsevat puolueettoman asiantuntijan. Mikäli asiaa ei lausunnosta huolimatta voida neuvotelluteitse sopia, ratkaistaan asia tämän Sopimuksen riidan ratkaisumenettelyssä kohdan 14 mukaisesti.

5.3 Osapuolia yhteisesti palvelevat rakenteet

- 5.3.1 Kiinteistölle sijoitetaan sellaisia rakenteita, järjestelmiä ja laitteita, joiden katsotaan palvelevan molempia Osapuolia. Tällaisia rakenteita ovat muun muassa koko Rakennusta yhtäläisesti tukevat perustukset, kantavat rakenteet, hule- ja sadevesijärjestelmät ja vesikatto siihen liittyvine rakenteineen.

- 5.3.2 Osapuolten omistamia Rakennuksen osia yhteisesti palvelevien rakenteiden (kuten kantavien rakenteiden), järjestelmien ja laitteiden rakentaminen toteutetaan osana KVR-urakkaa ja niiden kustannuksista Osapuolet vastaavat Rakennusoikeuksien suhteessa. Näiden rakenteiden, järjestelmien ja laitteiden hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksista tai uusimistoimenpiteistä vastaa se Osapuoli, jonka omistamaan Rakennuksen osaan ko. rakenne, järjestelmä tai laite on toteutettu ja näiden kustannuksista vastaavat Osapuolet Rakennusoikeuksien suhteessa.

5.4 Osapuolten vastuusuhteet korjaustöiden suorittamisessa

- 5.4.1 Mikäli tässä Sopimuksessa perustetun rasiitteen omaisen oikeuden perusteella rakennettujen rakenteiden, laitteiden, kanavien, putkien, johtojen ja kulkuyhteyksien välttämättömän korjauksen taikka uusimisen tarpeen aiheuttaa toinen kuin oikeutettu Osapuoli, korjaus tai uusimistarpeen aiheuttanut Osapuoli vastaa korjauksen tai uusimisen kustannuksista (aiheuttamisperiaate).
- 5.4.2 Mikäli korjaus- tai uusimistarve aiheutuu viranomais määräysten muuttumisen takia annettavasta viranomaisen kehotuksesta tai määräyksestä, vastaa tällaisen toimenpiteen aiheuttamista kustannuksista Rakennuksen kantavaa runkoa lukuun ottamatta se Osapuoli, kenen omistamaa Rakennuksen osaa, rakennetta, laitetta, kanavia, putkia, johtoja tai kulkuyhteyksiä ko. määräys koskee.
- 5.4.3 Hoito- ja ylläpitoon taikka peruskorjauksiin tämän Sopimuksen nojalla velvollisella on oikeus päästä suorittamaan hoito- ja ylläpitotöitä taikka peruskorjauksia toisen Osapuolen omistamaan Rakennuksen osaan niin pikaisesti kuin hoito- ja ylläpitotyöt taikka peruskorjaukset sitä edellyttävät. Huolto- ja kunnossapitotöiden toteuttamisesta on ilmoitettava toiselle osapuolelle vähintään 14 päivää etukäteen, ellei kyse ole hätätyöstä. Peruskorjauksesta on ilmoitettava vähintään 6 kuukautta ennen peruskorjauksen aloittamista. Työt tulee aina toteuttaa hyvää rakennustapaa noudattaen.
- 5.4.4 Osapuolen on neuvoteltava toisen Osapuolen kanssa ennen toiselle Osapuolelle haittaa tai häiriötä aiheuttaviin peruskorjauksiin tai -parannuksiin taikka uusimisiin ryhtymistä, ellei kyse ole vähäisestä toimenpiteestä tai toimenpiteestä, jonka suorittamista ei voi lykätä aiheuttamatta olennaista vahinkoa (hätätyöt).
- 5.4.5 Osapuolten on järjestettävä hoito- ja ylläpitotyöt ja peruskorjaukset siten, että toisen Osapuolen omistamia Rakennuksen osia ei vahingoiteta ja että toisen Osapuolen toiminnalle ei aiheudu muuta kuin välttämätöntä haittaa.
- 5.4.6 Mikäli hoito- ja ylläpitoon tai peruskorjaukseen velvollinen Osapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen Osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian edellyttämiin toimenpiteisiin ja toisen Osapuolen tähän Sopimukseen perustuvien oikeuksien käyttäminen vaatii toimenpiteiden suorittamista, toisella Osapuolella on oikeus suorittaa ja/tai teettää toimenpide sekä oikeus siitä aiheutuneiden kustannusten korvaukseen velvollisuutensa laiminlyövältä Osapuolelta.
- 5.4.7 Osapuolten vastuu tämän Sopimuksen perusteella rajoittuu välittömiin vahinkoihin. Asunto-osakeyhtiön tiloihin kohdistuvat vuokranmenetykset ja Kiinteistöosakeyhtiön kohdistuvat myynnin menetykset katsotaan välillisiksi vahingoiksi, joita toinen osapuoli ei ole velvollinen korvaamaan.

5.5 Hoitokunta

Osapuolet muodostavat Kiinteistön yhteisen Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen. Hoitokunnassa on yhteensä neljä (4) edustajaa, kaksi (2) kummaltakin Osapuolelta. Edustajien keskuudesta valitaan Hoitokunnalle puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja sihteeri. Hoitokunta kokoontuu jommankumman Osapuolista niin pyytäessä tai tarpeen vaatiessa.

Hoitokunta neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta Kiinteistön yhteisomistukseen liittyvät asiat.

6 SIETOVELVOITE JA MUUTOSTYÖT

- 6.1 Osapuolet ovat velvollisia sallimaan toisen Osapuolen omistamien Rakennuksen osien ja Tonttia palvelevien perustusten, rakenteiden, rakenneosien, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien ja niitä palvelevien tai niiden edellyttämien putkitusten, johdotusten ja läpivientien sijoittamisen, pitämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uusimisen omistamassaan ja hallitsemassaan Rakennuksen osassa niillä periaatteilla kuin Rakennuksen rakennuslupapiirustuksista ilmenee.
- 6.2 Osapuolilla on oikeus tukeutua toisen Osapuolen omistamien Rakennuksen osien rakenteisiin sekä pitää ja käyttää omistamaansa Rakennusta toisen Osapuolen omistamien Rakennuksen osien päällä siten kuin rakennuslupasuunnitelmat sekä niiden perusteella laadittavat tarkesuunnitelmat osoittavat. Erikseen todetaan, että Osapuolten omistamat Rakennusten rakenteet on mitoitettu ja toteutettu siten, että ne voidaan sijoittaa ja ne voivat tukeutua toisen Osapuolen omistamien Rakennuksen osien rakenteisiin.
- 6.3 Mikäli joku edellä tarkoitettu seikka ei sisälly rakennuslupapiirustuksiin, mutta se on Rakennuksen toiminnalle välttämätön eikä sitä voida toteuttaa teknisesti eikä kohtuullisin taloudellisin kustannuksin muulla tavalla eikä siitä aiheudu toiselle Osapuolelle kohtuutonta haittaa tai vahinkoa, sitoutuvat Osapuolet sallimaan kyseisen seikan omistamassaan Rakennuksen osassa.
- 6.4 Edellä todettujen velvoitteiden ja oikeuksien noudattamisesta ei suoriteta korvauksia. Mikäli kuitenkin rakennuslupapiirustuksiin sisällyttämättömän seikan toteuttaminen johtaa siihen, että Osapuolen omistamien Rakennuksen osien pinta-ala pienenee merkittäväällä tavalla, kyseisellä Osapuolella on oikeus korvaukseen pienentyneen pinta-alan suhteessa Osapuolen Rakennusoikeuteen. Korvauksen määrä lasketaan kertomalla pienentyneen pinta-alan määrä Rakennuksen keskimääräisellä neliökohtaisella rakentamiskustannuksella.
- 6.5 Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan Rakennuksen toteuttamisen edellyttämien rakennus- yms. viranomaislupien hakemiseen parhaan kykynsä mukaisesti.
- 6.6 Kummallakin Osapuolella on oikeus hakea toista Osapuolta kuulematta omistamaansa Rakennuksen osaan tarvitsemansa rakennus-, toimenpide- yms. vaadittavat viranomaisluvut. Lisäksi Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan ja allekirjoittamaan Tontin määräosaisena omistajana toisen Osapuolen omistamien Rakennuksen osien sellaisia muutostöitä varten tarvittaviin rakennus-, toimenpide- yms. lupiin siten kuin tässä sopimuksessa on todettu.
- 6.7 Osapuolet tiedostavat, että Rakennuksen muutostöistä saattaa aiheutua tilapäistä haittaa ja häiriötä, esim. meluhaittaa, joka on kuitenkin tässä Sopimuksessa tarkoitettun sietovelvoitteen piirissä. Muutostöitä tekevä Osapuoli on velvollinen tekemään kohtuulliseksi katsottavat riittävät toimet muutostöistä aiheutuvan melu- yms. haitan minimoimiseksi.

7 KIINTEISTÖVERO

- 7.1 Osapuolten tavoite on, että kiinteistöverot Tontin maapohjan ja Rakennuksen osalta jaetaan jo Verohallinnon toimesta siten, että ne vastaavat Osapuolten omistusta Tontista ja Rakennuksesta. Mikäli tämä ei onnistu Verohallinnon osalta, kiinteistöverot maapohjan osalta jaetaan Osapuolten kesken Tontin omistusosuuksien suhteessa ja Rakennuksen osalta Rakennusoikeuksien suhteessa.

7.2 Siltä osin kuin kiinteistöveron määräytyminen perustuu Rakennukseen, Osapuolten tavoitteena on saada veroviranomainen määräämään vero tämän Sopimuksen mukaisesti kullekin Osapuolelle erikseen tämän omistamista Rakennuksen osista huomioiden Osapuolten omistamien Rakennuksen erilainen käyttötarkoitus ja se, että toisen Osapuolen ei välttämättä katsota olevan velvollinen maksamaan kiinteistöveroa.

8 OIKEUKSIA JA VELVOITTEITA KOSKEVAT KORVAUKSET

8.1 Tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien ja velvoitteiden perustamisen ja käytön osalta ei suoriteta korvauksia puolin ja toisin, ellei tässä sopimuksessa ole toisin todettu.

9 YHTEISJÄRJESTELYT, RASITESOPIMUKSET JA MUUT KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT

9.1 Mikäli Osapuolen omistamien Rakennuksen osien käyttäminen edellyttää naapurikiinteistöjen kanssa solmittavia uusia rasitteita, kyseinen Osapuoli valtuutetaan tämän Sopimuksen allekirjoituksella neuvottelemaan suoraan naapurikiinteistöjen omistajien kanssa tarvittavista rasitteista. Mikäli neuvoteltava rasite vaikuttaa toisen Osapuolen omistamien Rakennuksen osien käyttöön tai käyttökustannuksien määrään, tulee rasitteesta sopimiselle saada toisen Osapuolen kirjallinen hyväksyntä.

10 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ

10.1 Osapuolet sitoutuvat vakuuttamaan kukin erikseen omistamansa Rakennuksen osan sen täydestä arvostaan. Osapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä omaisuuttaan vakuuttaessaan siten, että vakuutukset mahdollisuuksien mukaan otetaan samalta vakuutuksen tarjoajalta siten, että Osapuolten yhteinen intressi tulee vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioiduksi.

10.2 Mahdollisen vakuutustapahtuman sattuessa tulee vakuutus korvaukset käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen Rakennuksen tai sen osan korjaamiseen tai uudelleen rakentamiseen.

10.3 Mikäli vakuutuksesta saatavan korvauksen määrä ei riitä Rakennuksen korjaamiseen, Osapuolet vastaavat korjaamiskuluista tämän Sopimuksen mukaisesti.

11 YHTEISOMISTUKSEN PYSYVYYS JA SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

11.1 Osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät ne missään vaiheessa tule vaatimaan Tontin yhteisomistussuhteen purkamista. Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sitoumuksen kaikkiin tulevaisuudessa tehtäviin Kiinteistön määräosien luovutuskirjoihin.

11.2 Osapuolet sitoutuvat tällä sopimuksella siihen, etteivät ne ryhdy Osapuolen omistusmuodon muutoksiin esim. jakautuminen, sulautuminen, yhtiön purkaminen tai muihin toimenpiteisiin, joilla on merkittäviä vaikutuksia myös toisen osapuolen asemaan tässä sopimus suhteessa (esim. rakennuksen osan purkaminen) ilman toisen osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

11.3 Tämä Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättymään kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla vain sillä perusteella, että Tontin käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta.

11.4 Tätä Sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan Osapuolten yhteisin sopimuksin. Mikäli viranomaiset vaativat lain tai asetusten muuttumisen vuoksi muutoksia tai tarkistuksia tähän Sopimukseen, Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tarkistamaan tätä Sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla.

11.5 Edellä sanotusta huolimatta Osapuolet toteavat, että koska Sopimusta tehtäessä Rakennus on rakentamatta ja suunnittelu on vasta käynnissä, tässä Sopimuksessa sovittavia asioita joudutaan tarkentamaan. Osapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä Sopimuksessa sovittujen vastuiden, velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen noudattaen tämän Sopimuksen peruseriaatteita Osapuolten tasapuolisesta kohtelusta ja kustannusvastuiden aiheuttamisperiaatteen mukaisesta kohdentamisesta Osapuolille sekä sitoutuvat täydentämään tätä Sopimusta tarvittavilta osin. Sopimusta ei kuitenkaan voi muuttaa ilman pantinhaltijan suostumusta.

11.6 Asunto-osakeyhtiötä koskevista olennaisista muutoksista on otettava huomioon Asunto-osakeyhtiön omistamien Rakennuksen osien osalta mahdolliset RS-järjestelmän ja/tai ARA:n asettamat rajoitukset.

12 SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

12.1 Osapuolet ovat tämän Sopimuksen maakaaren mukaisesta kirjaamisesta huolimatta velvollisia siirtämään tämän Sopimuksen velvoitteet Tontin ja Rakennuksen mahdollisille uusille omistajille siirtokirjoihin tehtävillä erillisillä merkinnöillä.

13 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

13.1 Osapuolet ovat itse tahoillaan velvollisia hakemaan lainhuudot omalle määräosaomistukselleen Tontista.

13.2 Kumpikin Osapuoli voi kiinnittää ja pantata ainoastaan omistamansa määräosan Tontista ja siihen kohdistuvan Rakennuksen osan.

13.3 Osapuolet kirjaavat tämän Sopimuksen maakaareen (540/1995) 14 luvun 3 §:n mukaisessa järjestyksessä. Kumpikin Osapuolista yksin on oikeutettu hakemaan kirjaamista toista Osapuolta kuulematta maakaaren mukaisesti parhaalle etusijalle.

14 RIIDANRATKAISU

14.1 Tästä Sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan ensi asteessa Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

15 ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

15.1 Tämä Sopimus on laadittu kolmena (3) samansisältöisenä kappaleena, yksi (1) molemmille Osapuolille ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

Turussa []. joulukuuta 202[]

ASUNTO OY TURUN [URHEILUTALO]

KIINTEISTÖ OY TURUN [URHEILUTALO]
