

**YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS
KOSKIEN KIINTEISTÖJÄ**

680-1-143-11

680-1-143-10

680-1-143-9

680-1-143-8

Sisällys

Sisällys	1
1 OSAPUOLET	2
2 TAUSTAA	2
2.1 Kiinteistöille 680-1-143-11, 680-1-143-10 ja 680-1-143-8 rakennettavat rakennukset	2
2.2 Kiinteistönrajoista poikkeavat rakennusten ja rakennelmien sijainnit	2
2.3 Kiinteistöjen omistus ja maanvuokraus	3
2.4 Rakennusoikeuksien suhde	3
3 MÄÄRITELMÄT	3
3.1 Ylläpito	3
3.2 Peruskorjaus ja uusiminen	3
3.3 Liitteet	3
4 SOPIMUKSEN TARKOITUS	4
5 TONTTIEN VUOKRAMIESTEN VASTUU TONTTIEN OMISTAJIEN VELVOLLISUUKSISTA	4
6 RAKENTAMIS-, KUNNOSSAPITO- TAI PERUSKORJAUSVAIHEEN JÄRJESTELYT	4
7 YHTEISJÄRJESTELY	5
7.1 Yhteisjärjestelystä	5
7.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma	5
7.3 Yhteiskäyttöalueet	5
7.4 Pysäköintihallia koskevat järjestelyt	6
7.4.1 Pysäköintihallin LVIS-järjestelmät	6
7.4.2 Pysäköintihallin valaistus ja lämmitystolpat	7
7.5 Autopihapaikat	7
7.6 Väestönsuojat	7
7.7 Palomuri	7
8 KUSTANNUSTEN JAKO	7
8.1 Lähtökohta	7
8.2 Menettely kustannusten jakamiseksi	8
8.3 Isäntäyhtiövastuiden jakaantuminen	8
9 OSAPUOLTEN VEROT JA MUUT MAKSUT	8
10 VAKUUTUKSET	9
11 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	9
12 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN	9
13 ERIEILISYYKSIEN RATKAISEMINEN	9
14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN	9
14.1 Voimaantulo	9
14.2 Sopimuksen voimassaolo	10
14.3 Sopimuksen muuttaminen	10
14.4 Sopimuksen siirtäminen	10
15 JAKELU	10
16 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	11

1 OSAPUOLET

1.1.

Tontin 680-1-143-11 vuokramiehenä, Asunto Oy Pappilanmäki Raisio, jäljempänä *"Pappilanmäki"*
(Y-tunnus 2793557-8) c/o Hartela Länsi-Suomi Oy, PL 623, 20101 Turku

1.2.

Tontin 680-1-143-10 vuokramiehenä, Asunto Oy Ruustinnanmäki Raisio, jäljempänä *"Ruustinnanmäki"*
(Y-tunnus 2793559-4) c/o Hartela Länsi-Suomi Oy, PL 623, 20101 Turku

1.3.

Tontin 680-1-143-9 vuokramiehenä, Kiinteistö Oy Kirkkoväärtinkuja 1, jäljempänä *"Kirkkoväärtinkuja"*
(Y-tunnus 0731483-8) c/o Isännöintipalvelu Lehtiö Oy, Tasalanaukio 5, 21200 Raisio

1.4.

Tontin 680-1-143-8 vuokramiehenä, Asunto Oy Rovastinlinna Raisio, jäljempänä *"Rovastinlinna"*
(Y-tunnus 2793551-9) c/o Hartela Länsi-Suomi Oy, PL 623, 20101 Turku

Osapuolista 1.1. – 1.4. käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä "Yhtiöt".

1.5.

Tonttien 680-1-143-11, -10, -9 ja -8 omistajana ja vuokranantajana, Raision Seurakunta, jäljempänä *"Seurakunta"*
(Y-tunnus 0204432-2) Kirkkoherrankuja 2, 21200 Raisio

Osapuolista 1.1. – 1.5. käytetään jäljempänä yksin nimitystä "Osapuoli" ja yhteisesti nimitystä "Osapuolet".

2 TAUSTAA

2.1 Kiinteistöille 680-1-143-11, 680-1-143-10 ja 680-1-143-8 rakennettavat rakennukset

Pappilanmäki, Ruustinnanmäki ja Rovastinlinna rakennuttavat jokainen omalla kustannuksellaan kukin omalle vuokra-alueelleen rakennettavaksi suunnitellut uudisrakennukset. Pappilanmäki, Ruustinnanmäki ja Rovastinlinna rakennuttavat uudisrakennuksen yhteydessä oman osuutensa parkkihallista ja sen päällä sijaitsevasta yhteiskäyttöpihasta.

2.2 Kiinteistönrajoista poikkeavat rakennusten ja rakennelmien sijainnit

Pappilanmäen rakennukseen kuuluva parkkihallin osa sijoittuu Tontin 11 lisäksi Tontin 10 alueelle liitteen 1 mukaisesti.

Ruustinnanmäen rakennukseen kuuluva parkkihallin osa sijoittuu Tontin 10 lisäksi Tonttien 11 ja 8 alueelle liitteen 1 mukaisesti.

Kirkkoväärtinkujan rakennukseen kuuluva parkkihallin osa sijoittuu Tontin 8 alueelle liitteen 1 mukaisesti.

2.3 Kiinteistöjen omistus ja maanvuokraus

Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Raision kaupungissa sijaitsevien tonttien omistus ja vuokraoikeudet jakautuvat Osapuolten kesken seuraavasti:

- Pappilanmäellä on rekisteröity vuokraoikeus kokonaisuudessaan tonttiin 680-1-143-11, pinta-alaltaan noin 1548,0 m² (jäljempänä "Tontti 11")
- Ruustinnanmäellä on rekisteröity vuokraoikeus kokonaisuudessaan tonttiin 680-1-143-10, pinta-alaltaan noin 1359,0 m² (jäljempänä "Tontti 10")
- Kirkkoväärtinkujalla on rekisteröity vuokraoikeus kokonaisuudessaan tonttiin 680-1-143-9, pinta-alaltaan noin 696,0 m² (jäljempänä "Tontti 9")
- Rovastinlinnalla on rekisteröity vuokraoikeus kokonaisuudessaan tonttiin 680-1-143-8, pinta-alaltaan noin 2720,0 m² (jäljempänä "Tontti 8")

Tontista 8, Tontista 9, Tontista 10 ja Tontista 11 käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä "Tontit".

- Seurakunta omistaa Tontit ja toimii vuokranantajana kaikissa Tontteja koskevissa maanvuokrasopimuksissa.

2.4 Rakennusoikeuksien suhde

Tässä sopimuksessa Tonttien rakennusoikeuksien suhteet ovat seuraavat:

Tontti 8: 2400 kem²

Tontti 9: 800 kem²

Tontti 10: 2400 kem²

Tontti 11: 2400 kem².

3 MÄÄRITELMÄT

3.1 Ylläpito

Jäljempänä sopimuksessa Ylläpidolla tarkoitetaan huoltoa, hoitoa, vakuuttamisvelvollisuutta, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä rasitteen tai oikeuden käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on kunkin rasitteen tai oikeuden osalta määritettävissä.

Ylläpidosta ja Ylläpidon kustannuksista vastaavat Yhtiöt jäljempänä tässä sopimuksessa (jäljempänä "Sopimus") sovitulla tavalla.

3.2 Peruskorjaus ja uusiminen

Jäljempänä Sopimuksessa Peruskorjauksella tai uusimisella tarkoitetaan rakennuksen tai rakennuksen osan korjaamista yhtä hyväksi kuin se oli uutena. Peruskorjaus- ja uusimisvastuu seuraa rakennuksen tai rakennuksen osan omistusta.

3.3 Liitteet

Sopimukseen liittyy kaksi (2) kappaletta liitepiirustuksia.

Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimuskohteen sisällön osalta sopimustekstillä.

4 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksella sovitaan 25.11.2015 vahvistetun Raision kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 143 asemakaavamuutoksen ja sille sijoittuvien asuinrakennusten Tonteille toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.

Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun asemakaava-alueen Tonttien toimintojen ja palvelujen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi Sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä asioita.

Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.

5 TONTTIEN VUOKRAMIESTEN VASTUU TONTTIEN OMISTAJIEN VELVOLLISUUKSISTA

Tällä Sopimuksella Tontin 8 vuokramies, joka on Sopimusta allekirjoitettaessa Rovastinlinna, ottaa vastatakseen kaikista Sopimuksen mukaisista Tonttiin 8 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki Sopimukseen perustuvat Tonttiin 8 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Tontin 8 vuokramiehen hyväksi.

Tällä Sopimuksella Tontin 9 vuokramies, joka on Sopimusta allekirjoitettaessa Kirkkoväärtinkuja, ottaa vastatakseen kaikista Sopimuksen mukaisista Tonttiin 9 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki Sopimukseen perustuvat Tonttiin 9 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Tontin 9 vuokramiehen hyväksi.

Tällä Sopimuksella Tontin 10 vuokramies, joka on Sopimusta allekirjoitettaessa Ruusinnanmäki, ottaa vastatakseen kaikista Sopimuksen mukaisista Tonttiin 10 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki Sopimukseen perustuvat Tonttiin 10 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Tontin 10 vuokramiehen hyväksi.

Tällä Sopimuksella Tontin 11 vuokramies, joka on Sopimusta allekirjoitettaessa Pappilanmäki, ottaa vastatakseen kaikista Sopimuksen mukaisista Tonttiin 11 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki Sopimukseen perustuvat Tonttiin 11 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Tontin 11 vuokramiehen hyväksi.

Seurakunta on Sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan Sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn hyväksyjänä. Siten Seurakunta ei vastaa mistään Sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista ja/tai kustannuksista. Tontin 8, Tontin 9, Tontin 10 ja Tontin 11 osalta Sopimuksesta aiheutuvista oikeuksista ja velvollisuuksista vastaa Tontin 8 vuokramies, Tontin 9 vuokramies Tontin 10 vuokramies ja Tontin 11 vuokramies yllä todetulla tavalla.

6 RAKENTAMIS-, KUNNOSSAPITO- TAI PERUSKORJAUSVAIHEEN JÄRJESTELYT

Yhtiöillä on rakentamisen, kunnossapidon ja peruskorjauksen aikana puolin ja toisin tarvittavassa laajuudessa ja merkittävää haittaa aiheuttamatta korvauksetta oikeus käyttää toistensa hallinta-alueita sekä yhteiskäyttöaluetta rakentamisen aikaiseen varastointiin ja tilapäisten rakennelmien yms. rakentamiseen sekä esteettä päästä suorittamaan rakentamiseen liittyviä toimenpiteitä Yhtiöiden omistamiin ja hallinnoimiin tiloihin, sikäli kuin rakentamistyöt, kunnossapito tai peruskorjaus sitä edellyttävät.

Rakentamisvaiheen, kunnossapitoon tai peruskorjauksen liittyvän työn päätyttyä Yhtiöiden on poistettava viipymättä toisten hallinta-alueille sekä yhteiskäyttöalueelle sijoitetut väliaikaiset rakennelmat, varastot, rakennusjätteet, koneet ja tarvikkeet.

Sopimuksessa tarkoitetuista yhteiskäyttöalueista ja jätehuollon Ylläpidosta vastaavat ne yhtiöt, jotka on hyväksytty käyttöönottokatselmuksessa käyttöönotettaviksi, kohdan 2.4 mukaisten rakennusoikeuksiensa välisin suhtein. Kun myöhemmin käyttöön hyväksytään yhtiöitä, muuttaa Ylläpidosta ja jätehuollosta vastaavat isäntäyhtiöt jakopuusteita tässä Sopimuksessa sovittujen kustannusjakojen mukaisesti.

7 YHTEISJÄRJESTELY

7.1 Yhteisjärjestelystä

Tonteille 11, 10, 9 ja 8 rakennettavien yhteiskäyttöön kuuluvien alueiden sijoittuminen eri tonttien alueille edellyttävät pysyviä oikeuksia ja velvollisuuksia, joista ei voida sopia rasitesopimuksin.

Jotta asemakaavamääräysten mukaiset edellisessä kappaleessa tarkoitetut velvoitteet voitaisiin toteuttaa kiinteistön kunkin hetkistä omistajaa ja vuokramiestä sitovasti, on Tonttien omistajien ja vuokramiesten kesken päätetty perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisesti yhteisjärjestely, jossa tarvittavat pysyvät oikeudet ja velvoitteet Tonttien kesken voidaan toteuttaa.

Sopimus merkitään kunkin Tontin osalta kiinteistörekisteriin.

7.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

Yhteisjärjestelysuunnitelma muodostuu Sopimuksen tekstiosasta ja Sopimuksen liitteenä olevista yhteisjärjestelyn liitepiirroksista (liitteet 1 ja 2).

Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut Sopimuksessa sovitut yhteiset toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.

Yhteisjärjestelysuunnitelman yhteisjärjestelyliitepiirrokset (liite 1 ja 2) on laadittu toteutussuunnitelmien perusteella ja ne kuvaavat asiasisältöjensä osalta rakennettavia rakennuksia sekä rakenteita, varusteita, laitteita ja autopaikkoja.

Yhteisjärjestelyliitepiirrokset kuvaavat valmiiden vaiheiden käytön järjestämistä, tilan osoittamista Yhtiöiden hallintaan tai yhteistä käyttöä palvelevaa toimintaa.

7.3 Yhteiskäyttöalueet

Tonttien yhteiskäyttöalueet ovat Yhtiöiden yhteisessä käytössä.

Yhteiskäyttöalueet muodostuvat seuraavista alueista:

- Sadevesikaivot putkineen
- Piha-alueiden valaistus
- Leikkialue
- Lipputangon paikka
- Kuivaustelineen ja tomutustelineen paikat
- Jätteiden keräyspisteet, tontilla 10 sijaitsee upotettu jäteastia tai astiat sekä jätehuone tontin 10 rakennuksessa
- Pyöräpaikointus
- Jalankulkyhteys Raisiontieltä
- Pihaparkkialue
- Hiekoitusastian paikka

- o Pelastustiet
- o Viheralueet pihakannella ja maantasossa

Yhtiöillä on puolin ja toisin oikeus käyttää toistensa Tonteilla sijaitsevia yhteiskäytössä olevia alueita varusteineen.

Yhteiskäytössä olevat alueet on merkitty ruskealla värillä liitteenä olevaan yhteisjärjestelysopimuksen liitepiirustukseen nro 2. Lisäksi liitepiirustus nro 2:ssa vihreällä (viheralueet) ja keltaisella merkityt alueet (ajotiet) kuuluvat yhteiskäyttöalueisiin.

Yhtiöt vastaavat näiden yhteiskäyttöalueiden ja niiden varusteiden, putkien ja laitteiden Ylläpidosta Sopimuksen kohdan 2.4 rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa, lukuun ottamatta tontin nro 9 talotekniikkaa ja rakennusten seiiniin kiinnitettyjä varusteita, josta Tontti 9 vastaa yksin.

7.4 Pysäköintihallia koskevat järjestelyt

Tonteille 11, 10 ja 8 rakennetaan vaiheittain yksikerroksinen, rakenteellinen autopaikoitushalli, johon tulee yhteensä 84 autopaiikkaa.

Pappilanmäki, Ruustinnanmäki ja Rovastinlinna vastaavat kukin osaltaan autohallin rakentamisesta, ja Yhtiöt yhdessä koko pysäköintihallia koskevasta Ylläpidosta jäljempänä kuvatulla tavalla.

Autohalliin toteutettavat 84 autopaiikkaa täyttävät asemakaavamuutoksen asettamaa autopaiikkavelvoitteen alla kuvatulla tavalla. Edellä mainitut pysyvinä oikeuksina olevat autohallipaikat on merkitty yhteisjärjestelyasemapiirrokseen (liite 1) sinisellä, punaisella ja keltaisella värillä.

- Tontti 11 hallitsee 27 autohallipaikkaa, jotka on merkitty liite 1:een punaisella (autohallipaikat nrot 1 – 27) ja jotka sijoittuvat Tontin 11 lisäksi Tontille 10.
- Tontti 10 hallitsee 25 autohallipaikkaa, jotka on merkitty liite 1:een keltaisella (autohallipaikat nrot 28 – 52) ja jotka sijoittuvat Tontille 10, 11 ja 8.
- Tontti 9 hallitsee 5 autohallipaikkaa, jotka on merkitty liite 1:een harmaalla (autohallipaikat nrot 53 – 57) ja jotka sijoittuvat Tontille 8.
- Tontti 8 hallitsee 27 autohallipaikkaa, jotka on merkitty liite 1:een sinisellä (autohallipaikat nrot 58 – 84) ja jotka sijoittuvat Tontille 8.

Autohallin sisäänajoyhteydet on merkitty yhteisjärjestelysopimuksen liitepiirustukseen nro 1 ja 2. Sisäänajoyhteydet sijaitsevat tonteilla 8, 9 ja 10, yhteiskäyttöalueella.

Rasitteiden perustamisesta ja käyttämisestä ei makseta korvausta.

Yhtiöt vastaavat autohallin, autohallin perustusten ja rakenteiden, mukaan lukien vesieristys, autohalliin vievien ajoväylien ja autohallissa sijaitsevien ajoväylien, autohallin nosto-ovien sekä LVIS-tekniisten järjestelmien ja laitteiden ja varusteiden Ylläpidosta hallitsemiensa autopaiikkojen määrän suhteessa.

7.4.1 Pysäköintihallin LVIS-järjestelmät

Pysäköintihallin käyttöä varten tarvitsemat LVIS-tekniiset järjestelmät on oikeus sijoittaa pysyvinä oikeuksina puolin ja toisin tonttien 11, 10 ja 8 alueille pysäköintihallissa.

Tonteilla on oikeus käyttää puolin ja toisin tonttien 11, 10 ja 8 alueille sijoittuvia LVIS-tekniisiä laitteita.

Tonteilla on oikeus liittyä puolin ja toisin tonttien 11, 10 ja 8 alueille sijoittuviin vastaviin tonttikohtaisiin järjestelmiin.

7.4.2 Pysäköintihallin valaistus ja lämmitystolpat

Pysäköintihallissa on yhteinen valaistus. Autohallin sähkö mitataan erikseen.

Kukin yhtiö vastaa pysäköintihallin lämmitystolppien sähkönkulutuksesta autopaikkojensa osalta.

Yhtiöt vastaavat pysäköintihallin sähkönkulutuksesta kunkin tontin velvoiteautopaikkamäärän mukaisessa suhteessa.

7.5 Autopihapaikat

Asemakaavamääräysten mukaisesti jokaiselle tontille tulee varata 2 vieraspaikkaa.

Tontilla 10 ja osittain tontilla 8 sijaitsee 8 yhteiskäytössä olevaa kattamatonta autopihapaikkaa, jotka ovat tarkoitettu Tonttien vieraspaikoitukseen sekä liiketilojen asiakaspysäköintiin. Tonteilla 8, 9, 10 ja 11 on pysyvä oikeus käyttää vieraspaikkoja.

7.6 Väestönsuojat

Tontilla 10 on oikeus käyttää 50,84 m² osuutta suojapinta-alasta poikkeusoloissa väestönsuojaamistarkoitukseen tontilla 8 sijaitsevassa rakennuksessa olevaa väestönsuojaa. Normaalioloissa väestönsuoja on yksinomaan tontin 8 käytössä ja toimii irtaimistovarastona, jolloin tontti 8 vastaa sen rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista.

7.7 Palomuri

Tonteilla 10 ja 11 on pysyvä oikeus rakentaa parvekkeet päistään kiinni toisiinsa ja jättää palomuri toteuttamatta parvekelinjan kohdalla tonttien välisellä rajalla. Tonteilla 8, 10 ja 11 on oikeus jättää palomuri toteuttamatta autohallissa.

8 KUSTANNUSTEN JAKO

8.1 Lähtökohta

Yhtiöt vastaavat omassa yksinomaisessa hallinnassa olevalle alueelle toteutettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden kaikista rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista.

Kohdassa 7.4. mainituista pysäköintijärjestelyistä aiheutuvista ylläpitokuluista, veden ja energiankulutuksen kuluista sekä pysäköintijärjestelyihin liittyvistä hallinnollisista kuluista Yhtiöt vastaavat kohdassa 7.4. sovitun kustannusten jaon mukaisesti.

Yhteisessä hallinnassa olevan kohdan 7.3 mukaisen yhteishallinta-alueen ja sillä sijaitsevien rakennelmien, rakenteiden ja laitteiden rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista Yhtiöt vastaavat kohdassa 7.3 sovitun mukaisesti.

Tontit 8 ja 10 vastaavat kohdan 7.6 väestönsuojan täydennysrakentamisesta poikkeusolojen vaatimusten mukaiseksi ja poikkeusolojen aikaisista käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannuksista 50/50 suhteessa.

Peruskorjaus ja uusimiskustannukset jaetaan tämän Sopimuksen Ylläpidon periaatteiden mukaisesti, ellei Sopimuksessa toisin ole sovittu.

- Selvyyden vuoksi todetaan, että Seurakunta ei vastaa Tonttien eikä niillä olevien rakennusten Sopimuksen mukaisista rakentamis-, Ylläpito- Peruskorjaus eikä uusimisvelvollisuuksista eikä näiden kustannuksista.
- tonttien vuokrat eivät ole jaettavaa kustannusta.

8.2 Menettely kustannusten jakamiseksi

Yhteisjärjestelyistä aiheutuvien yhteisesti vastattavaksi sovittavien kustannusten jakamisen ja laskuttamisen osalta toimitaan seuraavasti:

- Kustannukset jaetaan Yhtiöille Sopimuksessa sovittujen jakoperusteiden mukaisesti.
- Kunkin yhteisjärjestelyvelvoitteen osalta sovitaan päävastuullinen Yhtiö eli ns. isäntäyhtiö, joka järjestää ja sopii ylläpidon vaatimat toimenpiteet ja huolehtii kustannusten jakamisesta Yhtiöiden kesken.
- Isäntäyhtiö huolehtii kulujen ja niiden perusteena olevien toimenpiteiden seurannan järjestämisestä kirjanpidossa siten, että kulut pystytään erittelemään muista kuluista ja jyvittämään Yhtiöille sovitusasi.
- Laskut ja rahaliikenne kulkevat isäntäyhtiön kautta, joka laskuttaa muilta Yhtiöiltä näiden Sopimuksessa sovitun osuuden kuluista.
- Isäntäyhtiöllä on oikeus laskuttaa muita Yhtiöiltä kohtuullisen laskun mukaan, jonka kohtuullisuus käsitellään yhteistyöelimestä, isäntäyhtiönä toimimisesta.
- Isäntäyhtiöllä on oikeus laskuttaa muiden Yhtiöiden osuus kuluista etupainotteisesti siten, ettei isäntäyhtiön tarvitse rahoittaa muiden Yhtiöiden yhteisjärjestelyihin perustuvia maksuja. Eräpäivän jälkeen maksamatta olevalle erälle on oikeus periä korkolain 4.1 §:n mukaista viivästyskorkoa.
- Perittyjen maksujen oikeellisuuden varmistamiseksi isäntäyhtiö tekee vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä jälkilaskelman yhteisjärjestelyyn liittyvistä kustannuksista ja esittää sen muille Yhtiöille. Mahdollisesti todettavat liikamaksut palautetaan tai hyvitetään tulevissa maksuissa.

8.3 Isäntäyhtiövastuiden jakaantuminen

Yhtiöt sopivat edellä mainittujen isäntäyhtiöille kuuluvien tehtävien jakautumisesta seuraavasti:

Pappilanmäki toimii isäntäyhtiönä

- 7.3. kohdassa mainitut kaikki yhteiskäyttöalueet, pois lukien jätepisteet
- 7.4. pysäköintihallia koskevissa järjestelyissä
- 7.5. autopihapaikkojen osalta

Ruustinnanmäki toimii isäntäyhtiönä

- 7.3. kohdassa mainitut jätepisteet

Rovastinlinna toimii isäntäyhtiönä

- 7.6. väestönsuoja

9 OSAPUOLTEN VEROT JA MUUT MAKSUT

Yhtiöt vastaavat hallitsemaansa kiinteistön ja omistamiinsa ja hallitsemiinsa rakennuksiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, jos Sopimuksessa ei ole muuta sovittu.

Jos Osapuolille osoitetaan yhteisesti maksettavia maksuja, nämä maksut jaetaan sen Yhtiön maksettavaksi, jonka hallinnasta tai toimenpiteestä maksu on aiheutunut. Jos tätä ei voida todeta, maksu jaetaan kohdissa 6 ja 7 mainittujen periaatteiden mukaisesti.

10 VAKUUTUKSET

Yhtiöt ovat velvollisia ottamaan tarpeelliset vakuutukset omistamilleen ja hallinnoimilleen rakennuksille ja alueille, jotka kattavat myös yhteisen talousrakennuksen, yhteiset alueet ja yhteisten alueiden rakenteet, varusteet, laitteet, tekniset järjestelmät yms.

Vakuutuksen on oltava kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasoinen vakuutus. Mikäli tässä Sopimuksessa tarkoitetuista kustannuksista on mahdollista saada korvaus Yhtiön vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta Yhtiöt vastaavat Sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

11 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

Yhtiöiden hallitusten nimeämät henkilöt (1 per Yhtiö) muodostavat neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Yhtiöiden puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien Yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Yhtiöiden yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi. Rasite- ja vastaavat järjestelyt naapurikiinteistöjen kanssa edellyttävät Tonttien omistajien erillistä hyväksymistä.

Yhtiöiden päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Yhtiöistä, voidaan ko. päätös tehdä näiden Yhtiöiden yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että seurakunnan hyväksyntää ei tarvita tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien käytännön järjestämistä koskeviin seikkoihin, eikä seurakunta osallistu neuvottelukuntaan. Seurakunnan hyväksyntä vaaditaan vain mikäli sovitaan muutoksista tähän sopimukseen.

12 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

Osapuoli antaa Sopimuksen allekirjoituksella kaikille muille Osapuolille valtuutuksen hakea Raision kaupungin asianomaisilta viranomaiselta Sopimuksessa sovitun yhteisjärjestelyn kirjaamista.

Mikäli kirjaamista ei viivytyksettä voida tehdä Osapuolista riippumattomista syistä, sitoutuvat Osapuolet kuitenkin noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja.

Kaikki tämän Sopimuksen mahdolliset muutokset ja lisäykset kirjataan edellä kerrottujen periaatteiden mukaisesti.

13 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, saatetaan riita-asiat ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

14.1 Voimaantulo

Sopimus tulee Yhtiöiden puolelta voimaan, kun kaikki Yhtiöt ovat sen allekirjoittaneet.

Seurakunnan puolelta Sopimus tulee voimaan, kun Seurakunta on allekirjoittanut Sopimuksen, Seurakunnan kirkkovaltuusto on hyväksynyt Sopimuksen ja Turun arkkihiippakunnan tuomiokapituli vahvistanut päätöksen ja päätökset ovat saavuttaneet lainvoiman.

14.2 Sopimuksen voimassaolo

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Siinä tapauksessa, että joku Osapuolista jättää velvoitteensa täyttämättä ja tästä aiheutuu haittaa tai velvoitteita toiselle Osapuolelle, toisella Osapuolella on oikeus suorittaa kyseinen velvoite laiminlyöjän kustannuksella edellyttäen, että laiminlyöneelle on tätä ennen toimitettu kirjallinen reklamaatio. Velvoitteen suorittaneella Osapuolella on oikeus periä laiminlyöjältä laiminlyönnistä aiheutuneet kulut.

14.3 Sopimuksen muuttaminen

Sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti Osapuolten yksimielisellä päätöksellä.

Mikäli viranomaiset edellyttävät muutoksia Sopimuksen kirjaamiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, sitoutuvat Osapuolet sitoutuvat tekemään tarvittavat muutokset Sopimuksen periaatteita noudattaen.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista asioista ei ole sovittu tässä Sopimuksessa, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja tarvittaessa täydentämään Sopimusta siinä sovittuja periaatteita noudattaen. Tällaiset oikeudet ovat aina lähtökohtaisesti korvauksettomia.

14.4 Sopimuksen siirtäminen

Sopimus tulee ottaa sellaisenaan mahdollisiin Tontteja ja niihin liittyviä maanvuokraoikeuksia koskeviin luovutuskirjoihin. Osapuolen myydessä tai muulla tavoin luovuttaessa Sopimuksen kohteena olevan tontin, maanvuokraoikeuden tai sen osan, tulee sen huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä Sopimuksesta ja hyväksyy sen itseään sitovaksi.

15 JAKELU

Tätä sopimusta on tehty kuusi (6) samasanaista kappaletta, yksi (1) kaikille tämän sopimuksen osapuolelle ja yksi (1) kirjaamisviranomaisille.

16 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa, tammi kuun 9 päivänä 2019

Tontin 680-1-143-11 vuokramies
ASUNTO OY PAPPILANMÄKI RAISIO
Turussa 30.8.2019



Karoliina Virtanen
Hallituksen puheenjohtaja

Tontin 680-1-143-10 vuokramies
ASUNTO OY RUUSTINNANMÄKI RAISIO



Lotta Holttinen
Hallituksen jäsen

Tontin 680-1-143-9 vuokramies
KIINTEISTÖ OY KIRKKOVÄÄRTINKUJA 1




Henry Lehtiö
Isännöitsijä

Tontin 680-1-143-8 vuokramies
ASUNTO OY ROVASTINLINNA RAISIO

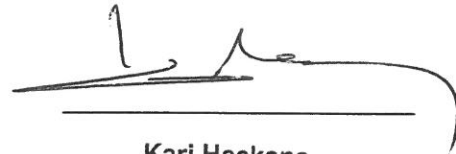


Lotta Holttinen
Isännöitsijä

Tonttien 680-1-143-11, -10, -9 ja -8 omistaja
RAISION SEURAKUNTA



Sari Lehti
kirkkoherra



Kari Haakana

LIITTEET

Liite nro 1: Yhteisjärjestelyasemapiirros pysäköintihalli

Liite nro 2: Yhteisjärjestelysopimus maanpäälliset alueet

Vahvistetaan Turun Arkkihiippakunnan

Tuomiokapitulissa maaliskuun 25 pnä 2020
Merk. Heimo Rinne



PAPPILANMÄEN ALUE

Autopaikkalaskelma 13.5.2019:

Vaatimukset

- Tontit 8, 10, ja 11:
3x2400/90 = 80 ap (=3x26,67 ap)
- Tontti 9:
5 ap
- Yhteiskäyttöiset vieraspaikat: 4x2ap = 8 ap
- Vaatimus yhteensä: 80+5+8 = 93 ap

Toteutus

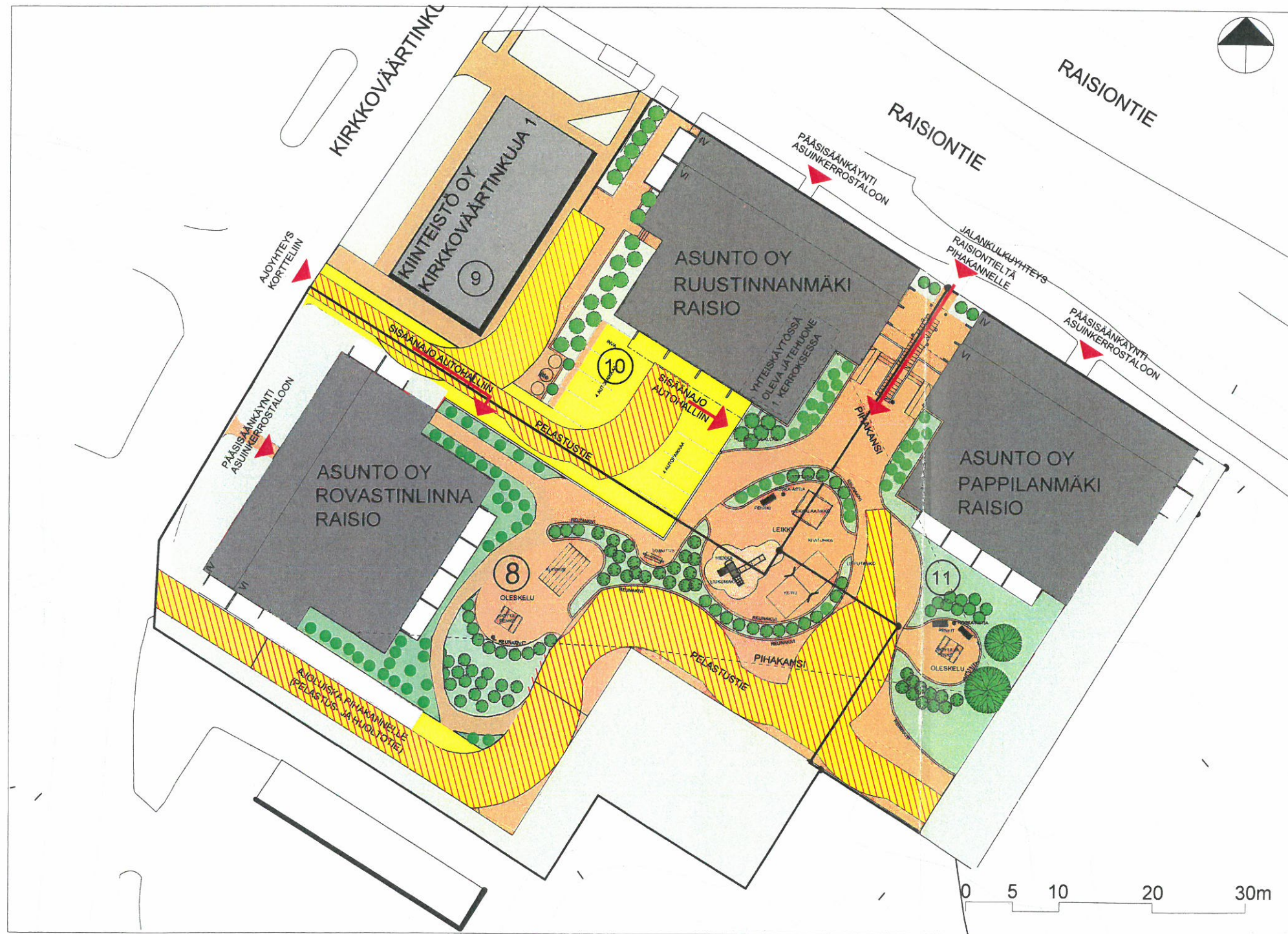
- Tontti 11 (Pappilanmäki, punaisella värillä)**
- hallissa 27 ap (paikoista kaksi invapaikkoa)
 - Vieraspaikat 2 ap
 - Yhteensä 29 ap
- Tontti 10 (Ruustinnanmäki, keltaisella värillä)**
- Hallissa 25 ap
 - Autotallit 2 ap
 - Vieraspaikat 2 ap (paikoista yksi invapaikka)
 - Yhteensä 29 ap
- Tontti 9 (Kirkkoväärtinkuja 1, harmaalla värillä)**
- Hallissa 5 ap
 - Vieraspaikat 2 ap
 - Yhteensä 7 ap
- Tontti 8 (Rovastinlinna, sinisellä värillä)**
- Hallissa 27 ap (paikoista kaksi invapaikkoa)
 - Vieraspaikat 2 ap
 - Yhteensä 29 ap

Toteutetaan yhteensä

- Hallissa 27+25+5+27 = 84 ap
- Autotallit 2 at, tontin 10 rakennuksessa
- Yhteiskäyttöiset vieraspaikat 8 ap (vihreällä), tontin 8 JA 10 piha-alueella
- Kaikki autopaikat yhteensä 94 ap



PAPPILANMÄEN ALUE



SELITE

	AJOYHTEYS
	PELASTUSTIE
	YHTEISKÄYTTÖALUE
	VIHERALUE/ ISTUTETTAVA ALUE (maanpinnan tasossa)
	VIHERALUE/ ISTUTETTAVA ALUE (pihakannella)