



## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

Rasitesopimuksen  
muutossopimus Ratina.pdf

Tiedosto

67c677ff4fbda1e89f7b3a55b1d1c6e7e02e0d61d4bca3fd7a3625969b3e1fa06f106  
c611d95d1ce23938d88f0794e5bf788841812e999afbbf1dfbf228bda8b

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Jan Olin

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

15.5.2024

Päivämäärä

Jere Matias Fredriksson

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

3.5.2024

Päivämäärä

Markus Juhani Nieminen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

16.5.2024

Päivämäärä

Huhtamo Mauri Niilo Juhani

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

2.5.2024

Päivämäärä

### Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=VSxKkJFOXnzzmTaUxXIfCXX8ED0XaoG4PKfEP9bkMVej6UQhXb>

# RASITESOPIMUKSEN MUUTOSSOPIMUS

## 1 OSAPUOLET

### 1.1 Kiinteistö Oy Tampereen Vuolteenkatu 2

Y-tunnus 2943955-1

Tampereen kaupungin XIII (113) kaupunginosan korttelissa 198 sijaitsevan tontin nro 3 omistajana (kiinteistötunnus 837-113-198-3, jäljempänä "**Tontti 3**").

### 1.2 Tampereen kaupunki

Y-tunnus 0211675-2

Tampereen kaupungin XIII (113) kaupunginosan yleisen katualueen (kiinteistötunnus 837-113-9901-0) omistajana (jäljempänä "**Katualue**");

ja

Tampereen kaupungin XIII (113) kaupunginosan korttelissa 198 sijaitsevien tonttien nro 1 ja 2 omistajana (kiinteistötunnus 837-113-198-1 ja 837-113-198-2, jäljempänä "**Tontti 1 ja/tai Tontti 2**").

### 1.3 Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskus

Y-tunnus 2206572-9

Tampereen kaupungin XIII (113) kaupunginosan yleisen katualueen Vuolteenkadun alaisen maanalaisen alueen (kiinteistötunnus 837-113-9901-0) haltijana (jäljempänä "**Vuolteenkatu**");

ja

Tampereen kaupungin XIII (113) kaupunginosan korttelissa 200 sijaitsevan tontin nro 4 omistajana (kiinteistötunnus 837-113-200-4, jäljempänä "**Tontti 4**").

Osapuolet yhdessä jäljempänä "**Osapuolet**" ja kukin erikseen "**Osapuoli**".

1.4 Selvyiden vuoksi todetaan, että Tampereen kaupunki on tässä sopimuksessa Osapuolena vain ja ainoastaan maanomistajan ominaisuudessa eikä muilta osin vastaa mistään tämän sopimuksen tarkoittamista tai tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista, eikä kustannuksista.

## 2 SOPIMUKSEN TAUSTA

2.1 Osapuolet ovat 24.8.2020 allekirjoittaneet rasitesopimuksen, jolla on sovittu maankäyttö-, ja rakennuslain (132/1999) 158 § ja kiinteistönmuodostamislain 554/1995) 154 § mukaisista rasitteista kiinteistöjen alueille ("**Rasitesopimus**").

2.2 Tällä rasitesopimuksen muutossopimuksella ("**Muutossopimus**") sovitaan muutoksista tiettyjen Rasitesopimuksen mukaisten rasitteiden kustannusjakoon liittyen. Osapuolet toteavat, että nyt sovittavilla muutoksilla ei ole mitään vaikutusta aiemmin perustettuihin

Osapuolten omistamien tonttien välisiin rasitteisiin tai kolmansien tahojen mahdollisesti aiemmin perustettuihin käyttöoikeuksiin, vaan ainoastaan tässä Muutossopimuksessa mainittujen rasitteiden kustannusjakoon. Muilta osin 24.8.2020 allekirjoitettu Rasitesopimus jää voimaan.

### **3 MUUTOKSET**

#### **3.1 Rasitesopimuksen kohta 4.5 (Asemakaavan mukaiset autopaikat)**

Rasitesopimuksen kohtaa 4.5 selvennetään ja muutetaan tällä Muutossopimuksella siten, että Rasitesopimuksen nykyinen kohta 4.5 korvataan kokonaan seuraavasti:

*”4.5 Asemakaavan mukaiset autopaikat*

Asemakaavan (kaavanumero 8093) mukaiset Tontin 3 autopaikat 171 kpl (1 ap / lto 80 m<sup>2</sup>, Tontille 3 rakennettu kerrosala 13.671 m<sup>2</sup>) osoitetaan Tontilla 4 ja Vuolteenkadun alaisella maanalaisella alueella (kiinteistötunnus 837-113-9901-0) sijaitsevasta liitepiirustuksen 4 mukaisesta pysäköintilaitoksesta P2 (**”Pysäköintilaitos”**). Tontilla 3 on pysyvä oikeus osoittaa edellä mainitut autopaikat Pysäköintilaitoksesta. Tontilla 3 ei kuitenkaan edellä mainitun rasitteen perusteella ole oikeutta käyttää näitä autopaikkoja, vaan autopaikat osoitetaan kaavanmukaisen autopaikkavelvoitteen täyttämistä varten. Selvyyden vuoksi todetaan, että eräistä asioista liittyen pysäköintioikeuksiin on sovittu jäljempänä kohdassa 4.

Tontilla 3 ei ole velvollisuutta osallistua Pysäköintilaitoksen ja Pysäköintilaitoksen ajoluiskien ylläpito-, korjaus tai uusimiskustannuksiin.

*Oikeutettu kiinteistö: Tontti 3 (kiinteistötunnus 837-113-198-3)*

*Rasitettu kiinteistö: Tontti 4 (kiinteistötunnus 837-113-200-4) ja Katualue (kiinteistötunnus 837-113-9901-0). ”*

#### **3.2 Rasitesopimuksen kohta 4.6 (Asemakaavan mukainen jätehuolto sekä muu huolto)**

Rasitesopimuksen kohtaa 4.6 selvennetään ja muutetaan tällä Muutossopimuksella siten, että Rasitesopimuksen nykyinen kohta 4.6 korvataan kokonaan seuraavasti:

*”Asemakaavan (kaavanumero 8093) mukainen Tontin 3 jätehuolto sekä muu huolto osoitetaan Vuolteenkadun alaisella maanalaisella alueella (kiinteistötunnus 837-113-9901-0) sijaitsevasta liitepiirustuksen 5 mukaisesta huoltotilasta.*

Tontilla 3 on pysyvä oikeus käyttää em. yhteiskäytössä olevaa huoltotilaa jäte- sekä muuhun huoltoon ja tavarantoimituksiin. Huoltotilan nosto-ovien ja nostimien huolto-, korjaus- ja uusimiskustannusten (sisältäen nostinhuollot, ovien ja nostimien määräaikaistarkastukset) osalta Osapuolet ovat sopineet seuraavaa: (i) Tontti 3 ei vastaa huoltotilan sellaisten nosto-ovien ja nostimien huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka eivät palvele lainkaan Tontilla 3 sijaitsevaa toimisto- ja liikerakennusta, (ii) Tontti 3:n kustannusvastuu huoltotilan sellaisten nosto-ovien ja nostimien huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat sekä Kauppakeskusta että Tontilla 3 sijaitsevaa toimisto- ja liikerakennusta määrityy alla olevan jyvityskertoimen mukaisesti ja (iii) Tontti

3 vastaa yksinomaisesti huoltotilan sellaisten nosto-ovien ja nostimien huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksinomaan Tontilla 3 sijaitsevaa toimisto- ja liikerakennusta.

Tontti 3 vastaa jätehuollosta aiheutuvista kustannuksista (sisältäen jätepuristimien vuokrat, uusimis- ja huoltokustannukset, jätteiden poiskuljetus sekä huoltotilan ja huoltoluiskan ylläpito (sisältäen lastausalueen pesut, huoltoluiskan ovihuollot ja ovien korjaukset)) seuraavasti:

Jakoperuste on Tontilla 3 sijaitsevan toimisto- ja liikerakennuksen vuokrattavien tilojen pinta-alan suhde Kauppakeskuksen ja Tontilla 3 sijaitsevan toimisto- ja liikerakennuksen kaikkien vuokrattavissa olevien tilojen pinta-alaan sekä tilaperusteisesti määritetty jyvityskerroin. Tilaperusteiset jyvityskertoimet ovat: toimistotila 0,5, liiketila 1,0 ja varasto 0,25.

Kauppakeskus

Toimistoneliöt x 0,5 = luku

Liiketilaneliöt x 1,0 = luku

Varastoneliöt x 0,25 = luku

Yhteensä = luku 1

Toimisto- ja liikerakennus

Toimistoneliöt x 0,5 = luku

Liiketilaneliöt x 1,0 = luku

Varastoneliöt x 0,25 = luku

Yhteensä = luku 2

Yhteensä luku 1 + luku 2 = luku 3

Tontin 3 kustannusvastuu on luku 2 / luku 3

Tontti 3 vastaa huoltotilan ja huoltoluiskan korjaus- ja uusimiskustannuksista, seuraavasti:

Jakoperuste on Tontilla 3 sijaitsevan toimisto- ja liikerakennuksen vuokrattavien tilojen pinta-alan suhde Kauppakeskuksen ja Tontilla 3 sijaitsevan toimisto- ja liikerakennuksen kaikkien vuokrattavissa olevien tilojen pinta-alaan sekä tilaperusteisesti määritetty jyvityskerroin. Tilaperusteiset jyvityskertoimet ovat: toimistotila 0,5, liiketila 1,0 ja varasto 0,25.

Kauppakeskus

Toimistoneliöt x 0,5 = luku

Liiketilaneliöt x 1,0 = luku

Varastoneliöt x 0,25 = luku

Yhteensä = luku 1

Toimisto- ja liikerakennus

Toimistoneliöt x 0,5 = luku

Liiketilaneliöt x 1,0 = luku  
Varastoneliöt x 0,25 = luku

Yhteensä = luku 2

Yhteensä luku 1 + luku 2 = luku 3

Tontin 3 kustannusvastuu on luku 2 / luku 3 kertaa 0,25

Jos Osapuolet havaitsevat, että yllä sovittu kustannusvastuu poikkeaa olennaisesti siitä, miten kustannukset todellisuudessa jakautuvat Osapuolten kesken, sitoutuvat Osapuolet hyvässä hengessä, mutta sitoumuksetta, neuvottelemaan tarkennuksista kustannusten jakoon.

Tontin 3 kustannusvastuulla olevat erät laskutetaan Tontin 3 omistajalta kerran vuodessa jälkikäteen toteuman perusteella aina seuraavan kalenterivuoden huhtikuun loppuun mennessä. Osapuolet voivat vaihtoehtoisesti sopia palveluntarjoajien kanssa laskutuksen suoraveloituksesta tässä kohdassa 4.6 määriteltyjen jakoperusteiden mukaisesti siten, että ao. palveluntarjoaja laskuttaa ja kukin Osapuoli maksaa oman osuutensa palveluista suoraan ko. palveluntarjoajalle.

*Oikeutettu kiinteistö: Tontti 3 (kiinteistötunnus 837-113-198-3)*

*Rasitettu kiinteistö: Katualue (kiinteistötunnus 837-113-9901-0)."*

### **3.3 Rasitesopimuksen kohta 4.7 (Asemakaavan mukaiset väestönsuojatilat)**

Rasitesopimuksen kohtaa 4.7 selvennetään ja muutetaan tällä Muutossopimuksella siten, että Rasitesopimuksen nykyisen kohdan 4.7 kolmas kappale korvataan kokonaan seuraavasti:

Selvyiden vuoksi todetaan, että väestönsuojatiloja käytetään normaalioloissa autojen pysäköintiin. Tontti 3 ei vastaa tilojen korjaus- tai uusimiskustannukset siltä osin kuin kyseiset kustannukset johtuvat autojen pysäköinnistä. Siltä osin kuin tilojen korjaus- tai uusimiskustannukset johtuvat väestönsuojakäytöstä ja siltä osin kuin korjaus- tai uusimiskustannuksia ei voida yksinomaan osoittaa liittyviksi autojen pysäköintiin, vastaa Tontti 3 korjaus- ja uusimiskustannuksista sillä osuudella, minkä Tontille 3 rakennettavan toimisto- ja liiketilarakennuksen asemakaavan mukaan vaadittu väestönsuojatilojen pinta-ala muodostaa koko väestönsuojatilojen pinta-alasta.

## **4 PYSÄKÖINTIOIKEUDET**

Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskus sitoutuu varaamaan Kiinteistö Oy Tampereen Vuolteenkatu 2:selle ja / tai sen omistaman toimistotalon vuokralaisille ("**Oikeutetut**") yhteensä 171 pysäköintioikeutta Pysäköintilaitoksesta vuokrattaviksi seuraavin ehdoin:

- (i) Oikeutetut maksavat vuokratuista pysäköintioikeuksista käypää markkinaehtoista vuokraa (tällä hetkellä 159–203 euroa + ALV per pysäköintioikeus per kuukausi);
- (ii) tämä käypä markkinaehtoinen vuokra ei saa ylittää vuokraa, jota peritään muilta vuokralaisilta (eli muilta kuin Oikeutetuilta);

- (iii) Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskuksella on Kiinteistö Oy Tampereen Vuolteenkatu 2:sen pyynnöstä velvollisuus toimittaa todisteita muilta vuokralaisilta peritystä todellisesta vuokratasosta;
- (iv) samaa käypää markkinaehtoista vuokraa käytetään myös, jos Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskus päättää vuokrata Oikeutetuille pysäköintioikeuksia enemmän kuin 171 pysäköintioikeutta; ja
- (v) vuokratuista pysäköintioikeuksista laaditaan erilliset sopimukset.

Jos Oikeutettujen vuokraamia pysäköintioikeuksia (varattuja tai muita) on vapautumassa esim. toimistovuokrasopimuksen päättymisen johdosta ja niitä vastaavasti tarvittaisiin uudelle toimistovuokralaiselle, tulee Kiinteistö Oy Tampereen Vuolteenkatu 2:sen aloitteesta Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskuksen ja Kiinteistö Oy Tampereen Vuolteenkatu 2:sen pyrkiä hyvässä hengessä, mutta sitoumuksetta, tarjoamaan mahdollisuus uudelle toimistovuokralaiselle vuokrata vapautuvat paikat tai osa niistä.

## **5 SOPIMUKSEN SITOVUUS MYÖHEMPIÄ LUOVUTUKSENSAAJIA KOHTAAN**

Tämän Muutossopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet sitovat myöhempiä luovutuksensaaajia sekä muita sellaisia luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä, joille kyseisten kiinteistöjen omistusoikeus on muuten siirtynyt.

## **6 KORVAUKSET**

Tässä Muutossopimuksessa mainituista rasitteista ja muutoksista ei makseta korvauksia, ellei tässä sopimuksesta ole toisin mainittu.

## **7 MUUTOSTEN REKISTERÖINTI**

- 7.1 Kaikilla Osapuolilla on muita Osapuolia enempää kuulematta oikeus kustannuksellaan hakea ja saada tämän Muutossopimuksen mukaiset muutokset rekisteröidyksi.
- 7.2 Mikäli tässä Muutossopimuksessa sovittuja rasitteita ja muutoksia ei joiltain osin saada rekisteröityä kiinteistörekisteriin, on tämä Muutossopimus kuitenkin voimassa näiltäkin osin kiinteistöjen välillä yksityisoikeudellisena sopimuksena.

## **8 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

- 8.1 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa tekemään tähän Muutossopimukseen viranomaisen edellyttämiä muutoksia, tarkistuksia ja/tai täsmennyksiä, jotka ovat tarkoituksenmukaisia eivätkä olennaisesti muuta tässä Muutossopimuksessa sovittuja Osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia.
- 8.2 Tätä Muutossopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien Osapuolten suostumuksella kirjallisesti.

## **9 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU**

- 9.1 Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

9.2 Tämän Muutossopimuksen ehdoista ja sopimuksen noudattamisesta sekä sen nojalla tehdyistä sopimuksista syntyvät erimielisyydet pyreitään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Neuvotteluiden epäonnistuessa tästä Muutossopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

## **10 VOIMAANTULO**

Tämä Muutossopimus sitoo Tampereen Kaupunkia vasta, kun Tampereen kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän Muutossopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman. Tämä Muutossopimus tulee muita Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

## Allekirjoitukset

Tämä Muutossopimus on allekirjoitettu sähköisesti allekirjoituksessa mainittuna päivämääränä ja jokainen Osapuoli on saanut Muutossopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta Muutossopimuksen on allekirjoittanut Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, Kiinteistö Oy Tampereen Vuolteenkatu 2 puolelta hallituksen puheenjohtaja Jan Olin ja hallituksen jäsen Jere Fredriksson ja Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskuksen puolelta hallituksen jäsenet Mauri Huhtamo ja Markus Nieminen.

### KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN VUOLTEENKATU 2

---

Jan Olin  
hallituksen puheenjohtaja

---

Jere Fredriksson  
hallituksen jäsen

### KIINTEISTÖ OY RATINAN KAUPPAKESKUS

---

Mauri Huhtamo  
hallituksen jäsen

---

Markus Nieminen  
hallituksen jäsen

### TAMPEREEN KAUPUNKI

---