

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS MAINOSTORNIA KOSKIEN

1 OSAPUOLET

1.1 Osuuskauppa Arina (0187614-3), ("**Arina**");

1.2 Kempeleen kunta (0186002-9), ("**Kunta**");

Jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" tai erikseen "**Osapuoli**":

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Kempeleen kunnassa Zeniitin osa-alueella sijaitsevalle kiinteistölle 244-401-4-696 sijoitettavasta Osapuolten yhteisomistukseen tulevasta mainostornista ("**Mainostorni**"), sen toteuttamisesta, ylläpidosta sekä kustannusten jakamisesta.

Mainostorni on yhteismainostorni ja se sijoitetaan Arinan omistamalle kiinteistölle (kiinteistötunnus 244-401-4-696). Arina omistaa varsinaisesta mainostornista 50 % ja Kunta 50 %. Lisäksi Kunta omistaa 100 % liitteen 1 mukaisessa luonnoksessa mainostornin yläosassa sijaitsevat "Zeniitti" -kyltin sekä "Timantti" -kuution. Mainostorni tulee olemaan rakenteellisesti kiinni Arinan omistamassa liikerakennuksessa. Mainostorni rakennetaan Arinan omistamalle kiinteistölle 244-401-4-696 ja Arinan rakennuttaman liikerakennuksen yhteyteen vuoden 2025 aikana.

Tämän sopimuksen kohdassa 5.1 on määritelty Osapuolten käyttöön Mainostornissa tulevat mainosalat.

3 SOPIMUSALUE

Yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittama alue käsittää Kempeleen kunnassa sijaitsevalla Arinan omistamalla kiinteistöllä (244-401-4-696) Mainostornille suunnitellun alueen. Yhteisjärjestelyn tarkoittama alue (pyloni) on merkitty tämän Sopimuksen liitteenä 2 olevaan asemapiirustukseen ("**Sopimusalue**").

4 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

4.1 Yleiset periaatteet

Yhteisjärjestelysuunnitelma muodostuu jäljempänä kohdassa 5 kuvatuista järjestelyistä ja tämän Sopimuksen liitteenä olevasta liitepiirustuksesta.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että Mainostornin toiminnan kannalta tarpeellisista yhteisjärjestelyistä tai yhteisjärjestelysopimuksen päättämiseen liittyvistä seikoista ei ole tässä Sopimuksessa sovittu, Osapuolet ovat velvollisia sopimaan tarvittavista täydennyksistä yhteisjärjestelysuunnitelmaan noudattaen tämän Sopimuksen periaatteita.

4.2 Yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset

Yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvät rakentamiskustannukset jaetaan kohdissa 1.1-1.2 lueteltujen Osapuolten kesken heidän omistusosuuksiensa mukaisessa suhteessa. Osapuolet omistavat varsinaisen Mainostornin yhdessä siten, että Arina omistaa tornista 50 % osuuden ja Kunta omistaa 50 % osuuden. Lisäksi Kunta omistaa 100 % mainostornin yläosaan sijoitettavan ”Zeniitti” -kytlin ja ”Timantti” -kuution. Kumpikin Osapuoli vastaa itse omien mainoksiensa rakennuttamisesta, asennuttamisesta ja ylläpitokustannuksista. Osapuolet hallitsevat mainospinnat liitteen 3 mukaisesti.

Tämän Sopimuksen perusteella syntyvistä oikeuksista ei makseta erillisiä korvauksia puolin eikä toisin.

4.3 Ylläpitokustannukset

Osapuolet vastaavat omistamansa ja yksin itseään palvelevien laitteistojen yms. (esim. digitaalinen mainostaulu) sekä mainostensa ylläpito-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, ellei toisin ole sovittu joko tässä Sopimuksessa taikka erillisellä kirjallisella sopimuksella. Kohdissa 1.1-1.2 luetellut Osapuolet vastaavat muilta osin Mainostornin ylläpidosta kumpikin omistusosuutensa mukaisessa suhteessa.

Mikäli tässä Sopimuksessa ei ole sovittu ylläpito-, korjaus- ja uusimiskustannusten jakamisesta yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamien yhteisessä käytössä olevien rakennelmien taikka niitä palvelevien johtojen ym. osalta, laaditaan niiden osalta tarvittaessa erillinen sopimus.

5 YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

5.1 Mainostorni

Kortteliin 4 tontille 696 sille liitteenä 2 olevassa asemapiirroksessa osoitetulle paikalle rakennetaan liitteenä 1 olevan suunnitelman mukainen Mainostorni. Mainostornille on haettu rakennuslupaa joulukuussa 2024. Mainostornin rakentamiskustannukset jaetaan Osapuolten kesken yllä sovitulla tavalla omistusosuuksien mukaisessa

suhteessa. Mainitut Osapuolet omistavat Mainostornin yhdessä, kohdassa 4.2 mainituin osuuksin. Arinalla on oikeus pitää Mainostornissa liitteessä 3 kuvatulla alueella liiketoimintansa mukaiset mainokset. Kunnalla on oikeus vuokrata edelleen liitteessä 3 kuvatulla alueella olevat mainospinnat Zeniitin alueella toimiville yrityksille. Mainosten tulee olla asiallisia ja hyvän tavan mukaisia. Mainostornin alaosa ei ole mainosaluetta.

5.2

Ylläpitokustannukset ja niiden jakautuminen

Mainostorni

Mainostornin ylläpitokustannukset jakautuvat kohdissa 1.1-1.2 lueteltujen Osapuolten kesken seuraavasti:

- Arinan osuus Ylläpitokustannuksista on 50 %;
- Kunnan osuus Ylläpitokustannuksista on 50 %;
- Kunnan osuus "Zeniitti" -kyltin ja "Timantti" -kuution Ylläpitokustannuksista on 100 %

Osapuolet vastaavat kuitenkin yksin itseään palvelevien mainostaulujensa ylläpito-, korjaus- ja uusimiskustannuksista. Tässä mainitusta poiketaan kuitenkin siinä tapauksessa, että joku Osapuolista on vahingoittanut toisen Osapuolen mainostaulua tai laitteistoa. Tällöin mainostaulua tai laitteistoa vahingoittanut Osapuoli vastaa mainostaulun ennallistamiskustannuksista. Kumpikin Osapuoli hoitaa itse mainostaulujensa ylläpidon, korjauksen ja uusimisen ja sitoutuu pitämään mainostaulut kunnossa ja siistinä. Mikäli Osapuoli laiminlyö mainitun velvollisuutensa, on toisella Osapuolella oikeus suorittaa ylläpito, korjaus tai uusiminen laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella.

Osapuolet huolehtivat Osapuolten yhteisellä kustannuksella kerran vuodessa joka toukokuu Mainostornin (ja erityisesti sen kiinnityksen) sekä mainostaulujen ja niihin liittyvien laitteistojen ja johtojen ym. kunnan tarkastamisesta. Osapuolet tekevät tarkastamisesta ja kunnan kirjallisesta raportoinnista sopimuksen ulkopuolisen tahon kanssa. Ulkopuolinen taho veloittaa tarkastuskustannukset Osapuolilta näiden omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Molemmilla kohdissa 1.1-1.2 luetellulla Osapuolella on oikeus suorittaa ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja asennustoimet Sopimusalueella.

Arina on antanut oikeuden sähköjohtojen ja kaapelien sijoittamiseen omistamalleen maa-alueelle Mainostornia varten sekä yhteisen Mainostornin pystyttämiseksi omalle maa-alueelleen. Kyseisistä oikeuksista ei peritä maksua.

Mainostornin sähkökaapeleille tehdään putkitus Arinan liikerakennuksen sähkökeskuksesta. Mainostorniin asennetaan sähkön alamittaukset molempien osapuolten mainospinnoille sekä Kunnan omistamille Zeniitti- kyltille ja Timantti -kuutiolle. Molemmat osapuolet vastaavat omista sähkökuluistaan ja Arina edelleen laskuttaa Kunnalta sähkökulutuksen mukaan.

5.3 Rakentamiskustannukset

Mainostorni rakennetaan Arinan liikerakennuksen hankkeen yhteydessä vuonna 2025. Arina tekee tarvittavat putkitukset, kaapeloinnit ja perustustyöt sekä rakentaa ja pystyttää Mainostornin liitteenä 1 olevan suunnitelman mukaisesti. Arina laskuttaa toteutuneet rakennuskustannukset (arvio sopimuksen allekirjoitushetkellä noin 150 000 euroa) Kunnalta yllä sovittujen osuuksien mukaisessa suhteessa aikaisintaan tammikuussa 2026 tai kun toteutuneet kustannukset ovat selvillä. Kustannusarvio tarkentuu suunnittelun edetessä.

Kukin Osapuolista vastaa itse mainostaulunsa asentamisesta valmiiseen Mainostorniin, mahdollisten työalueiden rakentamisesta, työalueiden ennallistamisesta sekä mainituista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Todetaan, että Kunta vastaa itse suoraan Zeniitti -kyltin ja Timantti -kuutioon asentamisen kustannuksista.

6 YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN TÄYDENTÄMINEN JA MUUTTAMINEN

Osapuolet sitoutuvat täydentämään tai muuttamaan tätä Sopimusta tarvittaessa myöhemmin.

7 YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Arinalla on oikeus ja velvollisuus siirtää tästä Sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet kolmannelle Osapuolelle samalla, jos Arina siirtää tontin ja/tai sillä sijaitsevien rakennusten omistus- tai hallintaoikeuden kolmannelle. Kunnalla ei ole oikeutta siirtää tästä sopimuksesta johtuvia oikeuksia ja velvollisuuksia kolmannelle.

8 YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Tämä Sopimus voidaan rekisteröidä Arinan hallitseman kiinteistön osalta ilman Kunnan kuulemista.

9 RIIDANRATKAISU

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Keskuskauppakamarin välimieslautakunta voi kuitenkin asianosaisen pyynnöstä päättää, että riita ratkaistaan nopeutetun menettelyn sääntöjen sijasta Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti, jos välimieslautakunta katsoo tämän tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon riidan arvo, jutun vaikeusaste ja muut merkitykselliset seikat. Välimiesmenettelyn paikka on Oulu ja kieli on suomi.

Mikäli osapuolet eivät pääse kuukauden kuluessa asian vireille tulosta sovintoon välimiehen esittämisestä, asianajajaliiton Oulun osaston hallitus päättää välimiehen.

10 ALLEKIRJOITUKSET

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Oulussa, päivänä []kuuta 2025

OSUUSKAUPPA ARINA

KEMPELEEN KUNTA

Liitteet

- (1) Mainostorni
- (2) Asemapiirros
- (3) Omistussuhde