

SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

KOSKIEN:

HELSINGIN KAUPUNGIN 29. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 29081 TONTTEJA 13, 14 JA 15

2.11.2022

PROJECT · LAW

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	3
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	3
3 MÄÄRITELMÄT	4
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET.....	5
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	5
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet.....	5
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	5
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	6
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	6
6.1 Velvoitepaikkojen osoittaminen pysäköintilaitoksesta	6
6.2 Sopimusalueen yhteinen Piha-alue	7
6.2.1 Järjestelyn sisältö.....	7
6.2.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako.....	7
6.2.3 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuunjako	8
6.2.4 Piha-alueelle johtava hissi- ja porrasyhteys.....	8
6.3 Tonttien 14 ja 15 yhteinen jätekeräyspiste	8
6.4 Palomuurien rakentamatta jättäminen	9
6.5 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet.....	9
6.6 Tontin 13 perustusten ulottaminen Tontille 14.....	9
6.7 Tontin 15 käytössä olevat pysäköintipaikat Pysäköintilaitoksessa	9
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN.....	10
7.1 Yhteinen ylläpito	10
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi	10
8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	10
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	11
10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET.....	11
11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	11
12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	12
13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI	12
14 HELSINGIN KAUPUNGIN VASTUUNVAPAAUS	12
15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	12
16 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	13
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	13
18 SOPIMUSKAPPALEET.....	13
19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	13
LIITTEET:.....	14

1 OSAPUOLET

- (A) Tontti 91-29-81-13 ("**Tontti 13**"), jonka omistaa Helsingin kaupunki, Y-tunnus: 0201256-6, ("**Kaupunki**"). Tontti 13 on vuokrattu määräosaisesti ja pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Elviralle, Y-tunnus: 3211314-9 ("**Elvira**"), jonka rekisteröity osoite on c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki, (määräosan suuruus 2600/5200), sekä **Asunto Oy Helsingin Atsalealle**, Y-tunnus: 3211311-4 ("**Atsalea**"), jonka rekisteröity osoite on c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki, (määräosan suuruus 2600/5200);
- (B) Tontti 91-29-81-14 ("**Tontti 14**"), jonka omistaa Kaupunki. Tontti 14 on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Paatsamatie 14- nimiselle yhtiölle, Y-tunnus: 3211316-5 ("**Paatsamatie 14**"), jonka rekisteröity osoite on c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki;
- (C) Tontti 91-29-81-15 ("**Tontti 15**"), jonka omistaa Kaupunki. Tontti 15 on vuokrattu Asunto Oy Helsingin Hellikki- nimiselle yhtiölle, Y-tunnus: 3211309-3 ("**Hellikki**"), jonka rekisteröity osoite on c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki;

Elvira, Atsalea, Paatsamatie 14 ja Hellikki jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" tai erikseen "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää. Vastaavasti Tontit 13, 14 ja 15 jäljempänä yhdessä "**Tontit**" tai erikseen "**Tontti**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

- 1.1 Elvira ja Atsalea ovat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokranneet Tontin 13 Kaupungilta. Tällä sopimuksella Elvira ja Atsalea ottavat vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 13 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 13 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Elviran ja Atsalean hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 13 tarkoittaa soveltuvin osin Elviraa ja Atsaleaa.
- 1.2 Vastaavalla tavalla, Paatsamatie 14 on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut Tontin 14 Kaupungilta. Tällä sopimuksella Paatsamatie 14 ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 14 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 14 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Paatsamatie 14:n hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 14 tarkoittaa soveltuvin osin Paatsamatie 14.
- 1.3 Vastaavalla tavalla, Hellikki on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut Tontin 15 Kaupungilta. Tällä sopimuksella Hellikki ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 15 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 15 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Hellikin hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 15 tarkoittaa soveltuvin osin Hellikkiä.
- 1.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena pelkästään kiinteistön omistajana. Helsingin kaupunki ei vastaa sopimuksessa mainittujen oikeuksien tai velvollisuuksien toteutumisesta eikä sopimuksessa aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingosta eikä kustannuksista. Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa mistään kustannuksista, vahingosta tai haitoista, mikäli sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kyseessä olevien tonttien välillä ei ole asianmukaisesti sovittu kaikista tonttien toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 5.6.2019 hyväksytyin asemakaavamuutoksen nro. 12501 ja 29. kaupungin osan korttelin 29081 Tonttien 13, 14 ja 15 asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tontit muodostavat tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittaman sopimusalueen ("**Sopimusalue**"). Sopimusalue on kuvattu **Liitteenä 2.1** olevassa asemakuvassa.

- 2.2 Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun Sopimusalueen muodostavien Tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.
- 2.3 Yhteisjärjestelysopimus otetaan osaksi jokaisen tontin pitkäaikaista maanvuokrasopimusta. Näin ollen sopimus ja sen sisältämä yhteisjärjestely on kaikkia osapuolia velvoittava ja sopimusehtona noudatettava ilman rekisteröintiäkin.
- 2.4 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvien osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita.
- 2.5 Tämä sopimus tullaan liittämään Sopimusalueen tontteja koskeviin pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

3 MÄÄRITELMÄT

- 3.1 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:

"Ajoluiska"	Tarkoittaa Tontin 13 kautta johdettavaa ajoyhteyttä Pysäköintilaitokseen. Ajoluiskaan katsotaan tässä sopimuksessa kuuluvaksi myös ko. Ajoluiskaan liittyvät mahdolliset nosto-oven laitteet ja rakenteet.
"Hoitokunta"	On määritelty kohdassa 8.
"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 (A)–(C) lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolina olevia Tontteja ja soveltuvien osin niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien haltijoita.
"Piha-alue"	Tarkoittaa Tonttien yhteisessä käytössä olevaa ulkoilu- ja oleskelu- aluetta sekä viljelypalstoja siten kuin kohdassa 6.2 on kuvattu. Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Piha-alueen osan rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen.
"Pihavarusteet"	Tarkoittaa kaikkia Tonttien yhteisellä Piha-alueella sijaitsevia yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia penkkejä, pöytiä, leikkikentän varusteita, viljelyalueen varusteita, pinnoituksia, istutuksia, kalusteita, koneita, laitteita, sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita.
"Pysäköintilaitos"	Tarkoittaa Sopimusalueen Tontille 13 sijoittuvaa Sopimusaluetta palvelevaa yhtenäistä likimäärin 3.520 m ² suuruista pysäköintilaitosta, jonne Tonttien velvoitepysäköintipaikat sijoitetaan. Pysäköintilaitos käsittää kaikki siihen liittyvät tilat ja kaiken siihen liittyvän ja sitä yksinomaan tai pääasiassa palvelevan Talotekniikan ja muun siihen liittyvän tekniikan, järjestelmät ja rakenteet, kulunvalvonnan, sähköpääkeskuksen, iv-konehuoneet, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.

	Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei muuta todeta, Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös Ajoluiska.
"Rakennusoikeuksien suhde"	Tarkoittaa Elviran, Atsalean, Paatsamatie 14:n ja Hellikin hallitsemien asuntotuotantoon tulevien tonttien asuinrakennusoikeuksien suhdetta. Tonttien 13, 14 ja 15 asuinrakennusoikeudet ovat: Tontti 13: 5.200 kem ² Tontti 14: 2.600 kem ² Tontti 15: 2.650 kem ²
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 1.4.
"Ylläpito"	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä sekä tavanomaisia vakuutuksia.

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on kahdeksan (8) piirustusta tai piirustussarjaa.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueen asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin tontin osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen tonttien yhteisten toimintojen sekä kulkuyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kanalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 5.2.2 Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla Sopimusalueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Sopimusalueen Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisen suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävät piirustukset ovat osin alustavia ja niitä täydennetään ja tarkennetaan Sopimusalueelle rakennettavien rakennusten suunnittelun edetessä ja viimeistään niiden valmistuttua. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelevaan toimintaan.

- 5.2.4 Osapuolina olevien yhtiöiden velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 13.

5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, Ylläpitää, peruskorjata ja uusia hallitsemallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne ovat tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.5 Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta koskien ovat osittain keskeneräisiä, ja vielä ei välttämättä ole edellytyksiä sopia yksityiskohtaisesti kaikista Sopimusalueelle tulevista rasiteluonteisista tai muista yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvista asioista. Tästä johtuen Osapuolet ovat velvollisia täydentämään tässä sopimuksessa kuvattua yhteisjärjestelyä edellä todetulla tavalla ja tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 5.3.6 Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Velvoitepaikkojen osoittaminen pysäköintilaitoksesta

- 6.1.1 Tontin 13 maanalaiselle alueelle sijoitetaan Elvira ja Atsalean määräosaiseen omistukseen tuleva, **Liitteessä 6.1** kuvattu Pysäköintilaitos kahteen tasoon siten, että Pysäköintilaitoksen alemman tason lattia on likimääräisessä tasossa +21.820, ylempään tason lattia on likimääräisessä tasossa +24.820. Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvan sen päällä sijaitseva kansirakenne siten, että Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Piha-alueen osan rakenteiden laskennallinen raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Tontti 13:n määräosaisina vuokramiehinä olevat Elvira ja Atsalea siten kuin näiden välisessä hallinnanjakosopimuksessa on tarkemmin todettu.
- 6.1.2 Pysäköintilaitoksessa sijaitsee 91 kappaletta pysäköintipaikkoja, joista Tonteilla 13, 14 ja 15 sijaitsevia rakennuksia palvelevia asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämiä velvoitepysäköintipaikkoja osoitetaan pysyvästi seuraavasti:

Tontti:	Velvoitepaikkojen määrä	Pysäköintipaikkojen numerot:
Tontti 13 (Elvira ja Atsalea)	45	5-21, 68-90

		Vieraspaikat: 1-4, LE-paikka 27
Tontti 14 (Paatsamatie 14)	23	22-26, 37-44, 60-67 Vieraspaikat: 46 ja 47
Tontti 15 (Hellikki)	23	28-36, 48-58 Vieraspaikat: 45 (liiketila), 59 ja 91
Yht.	91	

- 6.1.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettu velvoitepysäköintipaikkojen osoittaminen ei vielä tuota Tonteille 14 ja 15 oikeutta käyttää Pysäköintilaitoksessa sijaitsevia pysäköintipaikkoja. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttö perustuu aina Pysäköintilaitoksen omistajan, tämän osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan tahon kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin. Lisäksi Tontin 15 oikeudesta käyttää Pysäköintilaitoksessa sijaitsevia pysäköintipaikkoja on todettu kohdassa 6.7.

6.2 Sopimusalueen yhteinen Piha-alue

6.2.1 Järjestelyn sisältö

- 6.2.1.1 Pääosin Tontin 13 alueelle, osin Pysäköintilaitoksen kansirakenteen päälle sijoittuu Sopimusaluetta yhteisesti palveleva leikki- ja oleskelualue, so. Piha-alue. Sopimusalueen yhteiseen Piha-alueeseen katsotaan kuuluvan myös muilla Tonteilla sijaitsevat piha-alueet lukuun ottamatta Osapuolten yksinomaisessa hallinnassa olevia asuntopihoja. Piha-alueelle sijoitetaan Tontteja yhteisesti palvelevia leikki- ja oleskelualueita, tomutuspaikkoja, polkupyöräpaikkoja, kulkuyhteyksiä, ajoväyliä, Pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa, erityisesti **Liitteessä 6.2a** todetaan tai Osapuolten välillä myöhemmin erikseen sovitaan. Piha-alue toimii Tontteja palvelevana kulkuyhteytenä Sopimusalueen eri osien välillä ja Sopimusalueelta katualueelle. Osapuolilla on Piha-alueelta kulkuyhteys omistamansa rakennuksen tiloihin siten kuin tarkemmat suunnitelmat erikseen osoittavat.
- 6.2.1.2 Osapuolet omistavat Piha-alueeseen kuuluvat pintarakenteet ml. Pihavarusteet kukin oman tonttinsa alueen osalta. Vaaranvastuu määräytyy omistusrajojen mukaisesti.
- 6.2.1.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten asuinrakennuksiin rajautuvat asuntopihat eivät ole osa Osapuolten yhteistä Piha-aluetta, vaan ne palvelevat yksin kutakin tonttia. Asuntopihojen pintarakenteiden suunnittelu, toteutus, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset ovat sen Osapuolen vastuulla, kenen omistamaan rakennukseen asuntopiha liittyy. Osapuolia palvelevat asuntopihat ja niiden sijainti on kuvattu **Liitteessä 6.2b**.

6.2.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako

- 6.2.2.1 Sopimusalueen yhteinen Piha-alue toteutetaan vaiheittain Tonttien rakentamisaikataulun mukaisesti ja toteutettavien asuinrakennusten käyttöönoton edellyttämällä tavalla tarvittavat tilapäisjärjestelyt huomioiden.
- 6.2.2.2 Osapuolet vastaavat Sopimusalueen yhteisen Piha-alueen toteutuksesta kukin oman tonttinsa alueen osalta, mutta toteutuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä kustannusosuus sisällytetään kunkin Osapuolen asuinrakennusta koskevaan Pohjola Rakennus Oy Suomen kanssa solmittavaan urakkasopimukseen.
- 6.2.2.3 Siltä osin, kuin Osapuolet sopivat tässä sopimuksessa todetun lisäksi erikseen joistakin Piha-alueen käyttöön liittyvistä seikoista tai Piha-alueelle sijoitettavista toiminnoista ja rakenteista, sovitaan näiden järjestelyjen aiheuttamien kustannusten jakamisesta tässä yhteydessä erikseen.

6.2.3 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuunjako

- 6.2.3.1 Osapuolet vastaavat kukin Sopimusalueen yhteisen Piha-alueen ml. Pihavarusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta oman tonttinsa osalta. Koska Piha-alue muodostaa Tonttien omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on Piha-alueen sekä Pihavarusteiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä käytännössä yhtenä kokonaisuutena. Piha-alueen ja Pihavarusteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.
- 6.2.3.2 Piha-alueen ml. Pihakannen ja Pihavarusteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Käytännön menettelytavoista liittyen Piha-alueen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämiseen sekä kustannusten tasaamisen yms. seikkoihin liittyen sovitaan Osapuolten kesken tarkemmin kohdassa 8 tarkoitetun yhteistyöelimen puitteissa.

6.2.4 Piha-alueelle johtava hissi- ja porrasyhteys

- 6.2.4.1 Osana Pysäköintilaitoksen toteuttamista toteutetaan myös Piha-alueelle johtava hissi- ja porrasyhteys, joka sijoittuu sekä Tontin 13 että osin Tontin 14 alueelle. Tässä tarkoitettu hissi- ja porrasyhteys toimii kulkuyhteytenä Pysäköintilaitoksen kautta Piha-alueelle Tontin 13 ja 14 alueella kiinteistönrajoista riippumatta. Tässä tarkoitettu hissiyhteys palvelee myös Piha-alueen huoltoliikenteen järjestämistä. Osapuolilla on tähän sopimukseen perustuva oikeus johtaa tarvittavat kulkuyhteydet Piha-alueelta Pysäköintilaitokseen tässä tarkoitetun hissi- ja porrasyhteyden kautta siten kuin **Liitteessä 6.2c** tarkemmin ilmenee.
- 6.2.4.2 Tässä tarkoitettu hissi- ja porrasyhteys on osa Pysäköintilaitosta ja se toteutetaan osana Pysäköintilaitoksen toteutusta. Koska tässä tarkoitettu hissi- ja porrasyhteys palvelee yksin Piha-aluetta, määräytyy vastuu tässä tarkoitetun hissi- ja porrasyhteyden toteutuskustannuksista vastaavasti mitä edellä on todettu Piha-alueen toteutuskustannusten jaosta ja keskinäisistä hyvityksistä.
- 6.2.4.3 Vastaavalla tavalla, tässä tarkoitetun hissi- ja porrasyhteyden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset toteutetaan osana Piha-alueen vastaavia toimenpiteitä, jolloin vastuu näiden toimenpiteiden toteutuksesta sekä kustannuksia määräytyy siten kuin edellä on todettu Piha-alueen osalta. Tässä tarkoitetun hissi- ja porrasyhteyden em. toimenpiteet tulee järjestää siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa tai vahinkoa Pysäköintilaitokselle tai sen toiminnalle.
- 6.2.4.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintilaitoksen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 13.

6.3 Tonttien 14 ja 15 yhteinen jätekeräyspiste

- 6.3.1 Tontteja 14 ja 15 yhteisesti palveleva jätteiden syväkeräysastioiden piste sijaistaa Tonttien 14 ja 15 rajalla siten kuin **Liitteestä 6.3** ilmenee. Tässä tarkoitetun jätekeräyspisteen omistavat Tontit 14 ja 15 kumpikin oman tonttinsa alueelle sijoittuvilta osin. Tonteilla 14 ja 15 on yhtäläinen oikeus käyttää jätekeräyspistettä tavanomaiseen jätehuoltoon siten kuin Tonttien 14 ja 15 kesken erikseen sovitaan kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Tontit 14 ja 15 vastaavat itse mahdollisesti tuottamansa ongelmajätteen ja/tai paljon tilaa vievän jätteen poiskuljetuksesta ja asianmukaisesta käsittelystä kustannuksellaan.
- 6.3.2 Tässä tarkoitetun jätekeräyspisteen ja sen yhteyteen sijoitettavista laitteista ja kalusteista vastaavat Tontit 14 ja 15 yhteisesti siten kuin sanottujen tonttien sekä urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy:n kesken tarkemmin sovitaan. Jätekeräyspisteen ja sen yhteyteen sijoitettavien laitteiden ja kalusteiden toteutuskustannuksista vastaavat Tontit 14 ja 15 Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus jätekeräyspisteen toteutuskustannuksista sisällytetään Paatsamatie 14:n ja Hellikin sekä urakoitsijaksi valitun Pohjola Rakennus Oy Suomen välisiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.3.3 Tässä tarkoitetun jätekeräyspisteen sekä sen yhteyteen sijoitettavien kalusteiden ja laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista uusimisista vastaavat Tontit 14 ja 15 yhteisesti siten kuin tarkemmin sovitaan kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 14 ja 15 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Käytännön menettelytavoista liittyen

em. toimenpiteiden järjestämiseen sekä kustannusten tasaamiseen yms. seikkoihin liittyen sovitaan Tonttien 14 ja 15 kesken tarkemmin kohdassa 8 tarkoitetun yhteistyöelimen puitteissa.

- 6.3.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttia 13 palveleva jätekeräyspiste sijaitsee Tontilla 13 ja se palvelee ainoastaan Elviraa ja Atsaleaa.

6.4 Palomuurien rakentamatta jättäminen

- 6.4.1 Tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti Sopimusalueen rakennukset sijaitsevat osittain lähempänä kuin neljä metriä kiinteistönrajoista tai rakennusosat muodostavat kiinteistönrajat ylittäviä tiloja. Tämän mukaisesti Osapuolet sallivat palomuurien rakentamatta jättämisen **Liitteessä 6.4** kuvatuilla alueilla.

6.5 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet

- 6.5.1 Osapuolet sallivat Sopimusalueelle sijoitettavan toisen Tonttien alueelle toista Tonttia palvelevat vesija viemärijohdot, hulevesijohdot, kaukolämpöjohdot, tietoliikennekaapelit sekä sähköjohdot kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toiselle Tontille.
- 6.5.2 Tonteilla on oikeus rakennushankkeidensa rakennusaikana sijoittaa Tonteille rakenteita, putkia, johtoja, kaapeleita, varusteita ja laitteita.
- 6.5.3 Kukin Tonteista vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisistä Tonttia tai hallinta-alueita.
- 6.5.4 Kahta tai useampaa Tonteista palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Tonteista, jonka Tontilla tai hallinta-alueella ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat ne Tontit, joita rakenne, putki, johto, kaapeli, varuste tai laite palvelee Rakennusoikeuksiensa suhteessa.
- 6.5.5 Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimusalueelle erikseen.

6.6 Tontin 13 perustusten ulottaminen Tontille 14

- 6.6.1 Tontilla 13 on tähän Sopimukseen perustuva oikeus ulottaa kiinteistönrajoista riippumatta rakenteitaan ja perustuksiaan Tontilla 14 siten, kuin tässä Sopimuksessa on sovittu. Tontti 14 sitoutuu pidättäytymään kaikista sellaisista toimenpiteistä, jotka vaarantavat tässä tarkoitettuja Tontin 13 rakenteita. Tässä tarkoitetut perustukset on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.6**.
- 6.6.2 Tontin 13 Tontille 14 ulottaman rakenteiden ja perustusten toteuttamisesta ja suunnittelusta sekä Ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä, vastaa Tontti 13. Tontille 14 tai sen rakenteisiin tai rakennusosiin tukeutuvat rakenteet ja perustukset eivät saa aiheuttaa merkittävää haittaa (esimerkiksi aiheuttamalla haittaa Tontin 14 omistamien rakennusten tai rakennelmien käytölle tai alentamalla niiden teknisiä ominaisuuksia). Tontilla 13 on lisäksi velvollisuus hyväksyttävä etukäteen Tontilla 14 suunnitelmat koskien Tontin 14 alueella kohdistuvat korjaus-, huolto ja Ylläpitotehtävät.

6.7 Tontin 15 käytössä olevat pysäköintipaikat Pysäköintilaitoksessa

- 6.7.1 Tontilla 15 on tähän sopimukseen perustuva pysyvä oikeus käyttää 23 pysäköintipaikkaa (pysäköintipaikkanrot: 28-36, 48-58, 45, 59 ja 91) ajoneuvojen pysäköintiin Tontin 13 alueella sijaitsevassa Pysäköintilaitoksessa kaikissa olosuhteissa. Tässä tarkoitettu oikeus pitää sisällään myös oikeuden käyttää kaikkia Pysäköintilaitoksen ajoyhteyksiä sekä Pysäköintilaitokseen Pihakannelta johtavaa jalankulun kuluyhteyttä ja siihen kuuluvia hissi- ja porrasyhteyksiä. Tontin 15 käytössä olevat pysäköintipaikat on kuvattu tarkemmin Pysäköintilaitosta kuvaavassa **Liitteessä 6.1**.
- 6.7.2 Pysäköintilaitoksen toteutuksesta vastaavat Tontin 13 määräosaisina vuokramiehinä olevat Elvira ja Atsalea. Korvauksena tässä tarkoitettusta käyttöoikeudesta Tontin 15 vuokramies Helliikki on velvollinen

suorittamaan em. pysäköintipaikkoja vastaavan osuuden (23/91) Pysäköintilaitoksen toteutuskustannuksista. Näin määräytyvä osuus Pysäköintilaitoksen toteutuskustannuksista sisällytetään Hellikin ja valettavan urakoitsijan välillä solmittuun Hellikin asuinrakennusta koskevaan urakkasopimukseen.

- 6.7.3 Pysäköintilaitoksen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Tontin 13 määräosaiset vuokralaiset siten kuin Tontin 13 vuokraoikeuteen kohdistuvassa hallinnanjakosopimuksessa tarkemmin sovitaan. Tontin 15 vuokramiehenä oleva Hellikki on velvollinen hyvittämään em. pysäköintipaikkoja vastaavan osuuden (23/91) Pysäköintilaitoksen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksista Tontin 13 vuokramiehienä oleville Atsalealle ja Elviralle erillistä laskua vastaan neljännesvuosittain perustuen todellisiin Pysäköintilaitoksen em. toimenpiteistä aiheutuviin kustannuksiin.
- 6.7.4 Tonttien 13 ja 15 vuokramiehet sopivat tarkemmin em. toimenpiteisiin liittyvien kustannusten hyvittämisestä ja muista Pysäköintilaitoksen käyttöön, kulunvalvontaan, Ylläpitoon, peruskorjauksiin ja uusiin liittyvistä käytännön seikoista tarkemmin kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoiminta-ehmän puitteissa.

7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

7.1 Yhteinen ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Osapuolten yhteisessä käytössä olevia alueita sekä tiloja, joiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään yhteisesti ja keskitetysti siten kuin Osapuolten välillä tarkemmin sovitaan kohdassa 8 todetun neuvotteluehmän puitteissa. Osapuolet toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien alueiden Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistöhoitotapaa.
- 7.1.2 Osapuolten tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen Ylläpitovastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden Ylläpidon mahdollisimman suuressa määrin yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi. Osapuolet sopivat kuitenkin erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan.

7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

- 7.2.1 Kaikki yhteisellä Piha-alueella ja/tai Osapuolten asuinrakennuksissa suoritettavat Ylläpitoon liittyvät toimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten on ilmoitettava toiselle Osapuolelle yhteisen Piha-alueen käytöstä Ylläpidon, peruskorjauksien tai uusimistoimenpiteiden suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.
- 7.2.3 Mikäli Tonttien rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Tontti vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Osapuolten hallitusten puheenjohtajat, isännöitsijät tai näiden nimeämät muodostavat Hoitokuntanimiten neuvotteluehmän, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi.

- 8.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistönhoitotapa.
- 8.3 Neuvotteluelin aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Osapuolet voivat laatia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen ja rakentamisen suunnittelu tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 9.2 Osapuolet ovat oikeutettuja ja velvollisia itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen, Piha-alueen osan ja Pysäköintilaitoksen edellä todetussa aikataulussa. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla ole oikeutta osallistua toisten Osapuolten tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.
- 9.3 Osapuolet toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.
- 9.4 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriötä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää Piha-alueen ja mahdollisesti toisen Osapuolen tontin alueen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina. Osapuolten kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden.
- 9.5 Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisten Osapuolten rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti.
- 9.6 Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle tai Pysäköintilaitokselle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toiset Osapuolet voivat toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen tonttinsa uusille omistajille tai vuokramiehille.

11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAI SPÄÄTÖKSET

- 11.1 Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisten Osapuolten kanssa.

12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 12.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövakuutuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 12.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan yhteisestä Piha-alueesta sekä sillä sijaitsevat Pihavarusteet. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset alueet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.
- 12.3 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat tontti, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövakuutuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

- 13.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu on osittain keskeneräistä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 13.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien Tonttien tai rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.
- 13.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

14 HELSINGIN KAUPUNGIN VASTUUNVAPAAUS

- 14.1 Kaupunki hyväksyy tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset järjestelyt, mutta se ei vastaa mistään sopimuksessa mainittujen oikeuksien tai velvollisuuksien toteutumisesta eikä mistään po. sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.
- 14.2 Kaupunki ei myöskään vastaa mistään kustannuksista, vahingoista tai haitoista, mikäli sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tonttien välillä ei ole asianmukaisesti sovittu kaikista Tonttien toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista, yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.
- 14.3 Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat tonttien vuokralaiset.

15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 15.1 Tämän sopimuksen sisältämää yhteisjärjestelyä ei rekisteröidä, vaan tämä sopimus liitetään Tontteja koskeviin maanvuokrasopimuksiin.

16 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 16.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 16.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 17.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Kaupunki on tehnyt asiasta viranhaltijapäätöksen.

18 SOPIMUSKAPPALEET

- 18.1 Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi Kaupungille.

19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**Asunto Oy Helsingin Elvira**

Paikka ja päiväys:

Nimi:
Asema:

[Redacted signature area]

Asunto Oy Helsingin Atsalea

Paikka ja päiväys:

Nimi:
Asema:

[Redacted signature area]

Asunto Oy Helsingin Paatsamatie 14

Paikka ja päiväys:

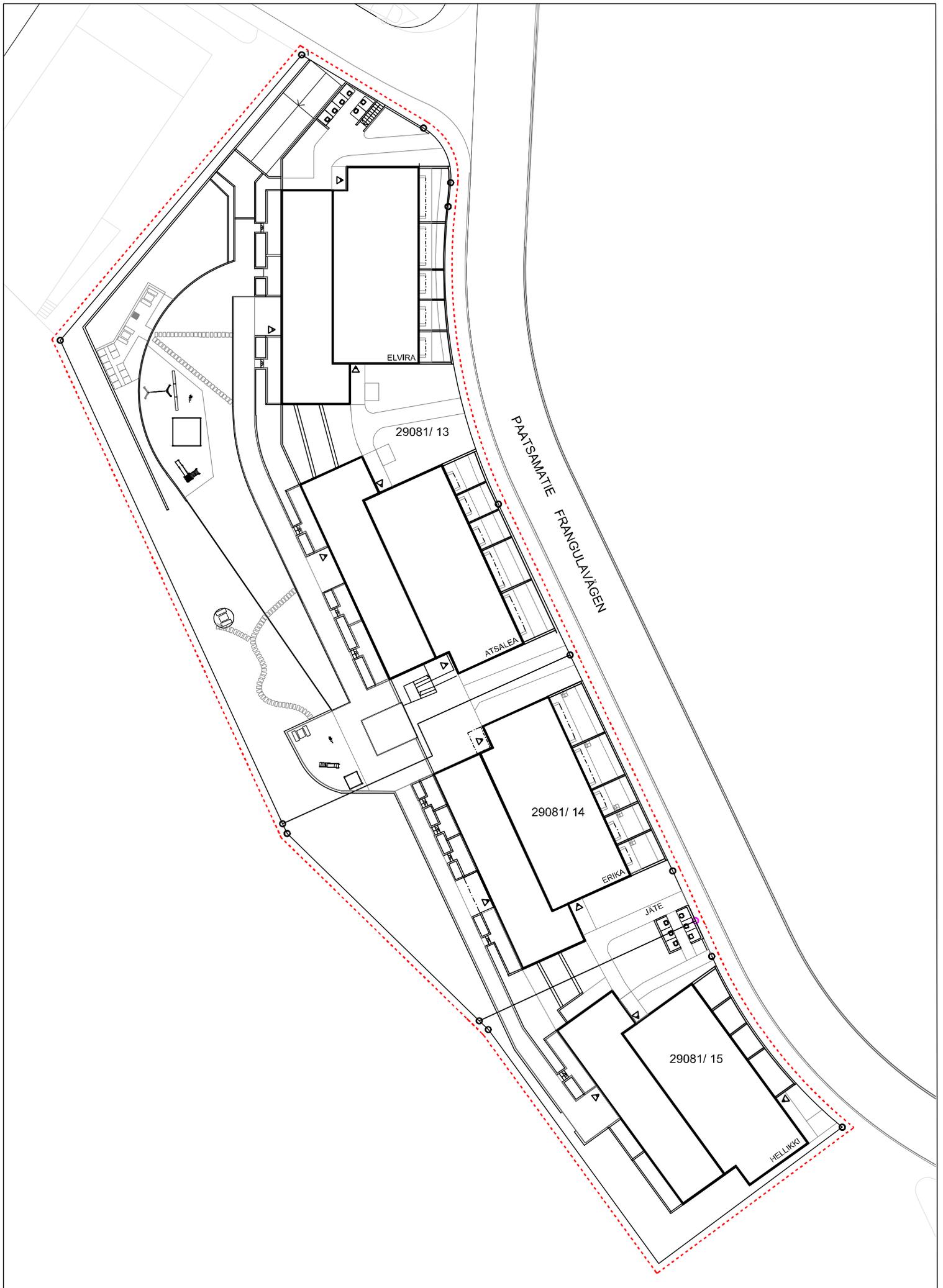
Nimi:
Asema:

[Redacted signature area]

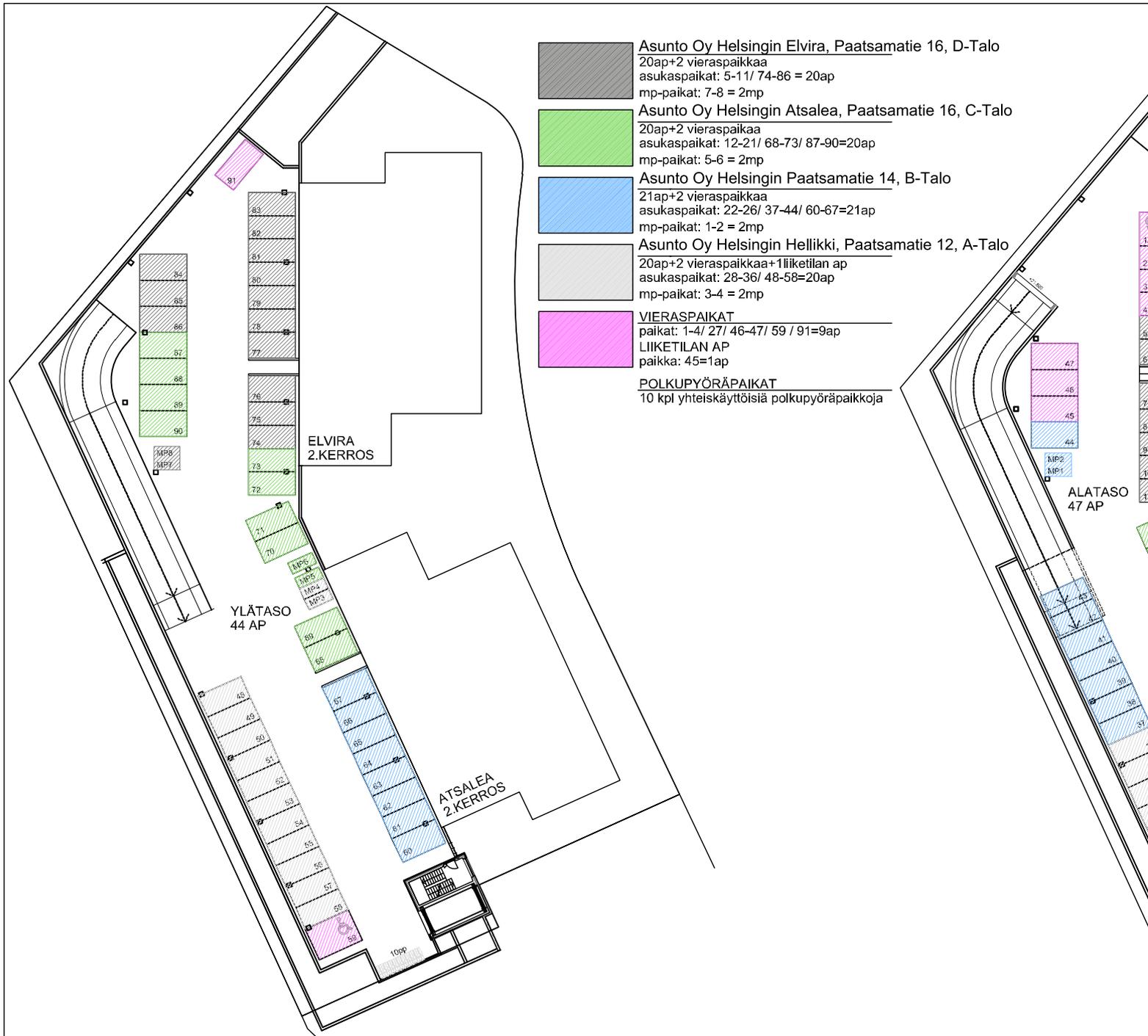
Asunto Oy Helsingin Hellikki

Paikka ja päiväys:

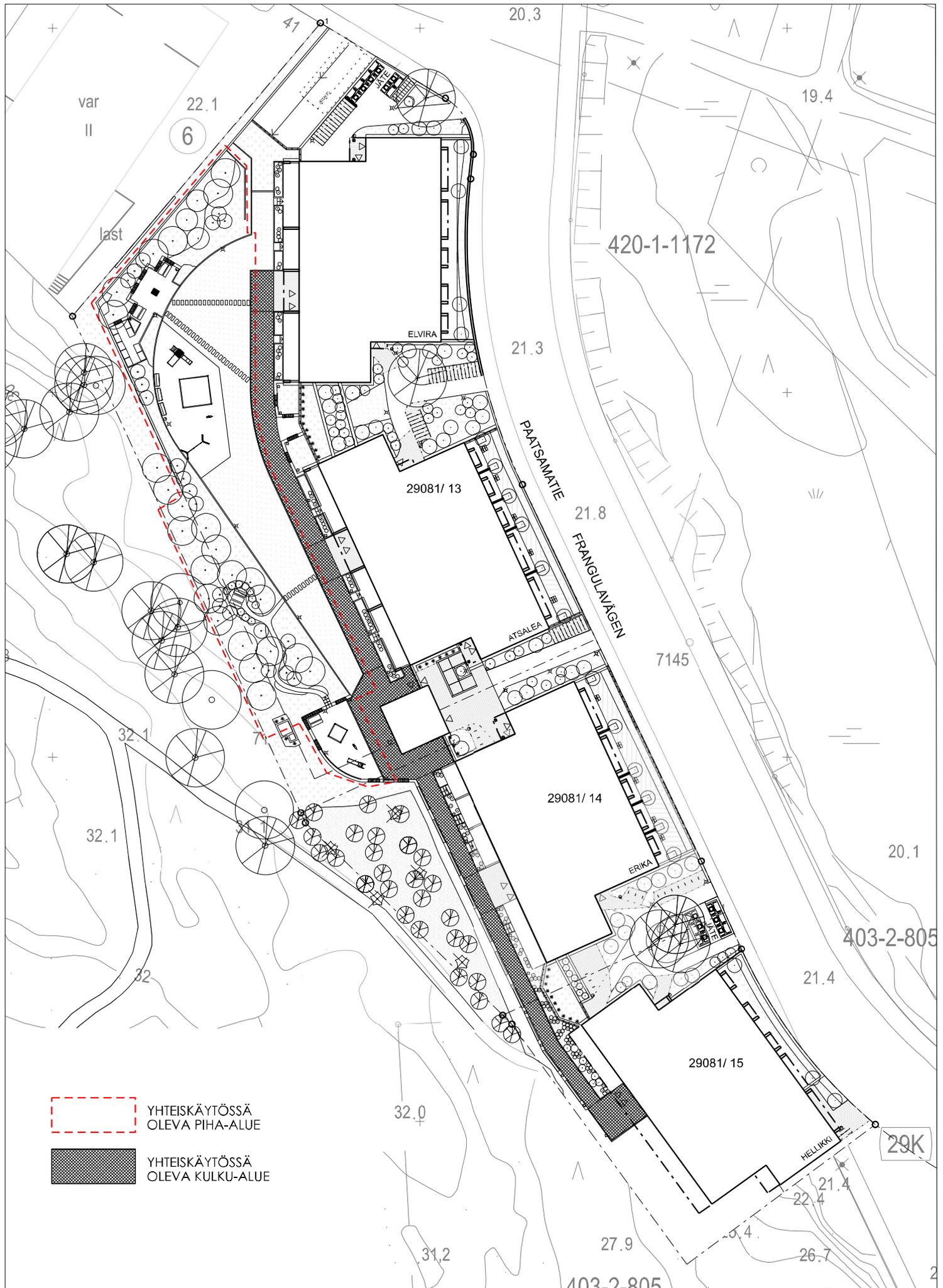
Nimi:
Asema:**LIITTEET:****Liite 2.1:** Sopimusalue**Liite 6.1:** Pysäköintilaitos ja siellä sijaitsevat velvoitepysäköintipaikat**Liite 6.2a:** Piha-alue**Liite 6.2b:** Osapuolia palvelevat asuntopihat**Liite 6.2c:** Pysäköintilaitoksen kautta johdettava kulkuyhteys, hissi ja porrasyhteyden sijainti**Liite 6.3:** Tontteja 14 ja 15 palveleva jätekeräyspiste**Liite 6.4:** Palomuurien rakentamatta jättäminen**Liite 6.6:** Perustusten sijoittaminen kiinteistönrajoista riippumatta



LIITE 2.1
SOPIMUSALUE 3.5/2022



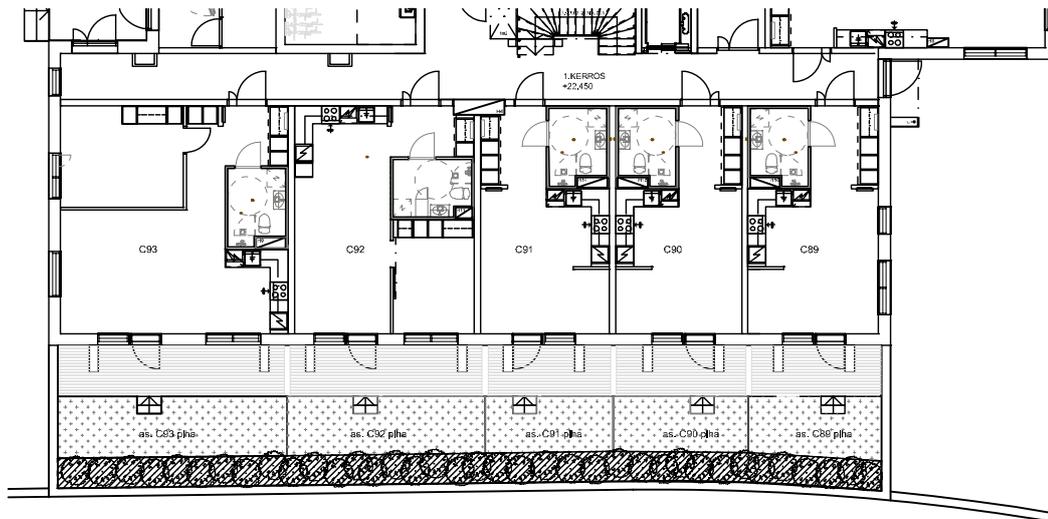
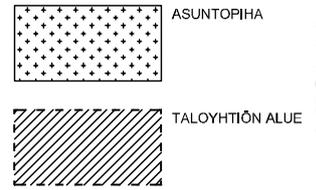
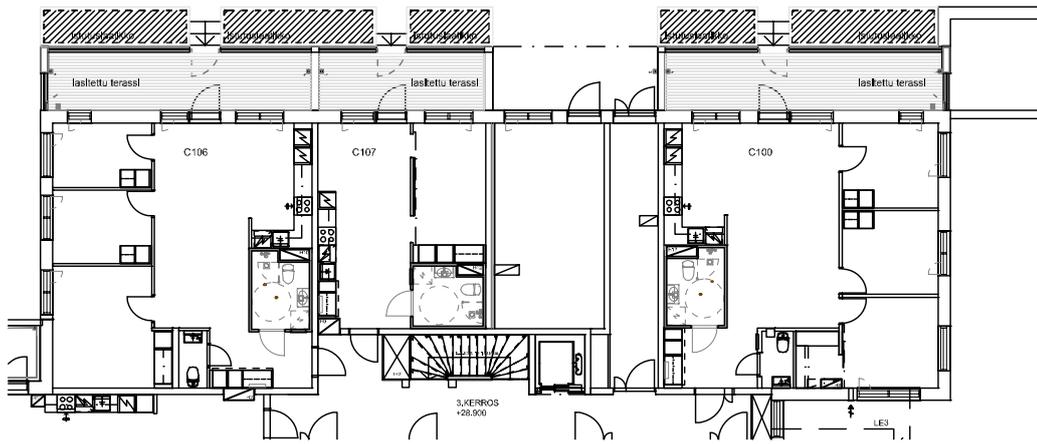
- Asunto Oy Helsingin Elvira, Paatsamatie 16, D-Talo**
20ap+2 vieraspaikkaa
asukaspaikat: 5-11/ 74-86 = 20ap
mp-paikat: 7-8 = 2mp
- Asunto Oy Helsingin Atsalea, Paatsamatie 16, C-Talo**
20ap+2 vieraspaikkaa
asukaspaikat: 12-21/ 68-73/ 87-90=20ap
mp-paikat: 5-6 = 2mp
- Asunto Oy Helsingin Paatsamatie 14, B-Talo**
21ap+2 vieraspaikkaa
asukaspaikat: 22-26/ 37-44/ 60-67=21ap
mp-paikat: 1-2 = 2mp
- Asunto Oy Helsingin Helliikki, Paatsamatie 12, A-Talo**
20ap+2 vieraspaikkaa+1liiketilan ap
asukaspaikat: 28-36/ 48-58=20ap
mp-paikat: 3-4 = 2mp
- VIERASPAIKAT**
paikat: 1-4/ 27/ 46-47/ 59 / 91=9ap
LIIKETILAN AP
paikka: 45=1ap
- POLKUPYÖRÄPAIKAT**
10 kpl yhteiskäyttöisiä polkupyöräpaikkoja



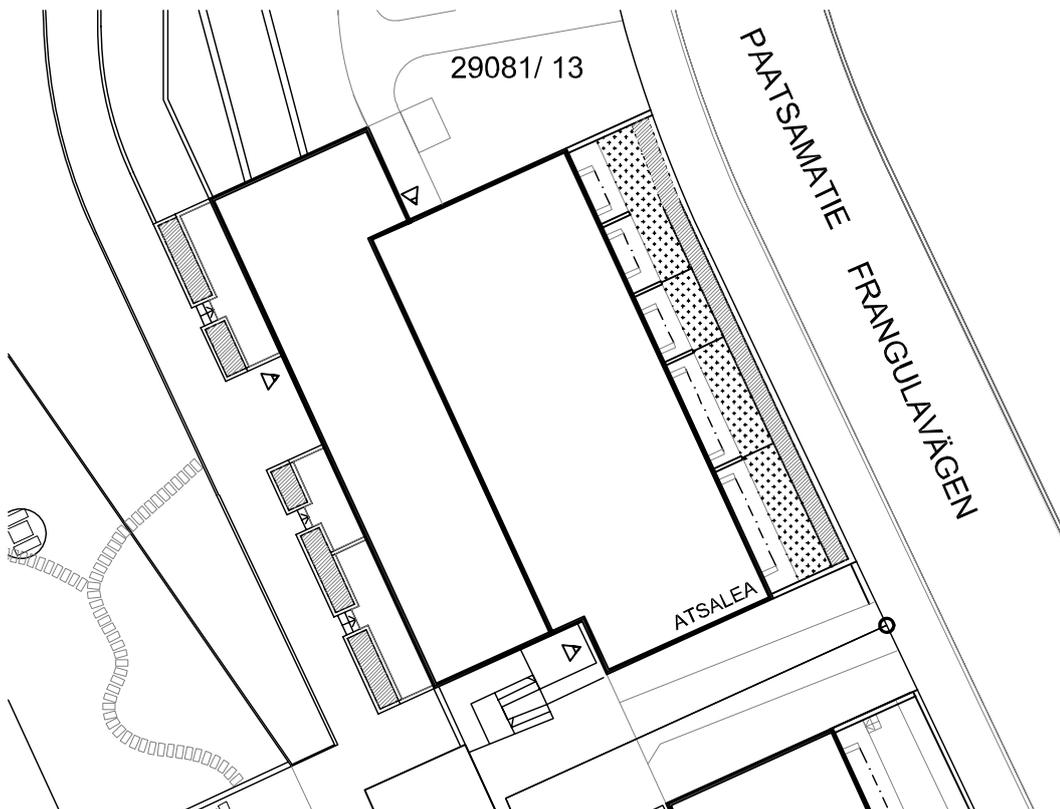
- YHTEISKÄYTÖSSÄ OLEVA PIHA-ALUE
- YHTEISKÄYTÖSSÄ OLEVA KULKU-ALUE

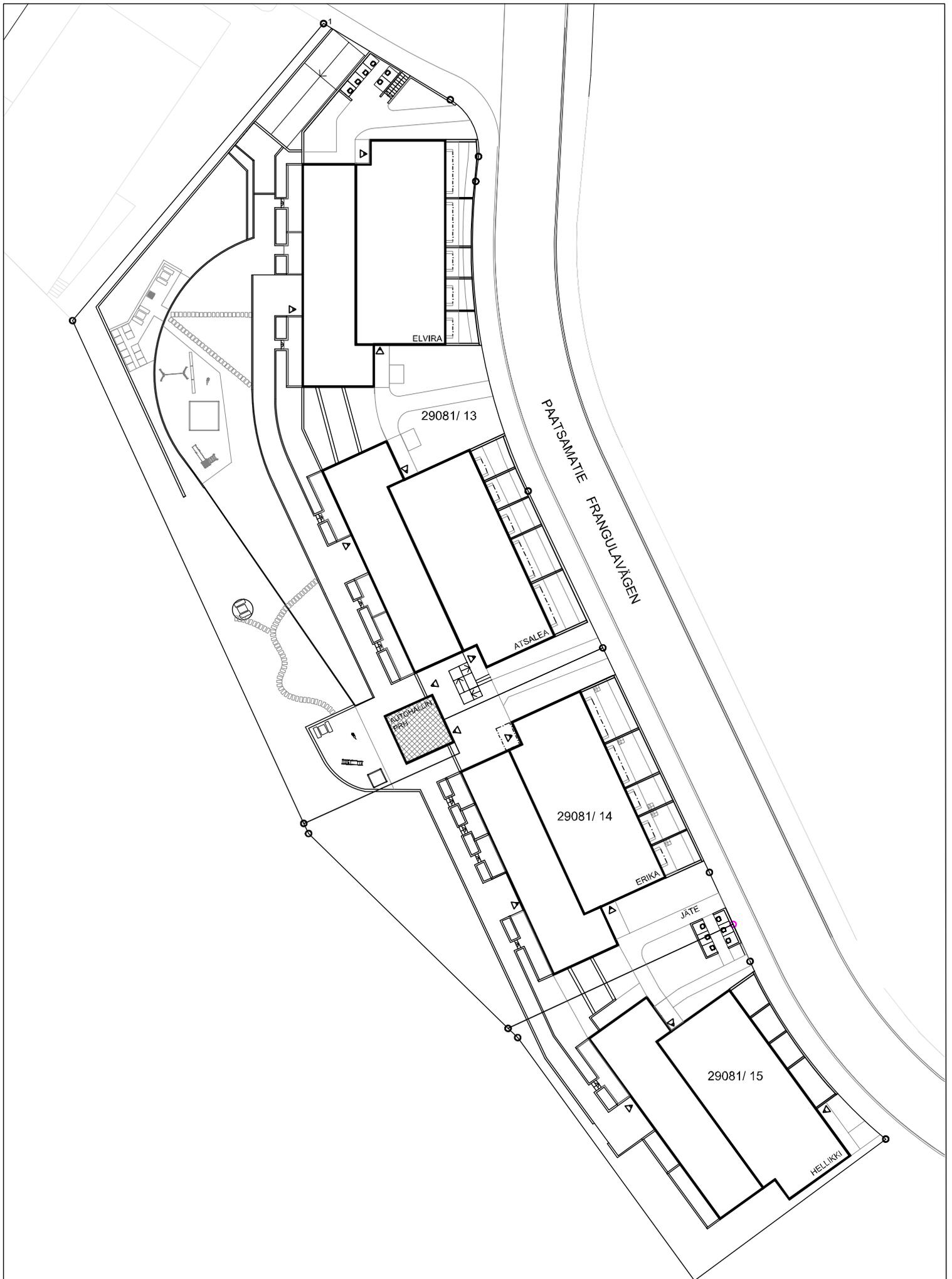
LIITE 6.2
PIHA-ALUE 17.08.2022

3.KERROS



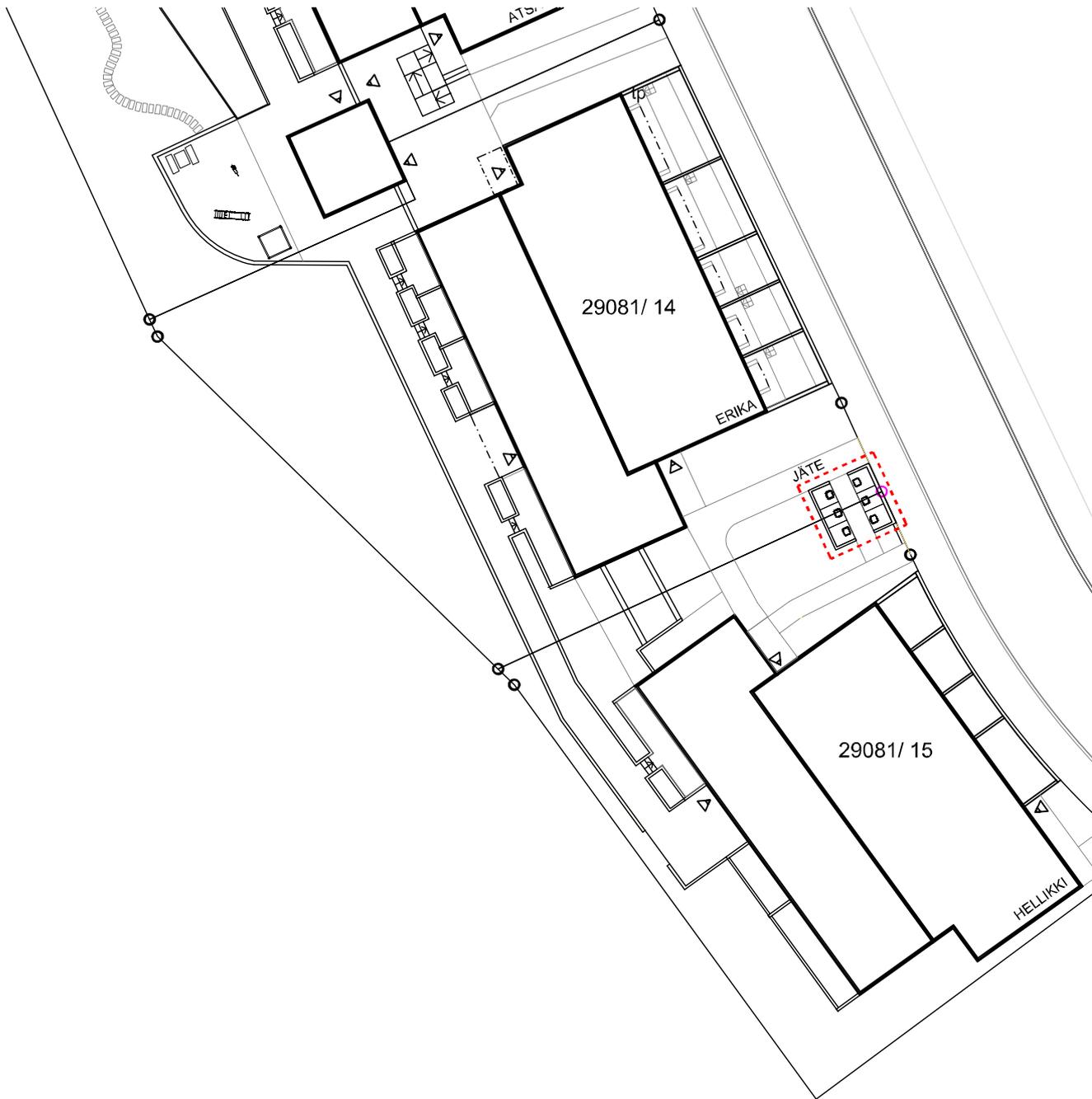
1.KERROS

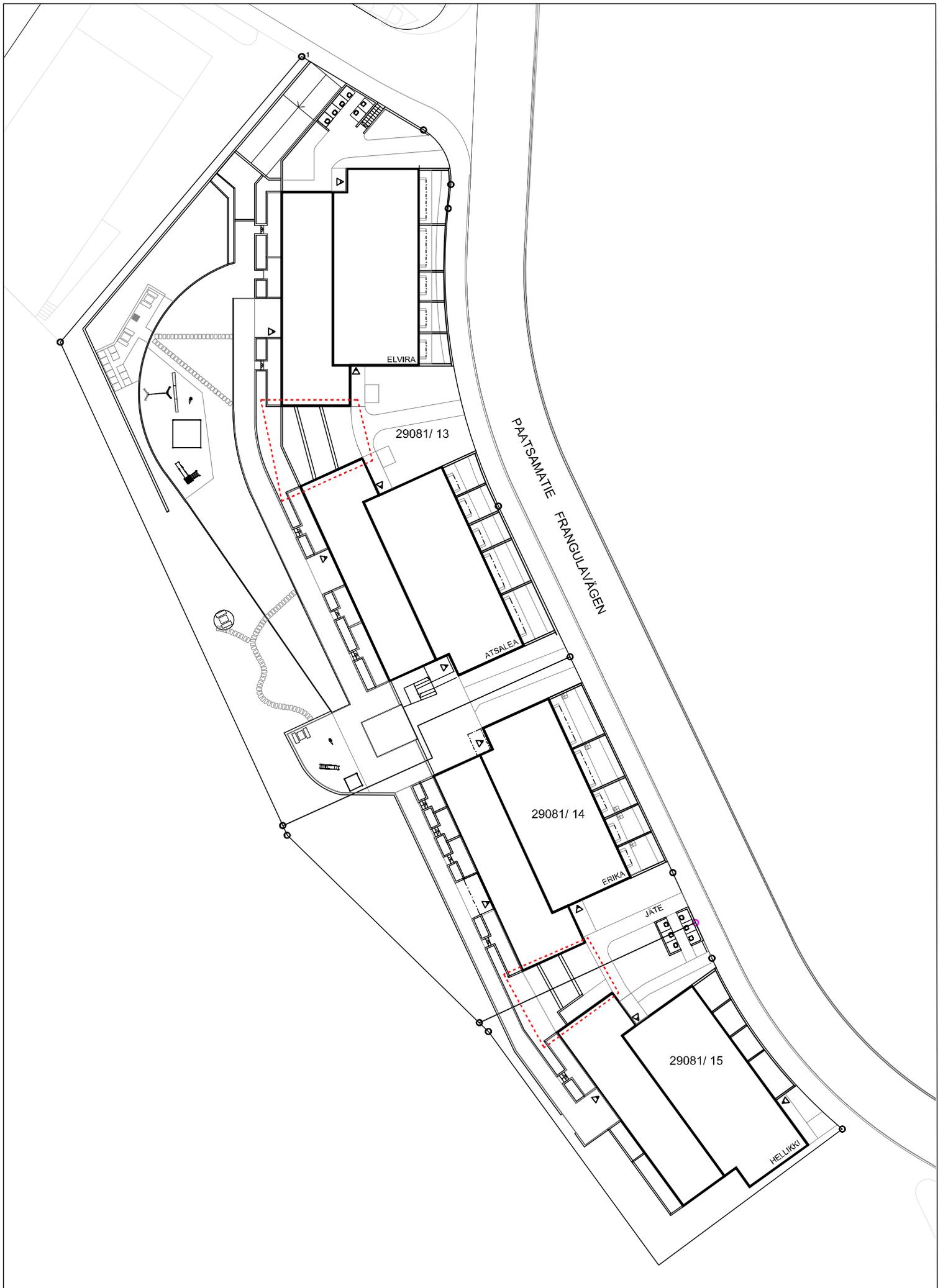




LIITE 6.2c

KULKUYHTEYS PYSÄKÖINTI-
LAITOKSEEN 3.5.2022





LIITE 6.4

PALOMUURIEN RAKENTAMATTA JÄTTÄMINEN 3.5.2022

