

## **SOPIMUS KORTTELIN 20816 YHTEISJÄRJESTELYSTÄ**

Koskien seuraavia kiinteistöjä:

91-20-816-1

91-20-816-3

91-20-816-4

## Sisältö

1.	SOPIJAPUOLET.....	3
2.	TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	3
3.	LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET.....	4
4.	YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET.....	4
4.1.	Yhteisjärjestelyn perusteet.....	4
4.2.	Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	4
4.3.	Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen.....	4
5.	MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA.....	5
5.1.	Tonttien 1, 3 ja 4 yhteinen piha-alue ja kulkuyhteydet piha-alueella.....	5
5.1.1.	Järjestelyn sisältö.....	5
5.1.2.	Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako.....	6
5.1.3.	Ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus ja uusimisvastuu.....	6
5.1.4.	Hulevesien johtaminen piha-alueella.....	6
5.2.	Tonttien 1, 3 ja 4 rakentamiseen liittyvät pysyvät sijoittamis- yms. oikeudet.....	6
5.3.	Palomuurien rakentamatta jättäminen.....	6
5.4.	Sopimusalueen pelastustiet ja pelastuslaitoksen pelastuspaikat.....	6
5.5.	Kiinteistön kunnallistekniset liittymät ja yhteydet.....	7
5.6.	Kiinteistölle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit.....	7
5.7.	Tontteja 1 ja 4 palveleva Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n jäteputkijärjestelmä.....	7
5.8.	Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen liittyvät järjestelyt.....	7
6.	YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN.....	8
6.1.	Yhteinen ylläpito.....	8
6.2.	Ylläpidosta aiheutuvan häitan minimointi.....	8
7.	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	9
8.	VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN.....	9
9.	TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET.....	10
10.	YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET.....	10
11.	ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET.....	10
12.	VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS.....	10
13.	TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI.....	10
13.1.	Sopimuksen muuttaminen.....	10
13.2.	Tontin 2 liittyminen yhteisjärjestelyyn.....	11
14.	SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI.....	11
15.	RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	11
16.	VASTUUNRAJOITUKSET JA SOPIMUKSEN RAUKEAMINEN TONTIN 1 OSALTA.....	11
17.	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO.....	12
18.	SOPIMUSKAPPALEET.....	12
19.	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET.....	12
	<b>LIITTEET:</b> .....	13

## 1. SOPIJAPUOLET

Asunto Oy Helsingin Jätkänkallio (jäljempänä: ”**Jätkänkallio**”)  
Y-tunnus: 2716183-2  
Osoite: c/o OP Kiinteistösjoitus Oy, PL 1068, 00013 OP  
Tontin 91-20-816-3 (jäljempänä: ”**Tontti 3**”) omistajana; ja

Asunto Oy Jätkäsaaren Valo Helsinki (jäljempänä: ”**Jätkäsaaren Valo**”),  
Y-tunnus: 2756759-2  
Osoite: Kluuvikatu 3, 00100 HELSINKI  
Tontin 91-20-816-4 (jäljempänä: ”**Tontti 4**”) omistajana; ja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistöviraston tonttiosasto (jäljempänä: ”**Kaupunki**”)  
Y-tunnus: 0201256-6  
Osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Tontin 91-20-816-1 omistajana (jäljempänä: ”**Tontti 1**”). Tontin 1 tulevana haltijana on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustettava asunto-osakeyhtiö.

ja

Asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen tontin 91-20-816-2 (jäljempänä: ”**Tontti 2**”), joka muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20257 tontista 6, omistajana.

Tontti 1, Tontti 3 ja Tontti 4 jäljempänä yhdessä ”**Osapuole**” tai ”**Osapuoli**” siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy  
Y-tunnus: 2509726-7  
Osoite: c/o Kantakaupungin Isännöinti Oy  
Kluuvikatu 7  
00100 HELSINKI

Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien eräiden tässä sopimuksessa mainittujen laitteiden omistajana.

## 2. TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan 7.8.2009 voimaantulleen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan asemakaavamuutoksen nro. 11770 ja 20. kaupunginosan korttelin 20816 asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Kortteli 20816 jäljempänä: ”**Sopimusalue**”.

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.

Tällä sopimuksella myös perustetaan käyttöoikeus Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle (jäljempänä myös: ”**Pysäköintiyhtiö**”) Sopimusalueen maanalaiseen tilaan yhteispysäköintilaitoksen sijoittamista ja toteuttamista varten.

Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitettu rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin se katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen ja niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien

myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.

Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaihteellisuudesta 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 soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannusten-jako- yms. periaatteita.

### **3. LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET**

Tämän sopimuksen liitteenä on 3 piirustusta tai piirustussarjaa.

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

### **4. YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET**

#### **4.1. Yhteisjärjestelyn perusteet**

Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien 1, 3 ja 4 asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin tontin osalta kiinteistörekisteriin.

Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen tonttien yhteisten rakenteiden, toimintojen sekä kulku- ja ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

#### **4.2. Yhteisjärjestelysuunnitelma**

Tämä sopimus muodostaa liitteinen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.

Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Tonttien 1, 3 ja 4 sekä niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.

Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten 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 palvelemaan toimintaan.

#### **4.3. Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen**

Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.

Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.

Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttien rajoille ja jättää palomuuureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin yhteisjärjestelyn Osapuolten tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.

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 myöhästymisen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.

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.

Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

## 5. MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

### 5.1. Tonttien 1, 3 ja 4 yhteinen piha-alue ja kulkuyhteydet piha-alueella

#### 5.1.1. Järjestelyn sisältö

Tonttien 1, 3 ja 4 alueelle rakennetaan Osapuolten yhteiseen käyttöön tuleva piha-alue likimääräiseen tasoon +5.00. Tonttien 1, 3 ja 4 yhteinen piha-alue on kuvattu **Liitteenä 5.1** olevassa piha-suunnitelmassa.

Tonttien 1, 3 ja 4 yhteiselle piha-alueelle sijoitetaan jalankulku- ja huoltoliikenneyhteyksiä, jotka palvelevat yhteisesti Tontteja 1, 3 ja 4 siten kuin **Liitteestä 5.1** ilmenee. Piha-alue muodostaa Tonttien 1, 3 ja 4 käytössä olevan yhteisen alueen, jonne sijoitetaan mm. leikki- ja oleskelualueita, tomutuspaikkoja, polkupyöräpaikkoja ja muita pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa tai Tonttien 1, 3 ja 4 välillä erikseen sovitaan. Piha-alueeseen katsotaan kuuluvaksi myös siihen kiinteästi liittyvät varusteet, kuten valaisimet, leikkelineet, penkit yms.

Lisäksi yhteiselle piha-alueelle sijoitetaan Tontteja 1 ja 4 palveleva pelastustie Tonttien 1, 3 ja 4 kautta, Tontin 1 ja Tontin 4 pelastuslaitoksen nostopaikkoja Tontin 1, 3 ja Tontin 4 raja-alueelle, sekä muita yhteisiä toimintoja siten kuin myöhemmin tarkentuvassa pihasuunnitelmassa todetaan.

Tontit 1, 3 ja 4 omistavat piha-alueet ja pihavarusteet kukin oman tontinsa alueen osalta. Piha-alueiden ja pihavarusteiden vaaranvastuujat noudattavat omistusrajoja.

### 5.1.2. Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako

Osapuolina olevat Tontit 1, 3 ja 4 vastaavat piha-alueen ja pihavarusteiden toteuttamisesta aiheutu-  
vista kustannuksista kukin oman tonttinsa alueen osalta. Näin määritellyt kustannukset sisällytetään  
kunkin Osapuolen solmimaan urakkasopimukseen.

Siltä osin, kuin Tontit 1, 3 ja 4 sopivat tässä sopimuksessa todetun lisäksi erikseen joistakin piha-  
alueen käyttöön liittyvistä seikoista tai piha-alueelle sijoitettavista toiminnoista ja rakenteista, sovi-  
taan näiden järjestelyjen aiheuttamien kustannusten jakamisesta tässä yhteydessä erikseen pitäen  
lähtökohtana kustannusten jakoa asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksiansa suhteessa.

Piha-alueen rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä sovitaan erikseen siten kuin rakentamisen vai-  
heittaisuudesta seuraavat tarkoituksenmukaisuussyyt edellyttävät.

### 5.1.3. Ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus ja uusimisvastuu

Osapuolet vastaavat kukin piha-alueiden sekä näillä sijaitsevien pihavarusteiden ylläpidosta, huol-  
lost, korjauksista ja peruskorjauksista omistamiensa tonttien osalta. Tässä tarkoitettua ylläpidon,  
huollon, korjausten ja peruskorjausten kustannukset jaetaan kuitenkin Osapuolina olevien Tonttien  
1, 3 ja 4 kesken asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.

Koska tässä kohdassa 5.1 tarkoitettu yhteinen piha-alue muodostaa yhtenäisen kiinteistönrajoista  
riippumattoman rakenteen, pyrkivät Osapuolet toteuttamaan em. toimenpiteet yhdessä valittavalla  
tavalla osana Korttelin 20816 keskitettyä ylläpitoa siten kuin jäljempänä kohdassa 6.1 todetaan.

### 5.1.4. Hulevesien johtaminen piha-alueella

Koska Tonttien 1, 3 ja 4 piha-alue muodostaa edellä todetulla tavalla yhtenäisen tontinrajoista riip-  
pumattoman kokonaisuuden, johdetaan piha-alueille kertyvät hulevedet niin ikään tontinrajoista  
riippumatta pois Sopimusalueelta kaupungin hulevesiviemäriin siten kuin rakentamisen edetessä  
täsmentyvät hulevesisuunnitelmat osoittavat.

## 5.2. Tonttien 1, 3 ja 4 rakentamiseen liittyvät pysyvät sijoittamis- yms. oikeudet

Osapuolet sallivat tontinrajoista riippumatta Tonttien 1, 3 ja 4 rakennusaikaisten ponttiseinien että  
pysyvien ponttianskureiden yms. laitteiden sijoittamisen ja pitämisen Sopimusalueella siten kuin  
Osapuolet rakennusaikaisista järjestelyistä erikseen sopivat.

## 5.3. Palomuurien rakentamatta jättäminen

Tontit 1, 3 ja 4 sallivat palomuurien rakentamatta jättämisen Tontin 1 ja Tontin 4 sekä Tontin 3 ja  
Tontin 4 välisillä rajoilla.

## 5.4. Sopimusalueen pelastustiet ja pelastuslaitoksen pelastuspaikat

Piha-alueelle sijoitetaan kaikkia Osapuolia palvelevia pelastusteitä, jotka johdetaan Tontin 1 ja 4  
alueen kautta katualueelle. Nämä pelastustiet ovat osa Osapuolten yhteisessä hallinnassa olevaa  
piha-aluetta, jolloin vastuu näiden toteuttamisesta, ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uu-  
simisista sekä näiden kustannuksista määräytyy vastaavasti, mitä edellä on todettu piha-alueen vas-  
taavista toimenpiteistä.

Lisäksi piha-alueelle ja Tonttien 1 ja 4 alueelle sijoitetaan Tonttia 1 ja Tonttia 4 palvelevia pelastuslaitoksen pelastuspaikkoja. Tontti 1 ja Tontti 4 vastaavat tässä tarkoitettujen pelastuspaikkojen ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista yhteisesti ja siten, että kustannukset jaetaan Tonttien 1 ja 4 kesken asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.

Lisäksi pelastuslaitoksen pelastuspaikkoja osoitetaan kaupungin katualueelta

Sopimusaluetta palvelevat pelastusreitit ja pelastuslaitoksen pelastuspaikat on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 5.4.**

#### **5.5. Kiinteistön kunnallistekniset liittymät ja yhteydet**

Osapuolina olevilla Tonteilla 1, 3 ja 4 on kullakin omat sähkö-, lämpö- ja vesi-, viemäri- ja hulevesiliittymät. Osapuolet vastaavat itsenäisesti liittymistä aiheutuvista kustannuksista, kuten liittymismaksuista ja kulutuksesta.

#### **5.6. Kiinteistölle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit**

Osapuolina olevat Tontit 1, 3 ja 4 ovat oikeutettuja sijoittamaan omistamiensa rakennuksia palvelevat johdot, putket ja kaapelit siten, ettei näiden sijoittamisesta rakennusaikana tai sen jälkeen aiheudu toiselle Osapuolelle kohtuutonta haittaa.

Tämän mukaisesti, Osapuolilla on oikeus kustannuksellaan sijoittaa Tonteille 1, 3 ja 4 tontinrajoista välittämättä ja tarvittaessa toisen Osapuolen omistamalle tontille tarvittavat johdot, putket ja kaapelit sekä niihin liittyvät laitteet ja rakenteet. Näiden yhteyksien käytöstä, ylläpidosta, korjauksista ja peruskorjauksista sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Osapuolet omaa rakennustaan palvelevien teknisten laitteiden osalta. Mikäli jokin tässä tarkoitettu yhteys tai siihen liittyvä laite palvelee useampaa kuin yhtä Osapuolta, jaetaan käytöstä, ylläpidosta, korjauksista ja peruskorjauksista kustannukset asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa.

#### **5.7. Tontteja 1 ja 4 palveleva Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n jäteputkijärjestelmä**

Tontin 1 alueella sijaitsee Tontteja 1 ja 4 yhtäläisesti palveleva jäteputkijärjestelmän keräyspiste. Jäteputkijärjestelmän keräyspisteen rakentaminen toteutetaan yhdessä Tontille 1 rakennettavan rakennuksen kanssa. Tämän jäteputkijärjestelmän keräyspisteen rakentamisen kustannukset jaetaan Osapuolina olevien Tonttien 1 ja 4 kesken asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa ja sisällytetään kunkin Osapuolen solmimaan urakkasopimukseen.

Tässä tarkoitettujen jäteputkijärjestelmän keräyspisteen ylläpidon, huollon, korjausten ja peruskorjausten kustannukset jaetaan Tonttien 1 ja 4 kesken asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa. Tässä tarkoitettujen ylläpito- yms. toimenpiteet järjestetään osana Sopimusalueen yhteistä ylläpitoa siten kuin on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 6.

Osapuolet toteavat, että Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:llä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa Sopimusalueella jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyviä johtoja, putkia, laitteita ja rakenteita siten ja siinä määrin kuin se on tarpeen Sopimusalueen jätehuollon järjestämiseksi putkikeräysjärjestelmällä.

#### **5.8. Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitokseen liittyvät järjestelyt**

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toteuttama kalliopysäköintihanke tulee sijoittumaan osittain Sopimusalueen maanalaiselle alueelle **Liitteessä 5.8** kuvatulla tavalla. Osapuolet sekä Tontti 2 ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tontteihin 1, 2, 3 ja 4 kohdistuu Pysäköintiyhtiön vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaaminen. Ko. vuokraoikeudelle on myönnetty laitostunnus 91-20-17-7-L1. Osapuolet sekä Tontti 2 ovat edelleen tietoisia ja hyväksyvät sen, että

Sopimusalueen alapuoliseen kalliotilaan ja sen läheisyyteen toteutetaan yhteispysäköintilaitos ja yhteisväestönsuoja sekä näitä palvelevia tiloja, laitteita ja rakenteita. Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:llä on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja laitteineen ja rakenteineen Sopimusalueella maanlaisella alueella likimääräisten tasojen – 21.70 ja – 10.10 välillä **Liitteessä 5.8** kuvatun määrällän mukaisella likimääräisellä alueella. Osapuolten sekä **Tontin 2 ja Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristykseen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.** Tältä osin Pysäköintiyhtiöllä on myös pysyvä oikeus korvauksetta vuokrata edellä tässä kohdassa tarkoitettua maanalaista aluetta ja tarvittaessa saada jatkettua po. maanvuokrasopimusta.

## 6. YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

### 6.1. Yhteinen ylläpito

Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Tonttien 1, 3 ja 4 yhteisessä käytössä olevia alueita. Tonteille 1, 3 ja 4 sijoittuu lisäksi talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat piha-aluetta tai yhteisesti Osapuolten tontteja ja näillä sijaitsevia asuinrakennuksia.

Osapuolina olevat Tontit 1, 3 ja 4 sopivat, että edellä tässä sopimuksessa todetut ylläpito, huolto, korjaukset ja peruskorjaukset mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet järjestetään yhteisesti riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet ja kenellä näin on sanotuista rakenteista vaaravastuu. Osapuolet toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien tilojen ja rakenteiden ylläpidon taso pidetään korkeana.

Piha-alueen sekä näihin liittyvän talotekniikan, rakenteiden ja rakennelmien samoin kuin pihavarusteiden kaikki ylläpito, huolto, korjaukset ja peruskorjaukset hankitaan yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta.

Osapuolina olevien Tonttien 1, 3 ja 4 tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen ylläpitovastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden ylläpidon mahdollisimman suuressa määrin yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi. Tästä sovitaan Osapuolten kesken aina erikseen.

Osapuolina olevat Tontit 1, 3 ja 4 sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan yms.

### 6.2. Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

Kaikki piha-alueella ja/tai Tonttien 1, 3 ja 4 alueella sijaitsevissa asuinrakennuksissa suoritettavat ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.

Osapuolten on ilmoitettava toisilleen piha-alueen käytöstä ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle 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.

Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.



## 7. OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

Osapuolten hallitusten puheenjohtajat ja isännöitsijät/toimitusjohtajat tai näiden valtuuttamat henkilöt muodostavat Sopimusalueen yhteisen Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tähän sopimukseen liittyvät yhdessä päätettävät asiat, kuten sopii yhteisen ylläpidon järjestämisestä jne.

Hoitokunta on velvollinen kokoontumaan riittävän usein tämän sopimuksen edellyttämien asioiden edellyttämällä tavalla ja jonkin sen jäsenen pyynnöstä. Päätökset Hoitokunnassa tehdään yksimielisesti.

## 8. VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.

Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen sekä piha-alueen osan. 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. Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan oman rakentamisensa korkeatasoisesti ja siten, että rakentaminen on yhtenäistä ja soveltuu saumattomasti olemassa olevaan rakennuskantaan ja muihin rakenteisiin.

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.

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.

Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esitä 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.

Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toinen Osapuoli voi toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

## 9. TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen tonttiensa uusille omistajille.

## 10. YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET

Osapuolet antavat puolin ja toisin toisilleen oikeuden suorittaa viipymättä ylläpitovastuullaan olevia toimenpiteitä toisen tontin alueella.

Osapuolet sitoutuvat ylläpitämään, korjaamaan, peruskorjaamaan ja uusimaan omistamiaan rakenteita siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa toiselle Osapuolelle.

## 11. ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

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

## 12. VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.

Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan piha-alueesta. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset rakenteet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen,

Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

## 13. TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

### 13.1. Sopimuksen muuttaminen

Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, jolle heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien, 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, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

### 13.2. Tontin 2 liittyminen yhteisjärjestelyyn

Tontilla 2 (tai siitä muodostettavalla tontilla) on oikeus myöhemmin liittyä Osapuoleksi tämän sopimuksen tarkoittamaan yhteisjärjestelyyn siten, että Tontille 2 perustetaan oikeus käyttää kohdassa 5.1. tarkoitettua yhteistä piha-aluetta ja siellä sijaitsevia kulkuyhteyksiä vastaavalla tavalla kuin kohdassa 5.1 on todettu Tonttien 1, 3 ja 4 osalta. Mikäli Tontti 2 tätä oikeuttaan käyttää, Osapuolet ovat velvollisia muuttamaan tällä sopimuksella sovittua yhteisjärjestelyä siten, että Tontille 2 perustetaan edellä todetulla tavalla oikeus yhteisen piha-alueen ja kulkuyhteyksien käyttöön.

Edellytyksenä Tontin 2 liittymiselle kuitenkin on, että Tontti 2 hyvittää kohdassa 5.1 todetulla tavalla määräytyvän osuutensa yhteisen piha-alueen toteuttamisen kustannuksista Tonttien 1, 3 ja 4 omistajille asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa. Tontin 2 osuus yhteisen piha-alueen toteuttamisen kustannuksista maaliskuun 2016 tasossa on 72.317,24 euroa (alv 0%). Tätä summaa tarkistetaan Tontin 2 liittyessä yhteisen piha-alueen käyttäjäksi vastaamaan rakennuskustannusindeksin kehitystä.

Tontin 2 käyttäessä tässä tarkoitettua oikeuttaan, on Tontti 2 velvollinen osallistumaan käyttöoikeuden alkamisesta lähtien yhteisen piha-alueen sekä kulkuyhteyksien ylläpidon, huollon, korjausten, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksiin siten kuin edellä kohdassa 5.1 on todettu.

Tontin 2 liittyessä yhteisjärjestelyyn, Osapuolet laativat Tontin 2 liittymisestä lisäyksen tähän yhteisjärjestelysopimukseen, ja lisäys rekisteröidään osaksi yhteisjärjestelyä. Yhteisjärjestelysopimuksen lisäyksen otetaan määräykset käyttöoikeuden alkamisesta sekä Tontin 2 suorittamasta toteuttamiskustannusten edellä todetulla tavalla tarkistetusta määrästä ja tämän summan hyvityksestä sekä Tontin osallistumisesta ylläpidon, huollon, korjausten, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksiin.

## 14. SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Osapuolilla on kullakin yksin oikeus muita enempää kuulematta hakea tämän sopimuksen kirjaamista.

Kirjaamisen kustannuksista vastaavat Osapuolet yhtäläisin osuuksin.

## 15. RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

## 16. VASTUUNRAJOITUKSET JA SOPIMUKSEN RAUKEAMINEN TONTIN 1 OSALTA

Erikseen todetaan, että Helsingin kaupunki ja Tontin 2 tai siitä muodostettavan tontin tuleva luovutuksensaaja eivät osallistu mihinkään tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuviin rakentamis-, ylläpito- tai peruskorjaus- tai mihinkään muihinkaan kustannuksiin tai velvollisuuksiin. Kaupunki ja Tontin 2 tai siitä muodostettavan tontin tuleva luovutuksensaaja eivät myöskään vastaa mistään tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista tai vahingoista. Tontin 1 osalta tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista ja kustannuksista sekä mahdollisista haitoista ja vahingoista vastaa ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustettava asunto-osakeyhtiö, joka joko vuokraa Tontin 1 ulkopuoliselta sijoittajalta ns. valinnainen vuokratontti –mallilla tai hankkii Tontin 1 suoraan omistukseensa Helsingin kaupungilta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Tontin 2 tai siitä muodostettavan tontin tuleva luovutuksen-saaja tulee tämän yhteisjärjestelysopimuksen osapuoleksi edellä kohdassa 13. esitetyllä tavalla, vastaa se tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista ja kustannuksista sekä mahdollisista haitoista ja va-hingoista Tontin 2 tai siitä muodostettavan tontin osalta.

Selvyyden vuoksi todetaan vielä, ettei Jätkäsaaren pysäköinti Oy vastaa mistään Osapuolten tämän sopimuksen perusteella sopimiin järjestelyihin liittyvistä rakentamis-, ylläpito- tai peruskorjausvel-voitteista eikä mistään muistakaan kustannuksista tai velvollisuuksista.

Mikäli Tontille 1 suunniteltu ryhmärakennuttamishanke luopumisen johdosta raukeaa, sitoutuvat Osapuolet ja Kaupunki neuvottelemaan tähän sopimukseen tehtävistä tarvittavista muutoksista kohdan 13.1. mukaisesti. Kaupungilla on tällöin kuitenkin oikeus tehdä tähän sopimukseen tarpeel-liseksi katsomansa välttämättömät korjaukset ja muutokset niin, ettei Kaupungin asema objektiiv-esti arvioiden heikkene.

## 17. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ja Kaupunki sekä Pysäköintiyhtiö ovat sen allekirjoittaneet.

## 18. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on laadittu kuusi (6) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolena olevalle ton-tille, yksi Tontille 2, yksi Jätkäsaaren pysäköinti Oy:lle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

## 19. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka

*Helsinki 13.9.2016*

ASUNTO OY HELSINGIN JÄTKÄNKALLIO

[Redacted signature]

Aika ja paikka

*Helsinki 22.9.2016*

ASUNTO OY JÄTKÄSAAREN VALO HELSINKI

[Redacted signature]

Aika ja paikka

*22.9.2016 Helsinki*

JÄTKÄSAAREN PYSÄKÖINTI OY

[Redacted signature]

Aika ja paikka

HELSINGIN KAUPUNKI

[Redacted signature]

Kiinteistöviraston tonttiosasto, Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö

## **LIITTEET:**

Liite 5.1: Pihasuunnitelma

Liite 5.4: Sopimusaluetta palvelevat pelastusreitit ja pelastuslaitoksen pelastuspaikat

Liite 5.8: Sopimusalueelle toteutettavat Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n hallinnoimat maanalaiset tilat