

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Tämä sopimus koskee Helsingin kaupungin korttelin 15520 tonttien 2, 18, 19, 21, 22 ja 23 välistä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 164 §:n tarkoittamaa yhteisjärjestelyä (jäljempänä ”Sopimus”).

SISÄLLYS

1.	Osapuolet	4
2.	Sopimuksen tarkoitus	4
3.	Sopimuksen yleiset periaatteet.....	5
4.	Vastuunrajoitukset.....	6
4.1.	Suomen Osatontti II Ky:n vastuunrajoitus	6
4.2.	Helsingin kaupungin vastuunrajoitus.....	6
5.	MRL 164 §:n tarkoittama yhteisjärjestelysuunnitelma	6
5.1.	Ajoyhteys Tonttien 2 ja 19 kautta.....	6
5.2.	Ajoyhteys Tontin 23 kautta	7
5.3.	Ajoyhteys Tontin 23 kautta ja palomuurin rakentamatta jättäminen.....	7
5.4.	Tontin 18 autopaikat Tonteilla 21 ja 23	8
5.5.	Ikkunoiden sijoittaminen ja palomuurin rakentamatta jättäminen	8
5.6.	Maanalaisten rakenteiden hyödyntäminen	8
5.7.	Tonttien 2 ja 19 väliset järjestelyt.....	9
5.7.1.	Seinäaukon rakentaminen	9
5.7.2.	Ajoyhteys	9
5.7.3.	Johdot, putket, kaapelit ja vastaavat	9
5.7.4.	Savunpoisto, seinäaukko ja varauloskäynti.....	10
5.7.5.	Kulkuyhteys palomuurin lävitse.....	10
5.7.6.	Kustannusten jako ja asiain hoito	10
5.8.	Tonttien 18 ja 19 väliset järjestelyt.....	10
5.8.1.	Autopaikat	10
5.8.2.	Ikkuna-aukot ja palomuurin rakentamatta jättäminen	11
5.8.3.	Ulkoseinän rakentaminen.....	11
5.8.4.	Uimahallitilat ja ulkoseinärakenteet	11
6.	Kunnossapito, peruskorjaus ja uusiminen	11
6.1.	Kunnossapito ja huolto.....	11
6.2.	Peruskorjaus- ja uusimiskustannukset	11
6.1.	Yhteistoimintaelin.....	12
7.	Omistusoikeus.....	12
8.	Tilapäisjärjestelyt	12
9.	Menettelytapasäännökset.....	12
10.	Korvaukset Sopimuksen mukaisista oikeuksista	13
11.	Rekisteröinti.....	13
12.	Tämän Sopimuksen muuttaminen ja täydentäminen.....	13

13.	Sopimuksen siirtäminen	14
14.	Vakuutukset	14
15.	Erimielisyyksien ratkaiseminen	14
16.	Voimassaolo.....	14

1. OSAPUOLET

1. **Tontti 2** (kiinteistötunnus 91-15-520-2), jäljempänä ”**Tontti 2**”
Tontin omistaa Helsingin kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”), y-tunnus 0201256-6. Tontin maanvuokraoikeuden haltijana on Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8 (jäljempänä ”**Töölöntullinkatu 8**”), y-tunnus 0202487-4.
2. **Tontti 18** (kiinteistötunnus 91-15-520-18), jäljempänä ”**Tontti 18**”
Tontin omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Topeliuksenkatu 41b (jäljempänä ”**Topeliuksenkatu 41b**”), y-tunnus: 2786974-2.
3. **Tontti 19** (kiinteistötunnus 91-15-520-19), jäljempänä ”**Tontti 19**”
Tontin omistaa Helsingin kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”), y-tunnus 0201256-6. Tontin maanvuokraoikeuden haltijana on Töölön Urheil- ja terveystalo Oy (jäljempänä ”**Töölön Urheilutalo**”), y-tunnus: 0550866-3.
4. **AK-tontti 21** (kiinteistötunnus 91-15-520-21), jäljempänä ”**Tontti 21**”
Tontin omistavat 50/100 määräosin Asunto Oy Helsingin Kivi (jäljempänä ”**Kivi**”), y-tunnus 2996859-2 ja 50/100 määräosin Suomen Osatontti II Ky (jäljempänä ”**Osatontti**”), y-tunnus 2470638-2.
5. **AK-tontti 22** (kiinteistötunnus 91-15-520-22), jäljempänä ”**Tontti 22**”
Tontin omistavat 50/100 määräosin Asunto Oy Helsingin Waltari (jäljempänä ”**Waltari**”), y-tunnus 2996911-4 ja 50/100 Suomen Osatontti II Ky (jäljempänä ”**Osatontti**”), y-tunnus 2470638-2.
6. **AK-tontti 23** (kiinteistötunnus 91-15-520-23), jäljempänä ”**Tontti 23**”
Tontin omistavat 50/100 määräosin Asunto Oy Helsingin Linna (jäljempänä ”**Linna**”), y-tunnus 2996931-7 ja 50/100 Suomen Osatontti II Ky (jäljempänä ”**Osatontti**”), y-tunnus 2470638-2.

Jäljempänä tässä Sopimuksessa termeillä ”**Osapuoli/Osapuolet**” ja ”**Tontti/Tontit**” tarkoitetaan tonttien 2, 18, 19, 21, 22 ja 23 maanvuokraoikeudenhaltijoina tai omistajina olevia asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä kussakin kohdassa tarkoitettujen kustannusvastuiden ja muiden velvoitteiden osalta.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän Sopimuksen kohteena on Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan korttelin 520 tontit 2, 18, 19, 21, 22 ja 23. Tontit on esitetty tämän sopimuksen liitteessä 1.

Korttelin 520 asuinrakentamisen toteuttaminen asemakaavan mukaisena edellyttää sopimista rakennus- ja kiinteistörasitteista Tonttien 2, 18, 19, 21, 22 ja 23 kesken. Tonteille on suunniteltu sellaisia alueita, rakenteita, tiloja, toimintoja ja kulkuyhteyksiä, jotka on toteutettava yhtenä kokonaisuutena tonttirajoista riippumatta. Osapuolten tarkoituksena ei ole tämän Sopimuksen perusteella hakea yksittäisten rasitteiden perustamista, vaan yhteisenä tarkoituksena on hakea rakennusvalvontaviranomaiselta tämän Sopimuksen perusteella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 164 §:n mukaista päätöstä Tonttien yhteisjärjestelystä. Lisäksi Sopimuksessa sovitaan yhteisjärjestelystä seuraavat hoito-, huolto-,

korjaus-, peruskorjaus- ja uusimisvastuut ja niihin liittyvien kustannusten jakamisesta Osapuolten kesken sekä yhteisjärjestelyyn liittyvistä menettelytavoista. Sopimus sisältää Tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, ”MRL”) 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen.

Tällä Sopimuksella korvataan seuraavat sopimukset siten, että ko. sopimukset lakkaavat olemasta joko osittain tai kokonaan alla kerrotulla tavalla:

- Tonttien 2 ja 4 (nyk. 19) välisen 31.7.1965 allekirjoitetun rasitesopimuksen kohta 3;
- Tonttien 2 ja 4 (nyk. 19) välillä on 26.10.1965 allekirjoitettu rasitesopimus kokonaisuudessaan;
- Tonttien 2 ja 4 (nyk. 19) välillä on 19.11.1974 allekirjoitettu rasitesopimus kokonaisuudessaan;
- Tonttien 18 ja 4 (nyk. 19) välillä 18.4.2000 allekirjoitettu sopimus autopaikoista kokonaisuudessaan
- Tonttien 18 ja 19 välillä 4.6.1998 / 23.6.1998 allekirjoitettu rasitesopimus kokonaisuudessaan;
- Tonttien 18 ja 19 välillä 4.6.1998 allekirjoitettu sopimus kokonaisuudessaan;
- Tonttien 2 ja 18 välillä 4.6.1998 / 23.6.1998 allekirjoitettu rasitesopimus kokonaisuudessaan;
- Tonttien 18 ja 8 (nyk. 21, 22 ja 23) välillä 8.6.1998 / 23.6.1998 allekirjoitettu rasitesopimus kokonaisuudessaan
- Tonttien 18 ja 8 (nyk. 21, 22 ja 23) välillä 8.6.1998 allekirjoitettu sopimus ja 16.2.2000 allekirjoitettu sopimus kokonaisuudessaan; sekä
- mahdolliset muut Tonttien välillä aiemmin tehdyt rasite- tai muut vastaavat sopimukset, jotka koskevat samoja järjestelyjä, joista tällä Sopimuksella on sovittu.

3. SOPIMUKSEN YLEISET PERIAATTEET

Osapuolet sopivat ja hyväksyvät, että ne luovuttavat omistuksessaan ja hallinnassaan olevien Tonttien osalta toisilleen pysyvän oikeuden pitää, sijoittaa ja/tai käyttää omistamallaan ja hallitsemallaan Tontilla ja/tai sillä sijaitsevassa rakennuksessa olevia tämän Sopimuksen mukaisia Osapuolten tai niiden yhteistä tarvetta palvelevia rakenteita, rakennelmia ja laitteita jäljempänä tarkemmin yksilöitävällä tavalla.

Kukin Osapuoli vastaa omaa käyttöönsä palvelevien rakenteiden, rakennelmien, putkien, kanavien, kaapeleiden, johtojen, laitteiden ja tilojen rakentamisesta, huollosta ja kunnossapidosta, korjauksesta ja uusimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä Sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

Siltä osin kuin Tonteille mahdollisesti myöhemmin suunnitellaan ja toteutetaan kahden (2) tai useamman Osapuolen käyttöön tarkoitettuja tässä Sopimuksessa

mainitsemattomia alueita, tiloja, laitteita ja/tai vastaavia järjestelyjä, päättävät tällaisten järjestelyiden rakentamisesta, huollosta ja kunnossapidosta, korjauksesta ja uusimisesta, näistä aiheutuvista kustannuksista ja muista tämänkaltaisiin oikeuksiin liittyvistä asioista ainoastaan ne Osapuolet, jotka ovat rasitettuja ja oikeutettuja kyseisten järjestelyiden käyttöön.

4. VASTUUNRAJOITUKSET

4.1. Suomen Osatontti II Ky:n vastuunrajoitus

Suomen Osatontti II Ky:n määräosin omistamien ja vuokraamien Tonttien 21, 22 ja 23 osalta tässä Sopimuksessa sovitusta velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväksen kunkin Tontin määräosaisena omistajana ja maanvuokraoikeuden haltijana oleva Kivi, Waltari ja Linna riippumatta siitä, onko vuokraoikeus kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Osatontti ainoastaan hyväksyy allekirjoituksellaan Tonttien määräosien omistajana tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt Tonttien 21, 22 ja 23 osalta, mutta se ei ole toteutus-, kustannus- tai muussa vastaavassa vastuussa tässä Sopimuksessa sovitusta oikeuksista tai velvoitteista eikä sillä ole vakuuttamisvelvollisuutta miltään osin.

4.2. Helsingin kaupungin vastuunrajoitus

Kaupunki ei vastaa mistään tästä Sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista. Kaupunki ei vastaa velvoitteista, vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli tässä Sopimuksessa havaitaan myöhemmin virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista, tai kustannuksista, mikäli Tonttien välillä ei ole sovittu kaikista niiden toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista tai rasitteenluonteisista järjestelyistä.

5. MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

5.1. Ajoyhteys Tonttien 2 ja 19 kautta

Tonteilla 2, 18, 19, 21, 22 ja 23 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus käyttää liitepiirustukseen 3 vihreällä merkittyä Tonteilla 2 ja 19 sijaitsevaa kulku- ja ajoyhteyttä maanalaisiin pysäköintilaitoksiin ajamista ja kulkemista varten. Lisäksi Tontilla 18 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus käyttää samaista Sopimuksen tässä kohdassa 5.1 mainittua kulku- ja ajoyhteyttä huoltoajoon.

Tässä kohdassa 5.1 tarkoitettun kulku- ja ajoyhteyden hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken kunkin Osapuolen käytössä olevien, tämän ajoyhteyden kautta saavutettavien Tonteilla 2, 19, 21, 22 ja 23 sijaitsevien pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Tontti 2: 44 / 146 paikkaa
- Tontti 18: 44 / 146 paikkaa
- Tontti 19: 26 / 146 paikkaa

- Tontti 22 (Waltari): 20 / 146 paikkaa
- Tontti 23 (Linna): 12 / 146 paikkaa

Mikäli tämän ajoyhteyden toteuttamiseksi tehdään jo ennen Tonteilla 21, 22 ja 23 sijaitsevan pysäköintihallin käyttöönottoa järjestelyitä, jotka palvelevat myös Tontteja 22 ja/tai 23, osallistuvat nämä tontit järjestelyistä aiheutuneisiin kustannuksiin yllä esitetyn mukaisessa pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa.

5.2. Ajoyhteys Tontin 23 kautta

Tonteilla 18, 22 ja 23 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus käyttää liitepiirustukseen 3 sinisellä merkittyä Tontilla 23 sijaitsevaa kulku- ja ajoyhteyttä Tonteilla 21-23 sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen kerrokseen K2 ajamista ja kulkemista varten. Lisäksi Tontilla 18 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus käyttää tässä kohdassa 5.2 tarkoitettua yhteyttä Tontin 18 huoltoajoon.

Tässä kohdassa 5.2 tarkoitetun kulku- ja ajoyhteyden hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 18, 22 ja 23 kesken näiden käytössä olevien, tämän ajoyhteyden kautta saavutettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Tontti 18: 10 / 42 paikkaa
- Tontti 22 (Waltari): 20 / 42 paikkaa
- Tontti 23 (Linna): 12 / 42 paikkaa

Tonteilla 18, 22 ja 23 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus tehdä ja pitää kulku- ja ajoyhteyttä varten aukko Tontin 19 rajalla olevaan maanalaisen tilan seinään liitekarttaan 2 sinisellä merkittyyn kohtaan, tehdä ja pysyvästi pitää palo-ovea Tontin 19 puolella mainitun aukon sulkemiseksi sekä jättää palomuuuri rakentamatta.

Tonteilla 18, 22 ja 23 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus rakentaa ja pitää Tontin 19 autohallissa tarvittavat liikennevalo-, puomi- tai vastaavat muut järjestelyt Tontille 18 johtavan ajoväylän risteyksen liikenneturvallisuuden takaamiseksi. Tontit 18, 22 ja 23 vastaavat kustannuksellaan aukon ja liikennevalo- ja puomijärjestelyjen tai vastaavien rakentamisesta ja kunnossapidosta autopaikkojen mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Tontti 18: 10 / 42 paikkaa
- Tontti 22 (Waltari): 20 / 42 paikkaa
- Tontti 23 (Linna): 12 / 42 paikkaa

5.3. Ajoyhteys Tontin 23 kautta ja palomuurin rakentamatta jättäminen

Tontilla 18 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus käyttää liitepiirustukseen 3 punaisella merkittyä Tontilla 23 sijaitsevaa kulku- ja ajoyhteyttä Tontin 18 huoltoajoon. Tontti 18 vastaa kustannuksellaan tässä kohdassa 5.3 mainitun yhteyden hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tontilla 18 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus tehdä ja pysyvästi pitää huoltoyhteyttä varten aukko Tontin 23 rajalla olevaan maanalaisen tilan seinään liitekarttaan 2 vihreällä merkittyyn kohtaan ja jättää palomuri rakentamatta Tonttien 18, 21 ja 23 välisellä rajalla.

5.4. Tontin 18 autopaikat Tonteilla 21 ja 23

Tontilla 18 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus sijoittaa, pitää ja käyttää yhteensä kymmentä (10) autopaikkaa Tonteille 21, 22 ja 23 toteutettavassa pysäköintilaitoksessa. Tontin 18 käytössä olevat autopaikat sijaitsevat Tonttien 21 ja 23 alueella sijaitsevassa osassa pysäköintilaitosta, liitteen 3 osoittamalla tavalla (autopaikat n:rot K13-K16, K25-30). Tontin 18 käytössä oleville autopaikoille toteutetaan sähköauton latauspisteet Tonteilla 21-23 sijaitsevan autohallin rakentamisen yhteydessä.

Tontilla 18 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen K2-kerroksen kulku- ja ajoyhteyksiä sekä palo- ja pelastusmääräysten edellyttämiä poistumisteitä.

Tontit 21, 22 ja 23 vastaavat tässä tarkoitetun pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Tässä tarkoitettu pysäköintilaitos rakennetaan Tonttien 21, 22 ja 23 itsenäisesti päättämässä aikataulussa ja Tonttien 18, 21, 22 ja 23 väliset tämän Sopimuskohdan mukaiset oikeudet ja velvollisuudet alkavat pysäköintilaitoksen käyttöönotosta.

Tontti 18 on velvollinen osallistumaan tonteilla 21, 22 ja 23 sijaitsevan pysäköintilaitoksen, kuten esitetty liitteissä 4 ja 5 (mukaan lukien muttei rajoittuen pysäköintilaitoksen laitteet, rakenteet ja tekniikka) hoidosta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta aiheutuviin kustannuksiin siten, että tässä tarkoitetut kustannukset jaetaan Tonttien 21, 22, 23 ja 18 välillä autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Tontti 21 (Kivi):	16 / 82 autopaikkaa
- Tontti 22 (Waltari):	30 / 82 autopaikkaa
- Tontti 23 (Linna):	26 / 82 autopaikkaa
- Tontti 18:	10 / 82 autopaikkaa.

Pysäköintilaitoksen ja Tonttien 21, 22 ja 23 asuinrakennuksien rakenteellinen vastuuraja kulkee kansirakenteen vesieristeessä siten, että kansirakenteesta ja sen vesieristeestä alaspäin omistus- ja vastuu kuuluu pysäköintilaitokselle ja vesieriste ja sen yläpuoliset rakenteet ko. Tontin yhtiölle.

5.5. Ikkunoiden sijoittaminen ja palomuurin rakentamatta jättäminen

Tontilla 18 on oikeus sijoittaa liitteeseen 2 merkittyyn seinään ikkuna-aukkoja sekä jättää palomuri rakentamatta Tontti 18 vastaa aukkojen rakentamisesta ja kunnossapidosta kokonaisuudessaan kustannuksellaan.

5.6. Maanalaisten rakenteiden hyödyntäminen

Tonteilla 21, 22 ja 23 on oikeus hyödyntää Tontin 18 maanalaisen tilan rakenteita rakentaessaan maanalaisen tilan päälle.

5.7. Tonttien 2 ja 19 väliset järjestelyt

5.7.1. Seinäaukon rakentaminen

Tonttien väliselle rajalle kumpikin rakentaa lämpöeristämättömän oman rajaseinän lukuun ottamatta autohalleja, joista molemmat rajaseinät jäävät pois, sekä Tontin 19 rajalla olevaa porrashuonetta n:o 3, josta Tontin 19 puoleinen rajaseinä jää pois. Mikäli jompi kumpi purkaa rakennuksensa, on toisella oikeus rakentaa tonttirajan ylittävän lämpöeristyksensä verhouksineen rajanaapurin tontille, enintään kuitenkin 30 cm ylittävälle osalle.

Tontilla 19 on oikeus Palloiluhallin pihatason yläpuolella olevaan rajaseinään tehdä ikkunoita Tonttia 2 vastaan.

5.7.2. Ajoyhteys

Tontilla 2 on oikeus ajaa Tontin 19 autotallitilojen kautta omiin autotallikerroksiin.

Tontilla 2 ja Tontilla 19 on kummallakin oikeus käyttää Tonttien 2 ja 19 Auralalon rajalla olevaa rakentamatonta tontin osaa tontille ajoihin.

5.7.3. Johdot, putket, kaapelit ja vastaavat

Tontin 2 lika- ja sadevesiviemärit johdetaan Tontin 19 autotallin ja vedenpuhdistuslaittehuoneen lattian alla tonttien yhteiseen viemäritunneliin, joka lähtee vedenpuhdistuslaittehuoneesta ja päättyy kaupungin yleiseen viemäritunneliin Topeliuksenkadun alla.

Tontilla 19 on oikeus asentaa puhelintalokaapelit Tontin 2 kautta. Kaapelit tuodaan Tontin 2 yläkellariin, jonka käytävän katossa ne johdetaan Tontin 19 puolelle. Kaapeleiden sisääntulokohta on Tontin 2 Töölöntullinkadun puoleisella sivulla lähellä pilarilinjaa ”d”.

Korttelissa 520 Tontilla 2 sijaitseva vesijohtotunnelin ilmanvaihtotorni saa edelleen toimia ilmanvaihtolaitteena, ja saa jäädä paikalleen ilman erikoiskorvauksia sellaisenaan kuin se sopimusta tehtäessä on tontin koilliskulmassa.

Vesilaitoksen henkilökunta saa vapaasti suorittaa tontilla ilmanvaihtotornin hoito- ja korjaustoimenpiteitä.

Jos torni on vuokramiehen tiellä, saa tämä omalla kustannuksellaan rakentaa sen ja siihen liittyvän ilmanvaihtoputkiston toiseen paikkaan, joka piirustuksilla lähemmin määritellään, ja jonka muutoksen Vesilaitos hyväksyy. Torni jää tällöin edelleenkin Vesilaitoksen omistukseen ja hoitoon, ja Vesilaitoksen henkilökunnalle on turvattava sama mahdollisuus korjaustoimenpiteisiin kuin edellä 5.7.1. kohdassa mainittu.

5.7.4. Savunpoisto, seinäaukko ja varauloskäynti

Tontilla 19 on oikeus käyttää Tontilla 2 sijaitsevan autohallien savunpoistoaukkoa sekä varauloskäyntiä.

Tontilla 19 on oikeus tehdä aukko palloiluhallista Tontin 2 ensimmäiseen kerrokseen ja käyttää Tontin 2 aluetta varauloskäyntinä. Tontin 19 1. kerroksen käytävästä saadaan tehdä ovi Tontin 2 puolelle.

5.7.5. Kulkuyhteys palomuurin lävitse

Korttelin 520 Tontin 2 ja korttelin 520 Tontin 19 välisellä tonttirajalla tasolla +28.05 saadaan rakentaa käytävän levyinen kulkuyhteys palomuurin lävitse Tonttien 2 ja 19 välille.

5.7.6. Kustannusten jako ja asiain hoito

Kumpikin sopijaosapuoli (Tontit 2 ja 19) vastaa rasitteisiin liittyvien asiain hoidosta omalla tonttiosuudellaan.

Tämän sopimuksen rasitteiden 5.7.1.–5.7.3. aiheuttamista taloudellisista kysymyksistä sovitaan erikseen.

5.8. Tonttien 18 ja 19 väliset järjestelyt

5.8.1. Autopaikat

Tontin 18 omistajalla on oikeus sijoittaa ja pysyvästi pitää asemakaavan mukaiset autopaikat (34 kpl) Tontilla 19 sijaitsevaan autohalliin. Tontin 19 autohallin pysäköintipaikkojen hoito, huolto ja kunnossapito toteutetaan yhdessä Tontilla 2 sijaitsevan autohallin hoidon, huollon ja kunnossapidon kanssa, joten niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 2, 18 ja 19 paikkojen mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Tontti 2:	44 / 104 paikkaa
- Tontti 18:	34 / 104 paikkaa
- Tontti 19:	26 / 104 paikkaa

Tontin 18 käytössä olevien autopaikkojen sijainti käy ilmi liitteistä 6 ja 7. Tontilla 18 on oikeus käyttää Tontin 19 aluetta ja autohallia kulkuyhteyden järjestämiseksi.

Tontin 18 omistaja ja Tontin 19 maanvuokraoikeuden haltija tekevät erillisen sopimuksen siitä, että Tontin 18 omistaja maksaa Tontille 19 rasitekorvauksen yhdeksästä Tontilla 19 sijaitsevaan autohalliin sijoitettavasta autopaikasta.

5.8.2. Ikkuna-aukot ja palomuurin rakentamatta jättäminen

Tontin 18 omistajalla on oikeus rakentaa liitekartan 8 ja liitteen 10 mukaiset ikkuna-aukot Tontin 19 rajalla olevaan seinään ja oikeus jättää palomuuuri rakentamatta.

5.8.3. Ulkoseinän rakentaminen

Tontin 18 omistajalla on oikeus rakentaa ja pysyvästi pitää liitekartassa 8 ja liitteessä 9 ilmenevällä rajalla rakennuksensa ulkoseinä noin 10 cm Tontin 19 puolella Tontin 19 kattotason +19,50 yläpuolella.

5.8.4. Uimahallitilat ja ulkoseinärakenteet

Tontin 19 omistajalla on oikeus pysyvästi pitää liitekartassa 8 ja liitteessä 9 ilmenevällä rajalla osa uimahallitilasta ja sen olemassa olevat ulkoseinärakenteet Tontin 18 puolella ja Tontin 18 omistajalla on oikeus käyttää hyväkseen olemassa olevia rakenteita.

Em. uimahallin ja sen rakenteiden kunnossapidosta vastaa Tontin 19 omistaja.

6. KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUS JA UUSIMINEN

6.1. Kunnossapito ja huolto

Mikäli tässä Sopimuksessa ei ole toisin sovittu, Osapuolet vastaavat tässä Sopimuksessa mainittujen omistamiensa rakennusten, rakenteiden, varusteiden, laitteiden, tilojen ja väylien kunnossapidosta, hoidosta ja huollosta. Yhteistä käyttöä palvelevien rakennusten, rakenteiden, varusteiden, laitteiden, tilojen ja väylien kunnossapidosta, hoidosta ja huollosta aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken, kuten tässä Sopimuksessa on sovittu. Kustannusten jakoa hallinnoivalla Osapuolella on oikeus laskuttaa muita Osapuolia omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Yhteisten rajapintojen hoidosta päätetään yhdessä.

6.2. Peruskorjaus- ja uusimiskustannukset

Mikäli tässä Sopimuksessa ei ole toisin sovittu, Osapuolet vastaavat Tonttinsa ja niiden osien tai omistamansa rakennuksen/rakenteiden ainesosa- tai tarpeistosuhteessa olevien rakenteiden, rakennelmien, tilojen, koneiden, laitteiden, putkien, johtojen, kaapelien, kanavien ja vastaavan omaisuuden peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista.

Päätöksen ja sopimukset yhteisten rakenteiden ja laitteiden ym. peruskorjauksista ja mahdollisesti tarvittavasta uudelleen rakentamisesta tehdään yhdessä hyvän kiinteistönhoidon periaatteita noudattaen ja pitäen tavoitteena, että rakenteet pidetään jatkuvasti hyvässä ja tarkoituksenmukaisessa kunnossa.

Yhteisten rajapintojen peruskorjauksesta ja uusimisesta päätetään yhdessä.

6.1. Yhteistoimintaelin

Osapuolten yhteisessä käytössä olevien tilojen tai niihin kuuluvien varusteiden ja laitteiden käyttöä, hoitoa ja korjauksia koskevia asioita valmistelee toimikunta, johon kuuluu kaikkien Osapuolina olevien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat tai ko. yhtiöiden erikseen nimeämä jäsen tai jäsenet. Toimikunnan tehtävänä on valmistella edellä sanotut asiat ja viedä päätöksiä edellyttävät asiat edustamansa yhtiön päätöksentekoon ja esitellä asiat hallitukselle ja tarvittaessa yhtiökokoukselle päätöksentekoa varten. Toimikunta kokoontuu jonkun jäsenen tai sihteerin kutsusta käsittelemään tämän yhteisjärjestelysopimuksen alaisia asioita tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa.

7. OMISTUSOIKEUS

Osapuolet omistavat omistamaansa ja hallitsemaansa Tonttiin ja sillä sijaitseviin rakennuksiin ja niiden rakenteisiin ainesosa- ja tarpeistosuhteessa olevat rakenteet, rakennelmat, tilat, koneet, laitteet, putket, johdot, kaapelit, kanavat ja muut vastaavat omaisuuserät.

Omistaja kantaa omistamaansa rakenteeseen kohdistuvan vaaranvastuun, ellei muuta erikseen asianomaisten Osapuolten kesken ole sovittu tai sovita. Rakenteet merkitään omistavan Osapuolen taseeseen rakenteen sijaintikiinteistöstä riippumatta.

8. TILAPÄISJÄRJESTELYT

Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Tontit 21 ja 23 ovat rakenteilla ja Tontin 22 suunnittelu käynnissä. Ennen Tonttien 21, 22 ja 23 valmistumista voidaan joutua turvautumaan tilapäisjärjestelyihin tämän sopimuksen mukaisilla alueilla. Tällaisista järjestelyistä sovitaan erikseen.

9. MENETTELYTAPASÄÄNNÖKSET

Tämän Sopimuksen allekirjoituksin kukin Osapuoli sitoutuu siihen, että Osapuoli ei ryhdy sellaisiin kunnossapitoon, hoitoon ja huoltoon, uudelleenrakentamiseen tai peruskorjaukseen liittyviin toiselle Osapuolelle haittaa tai kustannuksia aiheuttaviin toimenpiteisiin ennen kuin asiasta on neuvoteltu sen Osapuolen kanssa, jolle voi aiheutua kustannuksia tai haittaa kyseistä toimenpiteestä. Osapuolella on kuitenkin aina oikeus toista Osapuolta kuulematta tehdä vähäisiä korjaus-, huolto-, ja ylläpitotoimenpiteitä sekä toimenpiteitä, joita ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

Tässä Sopimuksessa tarkoitettujen rakennustöiden suorittaja on velvollinen järjestämään rakennustyöt ja muut Sopimuksen mukaisen oikeuden ylläpitämiseksi välttämättömät toimenpiteet toisen Osapuolen omistuksessa ja hallinnassa olevia rakennuksia vahingoittamatta ja vain välttämätöntä haittaa toisen Osapuolen toiminnalle aiheuttaen. Rakennustyön toteuttava Osapuoli on velvollinen

korvaamaan töiden suorittamisesta toiselle Osapuolelle mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot.

Mikäli tämän Sopimuksen perusteella rakentamiseen, kunnossapitoon, uudelleenrakentamiseen tai peruskorjaamiseen velvollinen ja vastuullinen Osapuoli on laiminlyönyt rakentamis- tai kunnossapitovelvollisuutensa siten, että laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa toiselle Osapuolelle, eikä ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen Osapuolen kirjallisen vaatimuksen saatuaan välttämättömiin rakentamis-, korjaus-, kunnossapito tai uusimistoimenpiteisiin, on vaatimuksen tehneellä Osapuolella oikeus suorittaa ja teettää tällainen rakentamis-, korjaus-, kunnossapito- tai uusimistoimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kustannukset täysimääräisesti korvattua vastuulliselta Osapuolelta.

Osapuolilla on oikeus kustannuksellaan valvoa ja seurata tämän Sopimuksen mukaisen oikeuden kohteen rakentamista, käyttöä ja kuntoa siinä määrin kuin on tarpeen oikeuden toteutumisen varmistamiseksi.

10. KORVAUKSET SOPIMUKSEN MUKAISISTA OIKEUKSISTA

Kaikki tämän Sopimuksen mukaisesti perustettavat oikeudet luovutetaan korvauksetta, ellei tässä Sopimuksessa erikseen ole jonkin oikeudelta toisin todettu. Osapuolella ei ole oikeutta saada muilta Osapuolilta korvausta oikeuksien perustamisesta syntyvästä hyödystä, haitasta tai vahingosta.

11. REKISTERÖINTI

Kullakin Osapuolella on oikeus toisia enempää kuulematta hakea tämän Sopimuksen mukaista kiinteistöjen yhteisjärjestelyä ja saada se rekisteröityä kiinteistörekisteriin. Tämän sopimuksen rekisteröinnin yhteydessä Osapuolilla on myös oikeus hakea niiden rasitteiden poistamista rekisteristä, jotka tämä Sopimus kohdan 2 mukaan korvaa.

Sopimuksen ensimmäisestä rekisteröinnistä ja rekisteröintikustannuksista vastaavat Tontit 21, 22 ja 23. Myöhemmin, mikäli sopimusta muutetaan, sopimuksen rekisteröinnistä ja rekisteröintikustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka tarpeesta sopimusta on muutettu ja se rekisteröidään uudelleen.

12. TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA TÄYDENTÄMINEN

Mikäli tämän Sopimuksen Osapuoli haluaa tehdä muutoksia omistamansa Tontin alueella sijaitsevassa tai omistamassaan järjestelmässä, rakenteessa, johdossa, laitteessa tai muussa sellaisessa, on sen huolehdittava siitä, että muun Osapuolen tässä Sopimuksessa sovittua oikeutta saada hyötyä rakenteesta tai järjestelmästä ei loukata. Mikäli Osapuoli esittää perustellun tarpeen tehdä muutos tähän Sopimukseen, eikä ehdotetulla muutoksella loukata toisten Osapuolten tämän Sopimuksen mukaisia oikeuksia eikä lisätä toisten Osapuolten tämän Sopimuksen johdosta syntyviä kustannuksia, on muilla Osapuolilla velvollisuus hyväksyä tällainen muutos.

Sopimuksen muuttamista esittänyt Osapuoli vastaa kaikista tämän Sopimuksen muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista ja huolehtii siitä, että muutoksen johdosta tehtävän toimenpiteen kohteena olevan Tontin tai sen rakennuksen osat saatetaan ennen muutostöiden aloittamista valliineseen kuntoon, ellei Osapuolten välillä sovita erikseen toisin.

13. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään Tonttinsa omistus- tai vuokraoikeuden kolmannelle samalla siirtää tästä Sopimuksesta johtuvat oikeutensa ja velvollisuutensa uudelle omistajalle ja/tai maanvuokraoikeuden haltijalle.

14. VAKUUTUKSET

Kukin Osapuoli huolehtii omistamansa ja/tai hallitsemansa Tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen osalta vakuuttamisesta ja on vahingotapauksissa velvollinen itse kustannuksellaan tai vakuutuskorvauksella korjaamaan ne.

15. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä Sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Jos ratkaisuun ei päästä neuvottelemalla, erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

16. VOIMASSAOLO

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Tonttien omistajat ja maanvuokrasoikeuden haltijat ovat sen allekirjoittaneet.

Osapuolten vastuut tämän Sopimuksen mukaisesta rakentamisesta, kunnossapidosta, huollosta sekä korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista alkavat Tonttien 2, 18 ja 19 osalta, kun Sopimus tulee voimaan ja Tonttien 21, 22 ja 23 osalta tässä kohdassa mainitut vastuut alkavat, kun Tonteilla 21, 22 ja 23 sijaitsevan pysäköintilaitoksen kerros K2 on käytettävissä pysäköintiin, ellei tässä Sopimuksessa ole joidenkin vastuiden osalta toisin sovittu.

Tämä Sopimus ja sillä sovittavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä, ja niitä voidaan muuttaa vain Osapuolten kirjallisesti tekemällä sopimusmuutoksella. Tätä Sopimusta ei voi irtisanoa ilman toisten Osapuolten antamaa kirjallista hyväksyntää.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Tonttien 2 ja 19 omistajana
Helsingin Kaupunki

Tontin 2 maanvuokraoikeuden haltijana
Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8

Tontin 18 omistajana
Kiinteistö Oy Helsingin Topeliuksenkatu 41b

Tontin 19 maanvuokraoikeuden haltijana
Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy

Tontin 22 osaomistajana
Asunto Oy Helsingin Waltari

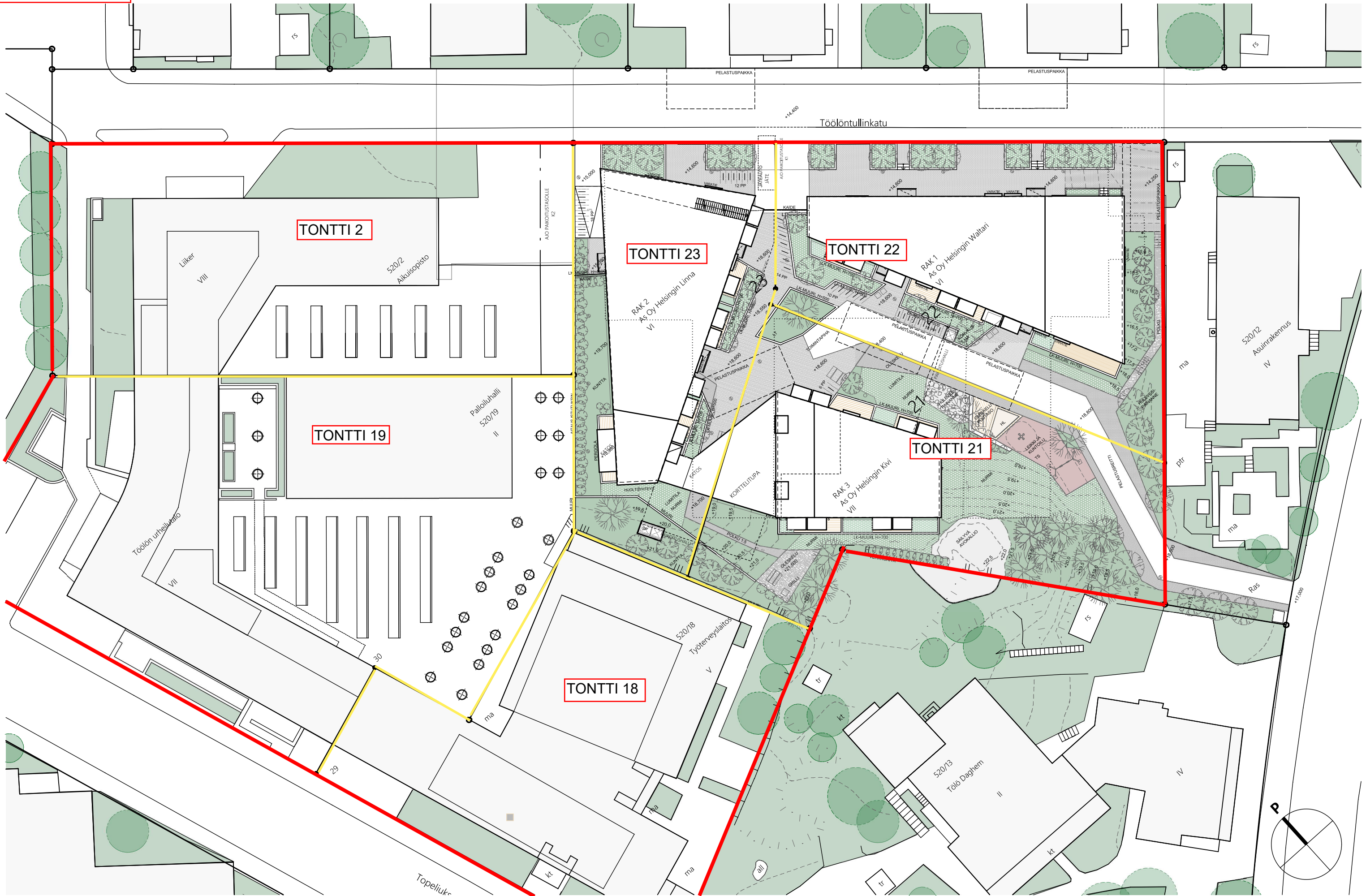
Tontin 23 osaomistajana
Asunto Oy Helsingin Linna

Tontin 21 osaomistajana
Asunto Oy Helsingin Kivi

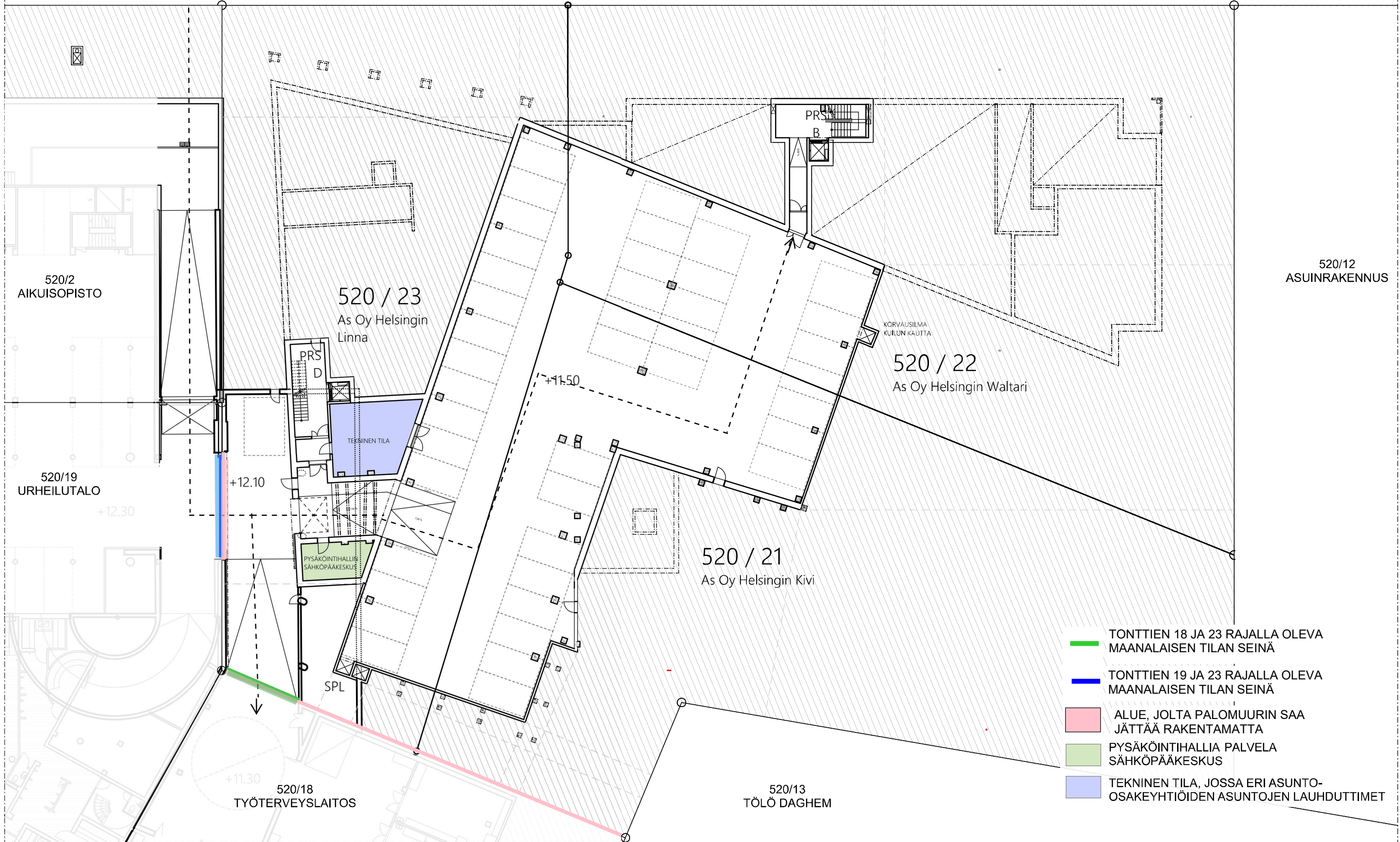
Tonttien 21-23 osaomistajana
Suomen Osatontti II Ky

Liitteet:

1. Sopimusalue / Tontit
2. K2 pysäköintitaso, aukot- ja palomuurin rakentamatta jättäminen
3. K2 pysäköintitaso, Kulku- ja ajoyhteydet
4. K2 pysäköintitaso, Tonttien 18, 22 ja 23 autopaikat Tonteilla 21-23
5. Tonttien 21-23 pysäköintitaso K1
6. Tontin 18 pysäköintipaikat Tontilla 19, alakellari
7. Tontin 18 pysäköintipaikat Tontilla 19, yläkellari
8. Liitekartta, Tonttien 18 ja 19 välinen raja ja seinärakenteet
9. Liitepiirros, Tonttien 18 ja 19 välinen raja ja tontin 18 ulkoseinä
10. Liitepiirros, Tontin 18 ikkuna-aukot



AJO PYSÄKÖINTIHALLIN
K2-TASOLLE
TÖÖLÖNTULLINKADULTA



- TONTTIEN 18 JA 23 RAJALLA OLEVA MAANALAISEN TILAN SEINÄ
- TONTTIEN 19 JA 23 RAJALLA OLEVA MAANALAISEN TILAN SEINÄ
- ALUE, JOLTA PALOMUURIN SAA JÄTTÄÄ RAKENTAMATTA
- PYSÄKÖINTIHALLIA PALVELA SÄHKÖPÄÄKESKUS
- TEKNINEN TILA, JOSSA ERI ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN ASUNTOJEN LAUHDUTTIMIT

AJO PYSÄKÖINTIHALLIN
K2-TASOLLE
TÖÖLÖNTULLINKADULTA



- TONTTIEN 2, 18, 19, 21, 22 JA 23 KÄYTÖSSÄ OLEVA AJO- JA KULKUYHTEYS
- TONTTIEN 18, 21, 22 JA 23 KÄYTÖSSÄ OLEVA AJO- JA KULKUYHTEYS
- TONTIN 18 KÄYTÖSSÄ OLEVA AJO- JA KULKUYHTEYS
- TONTIN 520/18 AUTOPAIKAT
- KULKUYHTEYS

AJO PYSÄKÖINTIHALLIN
K2-TASOLLE
TÖÖLÖNTULLINKADULTA



- AJO PYSÄKÖINTIHALLIN K2-TASOLLE JA TONTIN 520718 HUOLTOTIE
- TONTIN 520/18 AUTOPAIKAT
- TONTIN 520/22 AUTOPAIKAT
- TONTIN 520/23 AUTOPAIKAT
- KULKUYHTEYS
- MAANALAINEN OSA

TÖÖLÖNTULLINKATU



- TONTIN 520/21 AUTOPAIKAT
- TONTIN 520/22 AUTOPAIKAT
- TONTIN 520/23 AUTOPAIKAT
- KULKUYHTEYS
- s SÄHKÖAUTON LATAUSPISTEVARAUS
- MAANALAINEN OSA



TÖÖLÖNTULLINKATU 8 TONTIN RAJA
TÖPELIUKSENKATU 41a

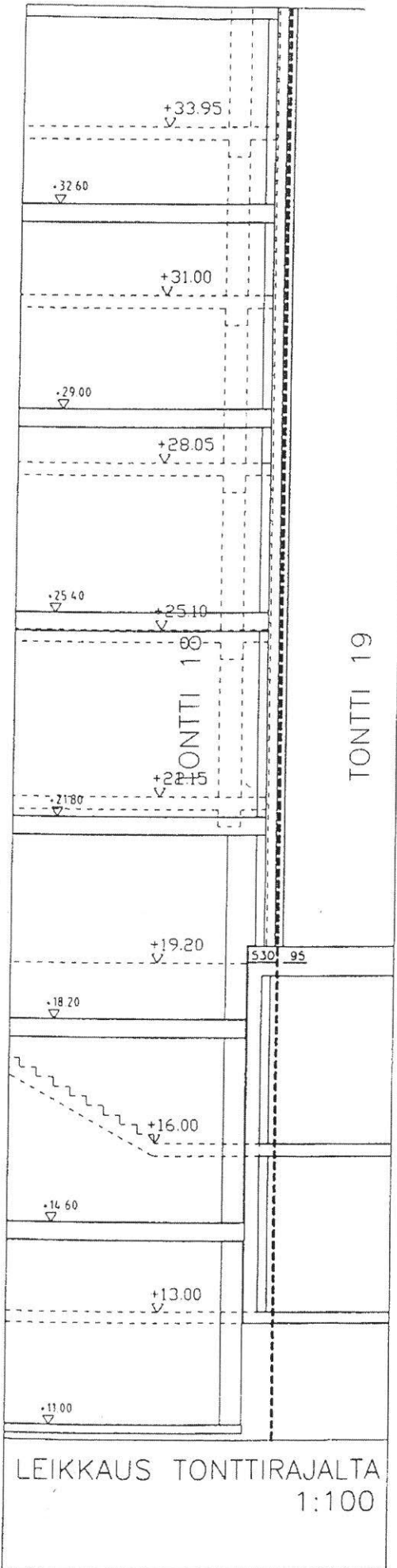
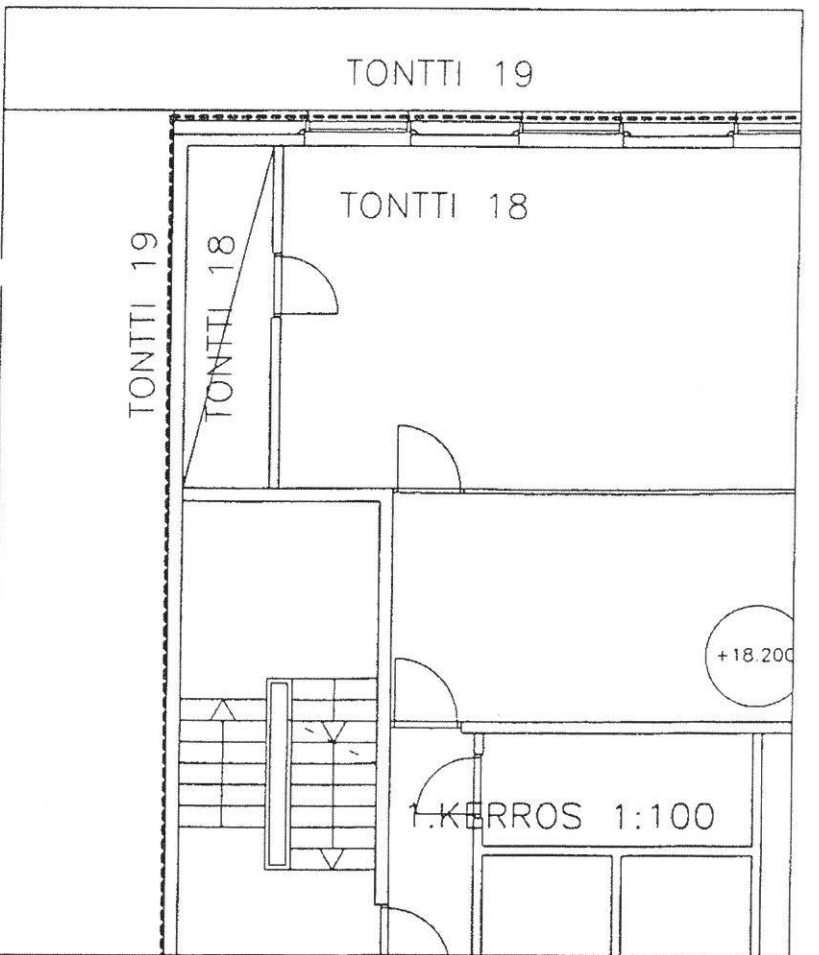
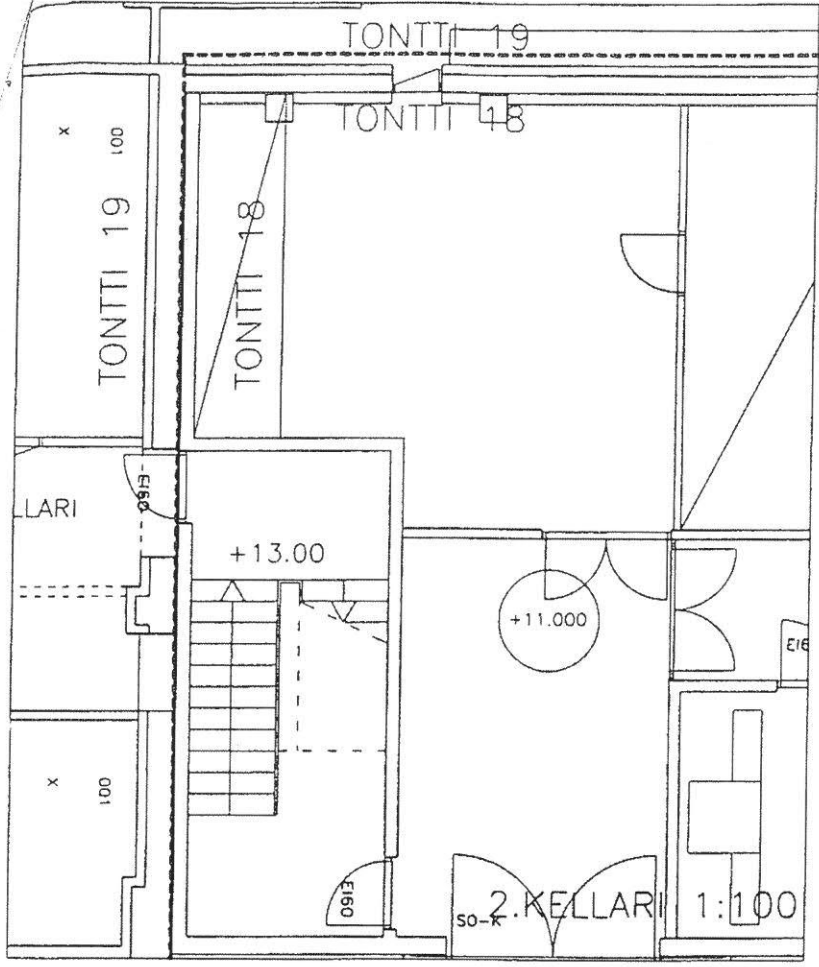
= Tontti 18,
31 autopaikkaa tontin
19 alakellarissa



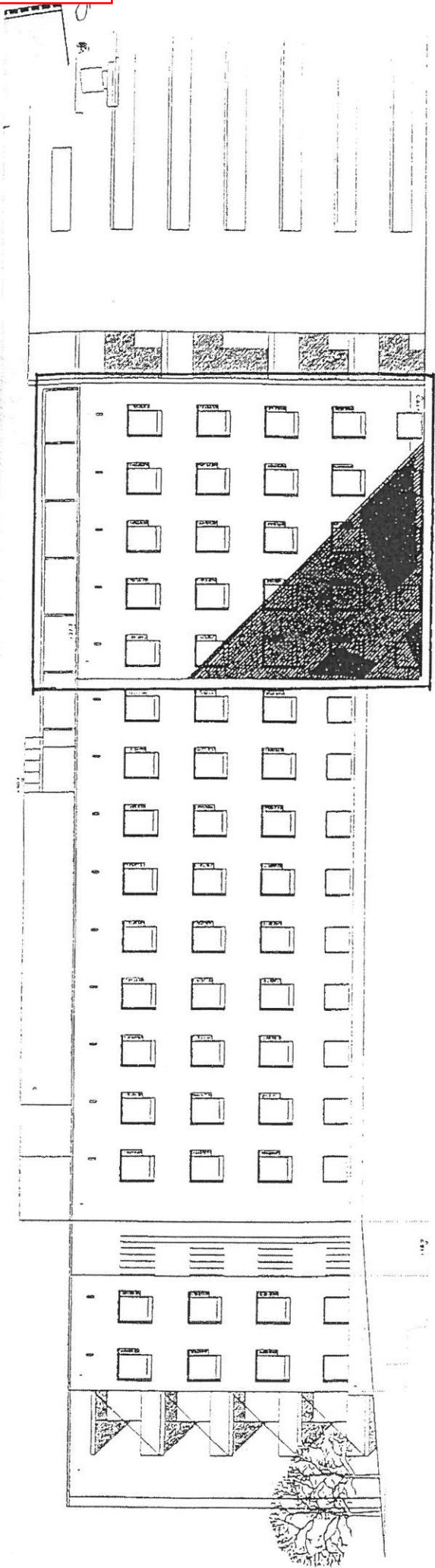
TÖÖLÖNTULLINKATU 8 - TONTIN RAJA
TOPELIUKSENKATU 41a

■ = Tontti 18,
3 autopaikkaa tontin
19 autohallin
yläkellarissa

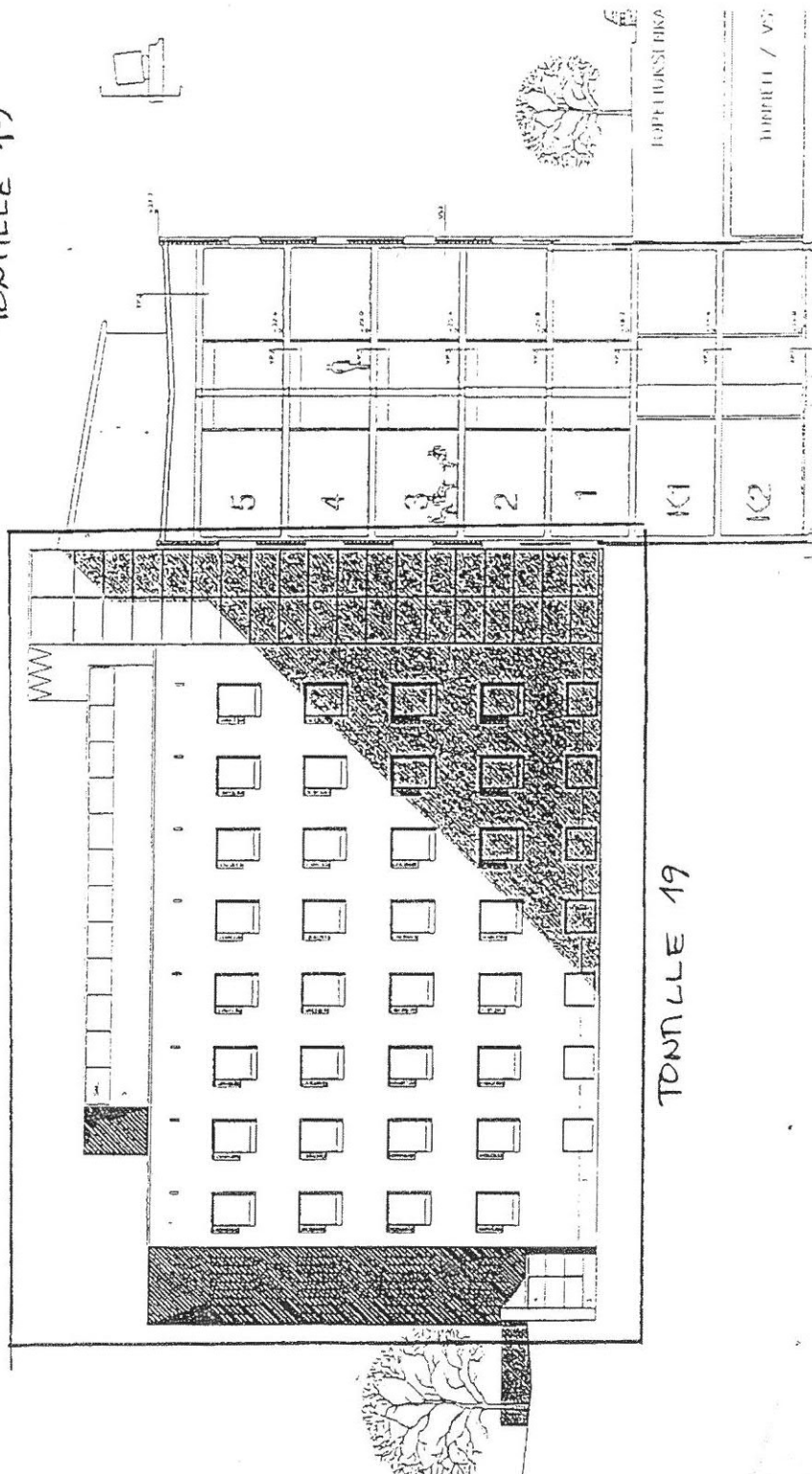
LIITEPIIRROS



Sopimuksen kohta 5.8.2, ikkuna-aukot ja palomuurin rakentamatta jättäminen



TONTILLE 19



TONTILLE 19

- 1. Keskisuunnitelma
- 2. Keskisuunnitelma
- 3. Keskisuunnitelma
- 4. Keskisuunnitelma
- 5. Keskisuunnitelma

1:1000
1:1000
1:1000
1:1000
1:1000

TYÖTERVEYSLAITOS
Keskisuunnitelma
Keskisuunnitelma
Keskisuunnitelma
Keskisuunnitelma
Keskisuunnitelma

ARK

KAPTELUKSIBIKA

HURPUI / VY