

SOPIMUS SOMPASAAREN KORTTELIN 10637 YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

KOSKIEN:

HELSINGIN KAUPUNGIN 10. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 10637 TONTTEJA 3–6

PROJECT · LAW

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET	4
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS	5
3 MÄÄRITELMÄT.....	6
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET	8
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET.....	8
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet	8
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	8
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	9
5.4 Horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat	9
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA.....	10
6.1 Yhteispihatontti	10
6.2 Kulkuväylä Tontilta 6 Yhteispihatontille	11
6.3 Pysäköintilaitos Tontilla 5	11
6.3.1 Järjestelyn sisältö	11
6.3.2 Pysäköintilaitoksesta osoitettavat pysäköintioikeudet.....	13
6.3.3 Pysäköintilaitosta ja Yhteispihatonttia palveleva sähköpääkeskus	13
6.4 Sopimusaluetta palveleva jätteen putkikeräysjärjestelmä.....	13
6.5 Kierrätyshuone.....	14
6.6 Sopimusalueen sammutusreitit	15
6.7 Palomuurien rakentamatta jättäminen	15
6.8 Tontilla 6 sijaitsevan rakennuksen katoksen sekä parvekkeiden ulottuminen Yhteispihatontille	15
6.9 Tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen katoksen ulottuminen Yhteispihatontille.....	15
6.10 Tontilla 3 sijaitsevan rakennuksen katoksen ulottuminen Yhteispihatontille.....	15
6.11 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella.....	15
6.12 Perustusten sijoittaminen.....	16
6.13 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet	16
6.14 Sähköjakokaapit Tontilla 6	17
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN	17
7.1 Yhteinen ylläpito	17
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi.....	17
7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana.....	18
8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	18
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	19
10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET	20
11 YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	20

12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	20
13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	20
14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI.....	20
15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	21
16 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	21
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	21
18 SOPIMUSKAPPALEET	21
19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	21
LIITTEET:.....	23

1 OSAPUOLET

- (A) **Asunto Oy Sompasaaren Priki, Helsinki, ("Yhtiö 1")**
 Y-tunnus: 2962480-2
 Osoite: c/o Sato-Rakennuttajat Oy, PL 401, 00601 HELSINKI
- tontin 91-10-637-3 ("**Tontti 3**") omistajana ja
 tontin 91-10-637-5 ("**Tontti 5**") alapuoliseen osaan kohdistuvan vuokraoikeuden 91-10-637-5-L1 määräosan 19/81 omistajana.
- (B) **Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4, ("Yhtiö 2")**
 Y-tunnus: 2937712-7
 Osoite: c/o Lumo Kodit Oy, PL 40, 00301 HELSINKI
- tontin 91-10-637-4 ("**Tontti 4**") omistajana ja
 tontin 91-10-637-5 ("**Tontti 5**") alapuoliseen osaan kohdistuvan vuokraoikeuden 91-10-637-5-L1 määräosan 21/81 omistajana.
- (C) **Asunto Oy Helsingin Sumppari, ("Yhtiö 3")**
 Y-tunnus: 2951959-4
 Osoite: c/o Peab Oy, Karvaamokuja 2 A, 00380 HELSINKI
- tontin 91-10-637-6 ("**Tontti 6**") omistajana ja
 tontin 91-10-637-5 ("**Tontti 5**") alapuoliseen osaan kohdistuvan vuokraoikeuden 91-10-637-5-L1 määräosan 41/81 omistajana.
- (D) **Kalasadaman Palvelu 2 Oy, ("Palveluyhtiö")**
 Y-tunnus: 2831391-4
 Osoite: c/o Realia Isännöinti Oy, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki
 Tonttiin 5 kohdistuvan vuokraoikeuden 91-10-637-5-L2 tulevana omistajana ("**Yhteispihatontti**").
- (E) **Helsingin kaupunki, ("Kaupunki")**
 kaupunkiympäristön toimiala
 Y-tunnus: 0201256-6
 Osoite: PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
- Tontin 5 omistajana.
- Tontit 3, 4, 5 ja 6 jäljempänä yhdessä "**Tontit**" tai erikseen "**Tontti**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.
- 1.1 (A)–(C) jäljempänä yhdessä "**Yhtiöt**" ja erikseen "**Yhtiö**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää. Vastaavasti edellä todetut (A)–(D) jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.
- 1.2 Yhtiö 1, Yhtiö 2 ja Yhtiö 3 ovat Tontin 5 alapuoliseen määräalaan kohdistuvan vuokraoikeuden määräosaisia omistajia. Palveluyhtiö on Tonttiin 5 kohdistuvan vuokraoikeuden 91-10-637-5-L2 eli Yhteispihatontin tuleva omistaja.

- 1.3 Tällä sopimuksella Yhtiö 1 ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 3 kohdistuvista, Yhtiö 2 ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 4 kohdistuvista ja Yhtiö 3 ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 6 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Tällä sopimuksella Yhtiö 1, Yhtiö 2 ja Yhtiö 3 ottavat määräosaisesti vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tontin 5 alapuoliseen määräalaan kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista siten kuin sanottua määräalaa koskevassa maanvuokrasopimuksessa todetaan ja Palveluyhtiö ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Yhteispihatonttiin kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista siten kuin sanottua tonttia koskevassa maanvuokrasopimuksessa todetaan.
- 1.4 Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 3 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Yhtiön 1 hyväksi, Tonttiin 4 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Yhtiön 2 hyväksi ja Tonttiin 6 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Yhtiön 3 hyväksi. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tontin 5 alapuoliseen määräalaan kohdistuvat oikeudet ovat voimassa määräosin Yhtiön 1, Yhtiön 2 ja Yhtiön 3 hyväksi siten kuin sanottua määräalaa koskevassa maanvuokrasopimuksessa todetaan ja kaikki tähän sopimukseen perustuvat Yhteispihatonttiin kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Palveluyhtiön hyväksi siten kuin sanottua tonttia koskevassa maanvuokrasopimuksessa todetaan.
- 1.5 Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 3 tarkoittaa soveltuvin osin Yhtiötä 1, Tonttiin 4 tarkoittaa soveltuvin osin Yhtiötä 2 ja Tonttiin 6 tarkoittaa soveltuvin osin Yhtiötä 3. Edelleen tässä sopimuksessa viittaus Tontin 5 alapuoliseen määräalaan tarkoittaa soveltuvin osin Yhtiötä 1, Yhtiötä 2 ja Yhtiötä 3 yhdessä ja viittaus Yhteispihatonttiin tarkoittaa soveltuvin osin Palveluyhtiötä.
- 1.6 Kaupunki on tämän sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan Tontin 5 tämän sopimuksen allekirjoitushetken omistajana ja tässä sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn hyväksyjänä. Siten Kaupunki ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, eikä kustannuksista, eikä haitoista, eikä vahingoista, eikä muista seuraamuksista. Tontille 5 kuuluvista tästä sopimuksesta aiheutuvista oikeuksista ja velvollisuuksista vastaavat Yhtiö 1, Yhtiö 2 ja Yhtiö 3 ja/tai Palveluyhtiö siten kuin Tonttia 5 koskevissa maanvuokrasopimuksissa tai luovutuskirjoissa todetaan.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 27.8.2014 hyväksytyn ja 10.10.2014 voimaantulleen Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan asemakaavan muutoksen nro 12200 ja 10. kaupunginosan korttelin 10637 Tonttien 3–6 ("**Sopimusalue**") asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.
- 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 Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien Tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen 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 sekä voimassa enintään siihen saakka, kun Tontin 5 alapuolista määräalaa koskevat vuokrasopimukset ovat voimassa tai edellä mainittu tontti on muulla perusteella nykyisten vuokraoikeuden haltijoiden hallinnassa.

Tätä sopimusta ei voi sanoa irti ilman toisen Osapuolen kirjallista hyväksymistä, ellei kysymys ole edellä mainitun vuokrasopimuksen päättämisestä.

- 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 soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita.
- 2.5 Tämä sopimus tullaan liittämään Sopimusalueen tontteja koskeviin pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja kauppakirjoihin.

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 pääosin Tontilla 6 sijaitsevaa ajoyhteyttä Pysäköintilaitokseen. Ajoluiskaan katsotaan tässä sopimuksessa kuuluvaksi myös ko. Ajoluiskaan liittyvät mahdolliset nosto-oven laitteet ja rakenteet sekä Ajoluiskan sulanapitojärjestelmä. Ajoluiskaa ympäröivät seinä- ja kattorakenteet pinnoitetta lukuun ottamatta kuuluvat kuitenkin ympäröivään asuinrakennukseen, mutta Ajoluiskan lattiarakenne kuuluu Pysäköintilaitokseen.
"Hoitokunta"	Tarkoittaa tämän sopimuksen mukaisten asioiden neuvottelemista ja sopimista varten muodostettua neuvotteluelintä, jonka toimintaa on käsitelty tarkemmin kohdassa 8.
"Palveluyhtiö"	Tarkoittaa Kalasataman Palvelu 2 Oy -nimistä yhtiötä.
"Pihakansi"	Tarkoittaa Pysäköintilaitoksen päälle Tontille 5 sijoittuvia maanpäällisiä kerroksia ja sille sijoitettavia Pihavarusteita (määritelty seuraavassa) mukaan lukien, joka muodostaa osan Sopimusalueen Tonttien yhteisestä piha-alueesta eli Yhteispihatontista. Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojalaatan yläpinnassa siten, että vesieriste suojalaattoineen kuuluu Pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitosta palvelevat savunpoistoluukut katsotaan kuitenkin kuuluvaksi Pysäköintilaitokseen eikä Pihakanteen. Pihavarusteet ovat Tontin 5 vuokramiehenä olevan Palveluyhtiön omistuksessa. Kaupunki omistaa Tontin 5.
"Pihavarusteet"	Tarkoittaa kaikkia Pihakannella olevia Palveluyhtiön omistamia ja ylläpitämiä Tonttien 3, 4 ja 6 sekä myös Palveluyhtiön toiminta-alueiden muiden osakasyhteisöjen yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia penkkejä, pöytiä, leikkipaikan varusteita, pinnoituksia, istutuksia

	ja kalusteita sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita, joita ei lueta kuuluvaksi Talotekniikkaan, Tonttien 3, 4 ja 6 tai Pysäköintilaitoksen rakenteisiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pihakannella olevat polkupyörätelineet, Tonttien 3, 4 ja 6 ja Pysäköintilaitoksen laitteet ja rakenteet eivät ole Palveluyhtiön, vaan Tonttien 3, 4 ja 6 omistuksessa ja vastuulla.
"Pysäköintilaitos"	<p>Tarkoittaa Sopimusalueen pääosin Tontille 5 kunkin Yhtiön määräämiseen yhteisomistukseen tulevaa yhtenäistä pysäköintitilaa, jonne Tontteja 3, 4 ja 6 palvelevat pysäköintipaikat 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, Ajoluiskan, kulunvalvonnan, sähköpääkeskuksen, iv-konehuoneet, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.</p> <p>Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa Pysäköintilaitoksen maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta (kuten savunpoistoluukut) siten, että vesieriste suojarakenteeseen kuuluu Pysäköintilaitokseen.</p> <p>Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös Yhtiöiden asuinrakennuksiin rajautuvat vedeneristeen nostot ja pellitykset.</p> <p>Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös Ajoluiska.</p>
"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
"Rakennusoikeuksien suhde"	<p>Tarkoittaa Yhtiöiden (Tontit 3, 4 ja 6) omistamien / vuokraoikeuden nojalla hallitsemien Tonttien asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeuksien suhdetta. Yhtiöiden (Tontit 3, 4 ja 6) omistamien / vuokraoikeuden nojalla hallitsemien Tonttien asemakaavan ja/tai lainvoimaisten poikkeamispäätösten mukaiset asuinrakennusoikeudet ovat:</p> <p>Tontti 3: 3.550 kem²</p> <p>Tontti 4: 3.950 kem²</p> <p>Tontti 6: 7.550 kem²</p>
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2.1.
"Talotekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen Tonttiin, asuinrakennukseen tai Pysäköintilaitokseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osaluueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammuusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta- ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja

	Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.
”Yhteispihatontti”	On määritelty kohdassa 6.1.
”Ylläpito”	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä. Lisäksi tässä sopimuksessa Ylläpitoon luetaan kuuluvan myös tavanomainen vakuuttaminen.

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on kymmenen (10) piirustusta tai piirustussarjaa.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetusija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien 3–6 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 erityisesti Pysäköintilaitoksen, ja siihen liittyvien ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain kaikkia Tontteja palvelevaa Talotekniikkaa.

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 5.2.2 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 3–6 ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 5.2.3 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.
- 5.2.4 Osapuolten ja Helsingin kaupungin velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 14.

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, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan tai vuokraamallaan 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 tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttien 3–6 rajalle ja jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, talotekniisiin 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.

5.4 Horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat

- 5.4.1 Ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, päällekkäin sijoittuvien eri omistajille kuuluvien rakenteiden omistusraja kulkee horisontaalitasossa omistusrajalta olevan kantavan välipohjarungon yläpinnassa. Mikäli rakenteissa on vesieristys, sijaitsee raja alapuolisen rakennusosan kantavan kattorakenteen yläpuolisen vesieristyksen suojalaatan tai vastaavan suojarakenteen yläpinnassa.
- 5.4.2 Vastaavasti, ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, vierekkäisten eri omistajille kuuluvien tilojen välisten rakenteiden omistus määräytyy siten, että tilojen seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat ovet kuuluvat liitepiirustuksissa määritellylle omistajalle.
- 5.4.3 Selvennyksenä todetaan, että rakenteen eli välipohjan tai seinän pinnoite ja alakatto kuuluvat sen omistukseen ja ylläpitovastuulle, joka omistaa ko. huonetilan.

6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Yhteispihatontti

- 6.1.1 Tontin 5 maanpäällinen alue muodostaa Sopimusaluetta palvelevan yhteisen piha-alueen, Yhteispihatontin. Yhteispihatontti tullaan vuokraamaan Palveluyhtiölle pitkäaikaisella maanvuokraoikeudella ja Palveluyhtiö tulee omistamaan tälle alueelle toteutettavan Pihakannen. Tonttien 3, 4 ja 6 omistajana olevat Yhtiöt ovat velvollisia merkitsemään 2 kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Palveluyhtiön äänivallattomia osakkeita.
- 6.1.2 Palveluyhtiö omistaa Yhteispihatontille sijoitettavat Pihavarusteet. Palveluyhtiö on velvollinen Ylläpitämään tässä tarkoitettua Yhteispihatonttia ja Pihavarusteita sekä huolehtimaan Yhteispihatontin toiminnoista. Yhtiöllä on yhtäläinen oikeus käyttää Palveluyhtiön muiden osakasyhtiöiden kanssa Yhteispihatontille sijoitettavia kulkuyhteyksiä, leikki- yms. alueita ja Pihavarusteita. Yhtiöllä on oikeus kulkea ja oleskella Yhteispihatontilla ja käyttää sinne sijoitettavia rakenteita ja välineitä (leikkipaikkoja yms.). Yhteispihatonttia koskeva suunnitelma on otettu tämän sopimuksen **Liitteeksi 6.1**.
- 6.1.3 Riippumatta ja huolimatta siitä, mitä kustannusvastuusta on tässä sopimuksessa muualla sovittu, Palveluyhtiö Tontin 5 Pihakannen tarkoittamaan alueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden omistajana vastaa kustannuksellaan Yhteispihatontin toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Kohdassa 6.2 on sovittu tarkemmin Yhteispihatontille johtavista kulkuväylistä.
- 6.1.4 Yhteispihatonttia palveleva käyttövesi johdetaan Tonttien 3, 4 ja 6 vesiposteista. Tässä tarkoitettujen vesipostien alamittauksen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksineen vastaa se Tontti, jonka alueella alamittausta palveleva laite sijaitsee. Tässä tarkoitettujen Yhteispihatontin vesipisteiden vedenkulutus alamitataan, ja Yhteispihatontin veden kulutuksen kustannuksista vastaa Palveluyhtiö. Tontit 3, 4 ja 6 kukin laskuttavat Yhteispihatonttia hallinnoivaa Palveluyhtiötä alamittauksen perusteella Yhteispihatontin kulutetusta vedestä.
- 6.1.5 Yhteispihatonttia palveleva sähkö johdetaan Pysäköintilaitoksen sähköliittymästä siten kuin on tarkemmin sovittu kohdassa 6.3.3. Tässä tarkoitettujen sähköpisteiden alamittauksen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksineen vastaavat Tontit 3, 4 ja 6 osana Pysäköintilaitoksen vastaavia toimenpiteitä. Yhteispihatontin sähkönkulutus mitataan alamittauksella Pysäköintilaitoksen liittymästä. Tontit 3, 4 ja 6 laskuttavat Yhteispihatonttia hallinnoivaa Palveluyhtiötä alamittauksen perusteella Yhteispihatontilla kulutetusta sähköstä.
- 6.1.6 Palveluyhtiöllä on pysyvä oikeus sijoittaa Yhteispihatontin käyttöä palvelevat sähkö- ja vesijohdot, sähkö- ja vesipisteet sekä tarvittavat mittarit Pysäköintilaitoksen alueelle sekä tarvittaessa Tonteille 3, 4 ja 6 siten, että niistä ei aiheudu haittaa Pysäköintilaitokselle tai Tonteille 3, 4 tai 6. Palveluyhtiöllä on oikeus käyttää ja Ylläpitää mainittuja laitteita ja velvollisuus maksaa tästä aiheutuvat kustannukset Tonteille 3, 4 ja 6.
- 6.1.7 Tonteilla 3, 4 ja 6 on oikeus sijoittaa rakennustensa perustuksia yms. tukirakenteita Tontin 5 alueelle siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Tällaisten rakenteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista ja niistä syntyvistä kustannuksista vastaa ko. rakenteiden omistaja.

- 6.1.8 Tonteilla 3, 4 ja 6 on oikeus kustannuksellaan sijoittaa Yhteispihatontille omistamiaan yksinomaan niiden omaa Tonttia palvelevia polkupyörätelineitä tai muita laitteita **Liitteessä 6.1** kuvatuille alueille. Tässä tarkoitettujen polkupyörätelineiden tai muiden vastaavien laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan kukin Tontti omien polkupyörätelineidensä tai muiden vastaavien laitteiden osalta. Palveluyhtiö Tontin 5 vuokraoikeuden omistajana sallii tässä tarkoitettujen polkupyörätelineiden tai muiden vastaavien laitteiden sijoittamisen **Liitteessä 6.1** kuvatuille alueille edellä mainituin ehdoin.

6.2 Kulkuväylä Tontilta 6 Yhteispihatontille

- 6.2.1 Yhteispihatontille johdetaan Kaupungin katualueelta kulkuväylä Tontin 6 kautta **Liitteessä 6.2** kuvatulla tavalla. Kulkuväylää on myös oikeus käyttää kevyen liikenteen lisäksi myös kulkuneuvoilla, jotka täyttävät tietyt esim. painoa, kokoa ja muita ominaisuuksia koskevat edellytykset. Tässä tarkoitettut edellytykset kuvataan liikennemerkkein Tontilla 6 kulkuväylän yhteydessä.
- 6.2.2 Tässä tarkoitettun kulkuväylän rakenteiden rakentaminen toteutetaan samanaikaisesti Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen rakentamista ja näin ollen rakenteiden rakentamisesta vastaa kustannuksellaan Tontti 6. Edelleen Tontti 6 vastaa kustannuksellaan kulkuväylän rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Kulkuväylän muusta Ylläpidosta, kuten siivouksesta, kunnossapidosta ja talvikunnossapidosta (esimerkiksi lumien auraamisesta ja liukkaiden torjunnasta) vastaa kustannuksellaan Palveluyhtiö osana Yhteispihatontin vastaavia toimenpiteitä.

6.3 Pysäköintilaitos Tontilla 5

6.3.1 Järjestelyn sisältö

- 6.3.1.1 Tontteja 3, 4 ja 6 palveleva Pysäköintilaitos sijoitetaan Tontin 5 alapuoliselle alueelle perustuen Helsingin kaupungin ja Yhtiöiden solmimaan maanvuokrasopimukseen. Pysäköintilaitos sijoittuu pääosin Tontin 5 alapuoliselle alueelle ja osin Tontille 6. Pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvät rakenteet sekä Pysäköintilaitoksen sijoittamiseksi perustetun vuokraoikeuden omistavat yhteisesti määräosaisesti Yhtiöt. Pysäköintilaitos on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.3**.
- 6.3.1.2 Pysäköintilaitoksen lattiataso sijaitsee alimmillaan likimääräisesti tasossa +3.60. Pysäköintilaitokseen rakennetaan alustavan suunnitelman mukaan yhteensä 81 kappaletta nimeämättömiä pysäköintipaikkoja, joista 27 pysäköintipaikkaa on varustettu sähkö- ja hybridiauton latauspisteellä ja neljä (4) pysäköintipaikkaa on LE-paikkoja. Lisäksi neljä (4) pysäköintipaikkaa osoitetaan yhteiskäyttöautoille. Tässä tarkoitettujen sähköautojen latauspisteiden, LE-paikkojen ja yhteiskäyttöautopaikkojen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.3**.
- 6.3.1.3 Tontteja 3, 4 ja 6 palveleva Ajoyhteys Pysäköintilaitokseen järjestetään Tontin 6 kautta Ajoluiskaa pitkin siten kuin Pysäköintilaitosta kuvaavasta **Liitteestä 6.3** ilmenee. Ajoluiskaa ympäröivien Yhtiö 3:n omistukseen tulevien rakenteiden toteuttamisesta vastaa Tontti 6 osana Tontille 6 sijoitettavaa asuinrakennusta. Muilta osin Ajoluiskan rakentamisesta vastaavat Tontit 3, 4 ja 6 osana Pysäköintilaitoksen toteuttamista, jolloin kustannukset jaetaan Tonttien 3, 4 ja 6 kesken Pysäköintioikeuksien suhteessa (määritelty jäljempänä kohdassa 6.3.2.2) ja sisällytetään Pysäköintilaitosta koskevaan urakkasopimukseen. Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoi-
menpiteiden vastuuraja määräytyy vastaavasti, mitä edellä on todettu Ajoluiskan toteutusvas-
tuusta. Ajoluiskan toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista on sovittu myös Pysäköintilaitosta ja Tonttiin 5 kohdistuvaa vuokraoikeutta koskevassa hallinnanjakosopimuk-
sessa.

- 6.3.1.4 Ajoluiskaan kuuluvan sulanapitojärjestelmän laitteisto sijaitsee Tontilla 6 sijaitsevan asuinrakennuksen tiloissa. Sulanapitojärjestelmää varten varattava tila toteutetaan osana Tontille 6 toteutettavaa asuinrakennusta. Sulanapitojärjestelmä puolestaan toteutetaan osana Pysäköintilaitosta, jolloin sulanapitojärjestelmän toteutus ja toteutuskustannukset sisällytetään Pysäköintilaitosta koskevaan urakkasopimukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista on muilta osin sovittu Pysäköintilaitosta ja Tonttiin 5 alapuoliseen määräalaan kohdistuvaa vuokraoikeutta koskevassa hallinnanjakosopimuksessa.
- 6.3.1.5 Jalankulkuyhteys Pysäköintilaitokseen johdetaan Tonttien 3, 4 ja 6 asuinrakennusten porrashuoneiden kautta siten, että kukin kulkuyhteys lähtökohtaisesti palvelee sitä Tonttia, millä jalankulkuyhteys sijaitsee. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintilaitos toimii jalankulkuyhteytenä Tonttien 3, 4 ja 6 ulkoiluvälinevarastoihin ja muihin tiloihin, joihin on järjestetty kulku Pysäköintilaitoksen kautta. Hätäpoistumisteinä Pysäköintilaitoksesta toimivat yhtäläisesti kaikki Pysäköintilaitoksesta pois johtavat hätäpoistumistieksi osoitetut kulkuyhteydet omistuksesta / vuokraoikeuden omistuksesta ja tontinrajoista riippumatta. Osapuolet ovat velvollisia pitämään hätäpoistumistieksi osoitetut ovet ja väylät sellaisessa kunnossa, että niiden käyttö hätäpoistumisteinä ei esty.
- 6.3.1.6 Pysäköintilaitos sijoittuu Pihakannen alle siten, että Pysäköintilaitoksen kansirakenteena toimivan betonikannen vesieristeen suojalaatan päälle sijoitetaan Palveluyhtiön vuokraaman ja hallitseman Yhteispihatontin rakenteita siten kuin edellä kohdassa 6.1 on todettu ja tarkempi suunnittelu osoittaa. Palveluyhtiö vastaa Pihakannen toteuttamisesta siten, että vastuurajana toimii Pysäköintilaitoksen betonikannen vesieristeen välittömästi yläpuolella sijaitsevan suojalaatan yläpinta, josta ylöspäin rakentamis-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu on Palveluyhtiöllä. Pysäköintilaitokseen ja siten Tontin 6 toteutusvastuulle katsotaan kuuluvaksi myös Pysäköintilaitoksen rakenteisiin liittyvät siirtymälaattoina toimivat Tontin 6 alueelle sijoittuvat betonirakenteet. Pysäköintilaitoksen, Tonttien 3, 4 ja 6 asuinrakennusten sekä Palveluyhtiön omistamien rakenteiden väliset vastuurajat on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.3.1.**
- 6.3.1.7 Pysäköintilaitosta palveleva jäteilmän poistokanava sijoitetaan Tontille 4.
- 6.3.1.8 Yhteispihatontin alueelle sijoitetaan kaksi (2) Pysäköintilaitosta palvelevaa savunpoistoluukua.
- 6.3.1.9 Tonttien alueelle, mukaan lukien Tonttien 3, 4 ja 6 alapuoliset osat, saadaan sijoittaa myös muita Pysäköintilaitoksen rakenteita ja osia siinä määrin kuin on tarpeen Pysäköintilaitoksen rakentamiseksi ja käyttämiseksi.
- 6.3.1.10 Pysäköintilaitoksen savunpoiston ohjauskeskus, paloilmotinkeskus, turvavalokeskus ja pääkeskus sijaitsevat Tontilla 6.
- 6.3.1.11 Pysäköintilaitoksen vedenkulutus mitataan alamittauksella Tonttien 3, 4 ja 6 liittymistä. Tontit 3, 4 ja 6 vastaavat Pysäköintilaitoksen vedenkulutuksesta siten kuin on sovittu kohdassa 6.3.1.12 tarkoitetussa hallinnanjakosopimuksessa.
- 6.3.1.12 Yhtiö 1, Yhtiö 2 ja Yhtiö 3 ovat solmineet keskenään Pysäköintilaitoksen sijoittamista varten perustettua maanvuokraoikeutta koskevan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen hallinnanjakosopimuksen, jolla on sovittu tarkemmin Pysäköintilaitoksen yhteisomistukseen liittyvistä seikoista.

6.3.2 Pysäköintilaitoksesta osoitettavat pysäköintioikeudet

6.3.2.1 Tonteilla 3, 4 ja 6 on tähän sopimukseen perustuvia Pysäköintilaitokseen kohdistuvia pysäköintioikeuksia seuraavasti:

Tontti 3: 19 pysäköintioikeutta

Tontti 4: 21 pysäköintioikeutta

Tontti 6: 41 pysäköintioikeutta

Yht. 81 pysäköintioikeutta

6.3.2.2 Yllä todettujen Pysäköintioikeuksien määrien suhde jäljempänä: ”**Pysäköintioikeuksien suhde**”. Yhtiöillä on oikeus osoittaa edellä todettuja pysäköintioikeuksia vastaava määrä pysäköintipaikkoja Pysäköintilaitoksesta Tonttien 3, 4 ja 6 asemakaavamääräysten tarkoittamiksi velvoitepaikoiksi.

6.3.2.3 Pysäköintioikeuksien käytöstä ja niiden kohdentamisesta on sovittu tarkemmin Yhtiöiden välisessä Pysäköintilaitosta koskevassa hallinnanjakosopimuksessa.

6.3.3 Pysäköintilaitosta ja Yhteispihatonttia palveleva sähköpääkeskus

6.3.3.1 Pysäköintilaitosta ja Yhteispihatonttia palveleva sähköpääkeskushuone sijoitetaan Tontilla 6 sijaitsevaan asuinrakennukseen. Tässä tarkoitettua sähköpääkeskushuoneen toteuttamisesta vastaa kustannuksellaan Tontti 6. Sähköpääkeskushuoneen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 6, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 3, 4 ja 6 kesken Pysäköintioikeuksien suhteessa.

6.3.3.2 Tontit 3, 4 ja 6 toimittavat Tontin 6 toteuttamaan sähköpääkeskusta varten varattuun tilaan sähköpääkeskuslaitteiston sekä asentavat ne toimintakuntoon kustannuksellaan. Sähköpääkeskuksen laitteiden toteutus, Ylläpito, uusimiset ja peruskorjaukset järjestetään vastaavalla tavalla kuin Pysäköintilaitoksen vastaavat toimenpiteet.

6.3.3.3 Tontti 6 on velvollinen toteuttamaan tässä tarkoitettua sähköpääkeskuksen siten, että se on toimintakuntoinen viimeistään Pysäköintilaitoksen käyttöönoton yhteydessä.

6.4 Sopimusaluetta palveleva jätteen putkikeräysjärjestelmä

6.4.1 Sopimusalueelle toteutetaan Tontteja 3, 4 ja 6 yhtäläisesti palveleva jätteen putkikeräysjärjestelmä, joka liitetään alueelliseen imujätejärjestelmään, jota operoi Kalasataman jätteen putkikeräys Oy (Y-tunnus: 2346322-7). Tontit 3, 4 ja 6 ovat velvollisia liittymään alueelliseen imujätejärjestelmään, ja Yhtiöt ovat tässä tarkoituksessa velvollisia merkitsemään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n äänivallattomia osakkeita. Tämän mukaisesti Yhtiöt ovat velvollisia allekirjoittamaan Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa jätteen putkikeräysjärjestelmän toimintaan liittyvät sopimukset.

6.4.2 Mikäli alueellinen imujätejärjestelmä ei olisi valmistunut ja käytettävissä rakennusten käyttöönottohetkellä tai se ei jostain muusta syystä olisi silloin tai myöhemmin käytettävissä, sopivat Tontit 3, 4 ja 6 tarvittaessa yhteisestä väliaikaisesta jätteenkeräyksestä ja sallivat alueellaan korvauksetta esim. perinteisten jätteen keräysastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön. Näiden sijoittamisesta ja käytöstä sovitaan tarvittaessa tarkemmin Hoitokunnassa. Väliai-

kaiseen jätteenkeräykseen ovat velvollisia liittymään kaikki Sopimusalueen Tontit, joilla sijaitseva asuinrakennus on saanut rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän. Väliaikaisen jätteenkeräysjärjestelmän käyttö lopetetaan, kun jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja lopullinen kierrätyshuone otetaan käyttöön. Väliaikaisen jätteenkeräyksen toteuttamis-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistöimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu ei koske Palveluyhtiötä.

- 6.4.3 Siltä osin, kuin tässä tarkoitetun jätteen putkikeräysjärjestelmän laitteita, putkia, johtoja, kaapeleita yms. ei toteuta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy, vastaavat toteuttamisesta ja niistä syntyvistä kustannuksista Tontit 3, 4 ja 6 kukin oman Tonttinsa alueen osalta, mutta kaikkia Tontteja yhtäläisesti hyödyttävien järjestelmän osien toteutuskustannukset jaetaan Tonttien 3, 4 ja 6 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.4.4 Tontille 4 sijoitetaan Tontteja 3, 4 ja 6 yhtäläisesti palveleva jätteensyöttöpiste, joka liitetään alueelliseen imujätejärjestelmään. Siltä osin kuin tässä tarkoitetun jätteensyöttöpisteen laitteita, putkia, johtoja, kaapeleita yms. ei toteuta alueellinen jäteputkiyhtiö, vastaa toteuttamisesta kustannuksellaan Tontti 4. Tontille 4 sijoitettavan jätteenkeräyspisteen sijainti on merkitty **Liitteeseen 6.4**.
- 6.4.5 Siltä osin kuin Tontilla 4 sijaitsevan jätteensyöttöpisteen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistöimenpiteistä sekä tarvittavista laitehankinnoista ei vastaa alueellinen jäteputkiyhtiö, vastaa niistä Tontti 4. Näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 3, 4 ja 6 Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.4.6 Tässä tarkoitettujen Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyvien jätteensyöttöpisteiden sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.4**

6.5 Kierrätyshuone

- 6.5.1 Tontin 3 asuinrakennukseen sijoitetaan Tontteja 3, 4 ja 6 yhtäläisesti palveleva kierrätyshuone, joka on tarkoitettu sellaisen jätteen keräystä varten (esim. lasi, metalli), jota ei hoideta alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä. Kierrätyshuoneen sijainti on esitetty **Liitteessä 6.5**.
- 6.5.2 Mikäli Kierrätyshuone ei olisi valmistunut ja käytettävissä rakennusten käyttöönottohetkellä tai se ei jostain muusta syystä olisi silloin tai myöhemmin käytettävissä, sopivat Tontit 3, 4 ja 6 tarvittaessa yhteisestä väliaikaisesta jätteenkeräyksestä ja sallivat alueillaan korvauksetta esim. perinteisten jätteen keräysastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön. Näiden sijoittamisesta ja käytöstä sovitaan tarvittaessa tarkemmin Hoitokunnassa. Väliaikaiseen jätteenkeräykseen ovat velvollisia liittymään kaikki korttelin Tontit, joilla sijaitseva asuinrakennus on saanut rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnän. Väliaikaisen jätteenkeräysjärjestelmän käyttö lopetetaan, kun jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja lopullinen kierrätyshuone otetaan käyttöön. Väliaikaisen jätteenkeräyksen toteuttamis-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistöimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu ei koske Palveluyhtiötä.
- 6.5.3 Tässä tarkoitetun kierrätyshuoneen toteuttamisesta vastaa kustannuksellaan Tontti 3 osana ko. tontille tulevan asuinrakennuksen toteuttamista.
- 6.5.4 Kierrätyksestä ja kierrätyshuoneen ja sinne sijoitettavien laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 3, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa, ellei Kalasataman jätteen putkikeräys

Oy:n kanssa sovita erikseen muuta kierrätysuoneen operoinnista ja/tai ylläpidosta ja/tai muusta vastaavasta jäteyhtiön käyttösopimuksella tai muuten. Tässä tarkoitettujen kustannusten perimisestä sekä muusta kierrätysuoneen toiminnasta sovitaan Yhtiöiden kesken tarkemmin Hoitokunnassa ottaen huomioon edellä jäteyhtiöstä mainittu.

6.6 Sopimusalueen sammutusreitit

- 6.6.1 Sopimusaluetta palvelevat sammutusreitit johdetaan Kaupungin katualueelta siten kuin on tarkemmin erikseen sovittu Kaupungin kanssa. Sopimusalueen sammutusreitit on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.6**.

6.7 Palomuurien rakentamatta jättäminen

- 6.7.1 Tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti Sopimusalueella sijaitsee tontinrajat ylittäviä ja yhtenäisiä tiloja ja rakenteita. Tämän mukaisesti Tontit sallivat palomuurien rakentamatta jättämisen, joko osittain tai kaikissa tasoissa, Tonttien 3–6 välisillä rajoilla.

6.8 Tontilla 6 sijaitsevan rakennuksen katoksen sekä parvekkeiden ulottuminen Yhteispihatontille

- 6.8.1 Tontilla 6 sijaitsevan rakennuksen katos sekä parvekkeet ulottuvat Yhteispihatontille **Liitteessä 6.8** tarkemmin osoitetulla tavalla. Tontti 6 vastaa tässä tarkoitettua katoksen sekä parvekkeiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omaa tonttiaan.
- 6.8.2 Tontilla 6 on oikeus johtaa Yhteispihatontille ulottuvalta katokselta hulevedet Yhteispihatontille siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

6.9 Tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen katoksen ulottuminen Yhteispihatontille

- 6.9.1 Tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen katos ulottuu Yhteispihatontille **Liitteessä 6.9** tarkemmin osoitetulla tavalla. Tontti 4 vastaa tässä tarkoitettua katoksen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omaa tonttiaan.
- 6.9.2 Tontilla 4 on oikeus johtaa Yhteispihatontille ulottuvalta katokselta hulevedet Yhteispihatontille siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

6.10 Tontilla 3 sijaitsevan rakennuksen katoksen ulottuminen Yhteispihatontille

- 6.10.1 Tontilla 3 sijaitsevan rakennuksen katos ulottuu Yhteispihatontille **Liitteessä 6.10** tarkemmin osoitetulla tavalla. Tontti 3 vastaa tässä tarkoitettua katoksen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omaa tonttiaan.
- 6.10.2 Tontilla 3 on oikeus johtaa Yhteispihatontille ulottuvalta katokselta hulevedet Yhteispihatontille siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

6.11 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella

- 6.11.1 Tontit vastaavat kukin oman Tonttinsa hulevesijärjestelmän toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista ja niiden aiheuttamista kustannuksista. Sopimusalueen Tontit johtavat hulevedet itsenäisesti pois omien Tonttiensa alueelta Kaupungin hulevesiverkostoon siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 6.11.2 Palveluyhtiö vastaa Sopimusaluetta palvelevien järjestelmien toteuttamisesta Tontin 5 osalta. Tontin 5 maanpäällisen Yhteispihatontin hulevedet johdetaan Tontin 5 sadevesikaivoihin ja edelleen hulevesiviemäriin.

- 6.11.3 Mikäli Sopimusaluetta myöhemmässä suunnittelussa ilmenee tarve toteuttaa Sopimusalueelle Tonttia tai joitakin Tontteja yhteisesti palvelevia hulevesijärjestelmän osia, jakautuvat niistä aiheutuvat kustannukset Tonttien kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

6.12 Perustusten sijoittaminen

- 6.12.1 Yhtiöt sallivat Tonttien 3, 4 ja 6 rakennusten sekä Tontin 5 alapuolisella alueella sijaitsevan Pysäköintilaitoksen perustusrakenteiden kuten tukianturoiden yms. ulottumisen toisen Yhtiön Tontin puolelle sekä kantavien rakenteiden tukemisen toisen Yhtiön Tontilla sijaitsevaan rakennukseen.
- 6.12.2 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat kahta Tonteista 3, 4 ja 6, vastaa niiden toteuttamisesta ensimmäisenä hankkeensa toteuttava Osapuoli, mutta kustannukset jaetaan molempien Osapuolten kesken tasaosuuksin. Kustannushyvitykset suoritetaan ne toteuttavalle Osapuolelle urakkasopimuksen mukaisen maksuaikataulun edellyttämällä tavalla, kuitenkin viimeistään vuoden 2021 loppuun mennessä.
- 6.12.3 Kahta tai useampaa Tonttia/Osapuolta palvelevien tukianturoiden ja/tai perustusrakenteiden Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Osapuoli, jonka Tontilla ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet Rakennusoikeuksiensa suhteessa.
- 6.12.4 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat jonkun Tonteista 3, 4 ja 6 asuinrakennusta sekä Pysäköintilaitosta, vastaa niiden toteuttamisesta ko. asuinrakennuksen toteuttaja kustannuksellaan.
- 6.12.5 Tässä tarkoitettujen rakenteiden likimääräiset aluevaraukset on kuvattu Tonttien 3–6 välillä tarkemmin **Liitteessä 6.12**.
- 6.12.6 Edellä sanottujen rakenteellisten rasitteiden lisäksi Yhtiöt sallivat tontinrajoista riippumatta Tonttien 3–6 rakennusaikaisten ponttiseiniä ja pysyviä ponttianskureiden yms. laitteiden sijoittamisen ja pitämisen Sopimusalueella siten kuin Yhtiöt rakennusaikaisista järjestelyistä erikseen sopivat.

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

- 6.13.1 Tontit sallivat Sopimusalueelle sijoitettavan toisen Tontin alueelle toista Tonttia palvelevat vesi- ja viemärijohdot, tietoliikennejohdot, kaukolämpöputket, kaukokylmäputket sekä sähköjohdot kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toisille Tonteille. Tässä tarkoitettujen rasiteluonteisten johtojen, putkien yms. alustavat tilavaraukset ja likimääräinen sijainti määräytyy tarkemmin kutakin rakennusta koskevissa suunnitelmissa.
- 6.13.2 Kukin Osapuoli vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisen Osapuolen hallitsemia Tonttia.
- 6.13.3 Kahta tai useampaa Tonttia/Osapuolta palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Osapuoli, jonka Tontilla ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet Rakennusoikeuksiensa suhteessa.
- 6.13.4 Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimusalueelle erikseen.

6.14 Sähköjakokaapit Tontilla 6

- 6.14.1 Tontilla 6 sijaitsee Osapuolia yhteisesti palvelevia sähköjakokaappeja. Tontti 6 vastaa tässä tarkoitettujen sähköjakokaappien toteuttamisesta kustannuksellaan.
- 6.14.2 Tontti 6 vastaa sähköjakokaappien Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana Tontille 6 sijoitettavan asuinrakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta kustannuksista vastaavat Tontit 3, 4 ja 6 Rakennusoikeuksiensa suhteessa.
- 6.14.3 Kaikilla Sopimusalueen tonteilla on oikeus johtaa sähköjakokaapilta tarvitsemansa kaapeloinnit yms. omille tonteilleen siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa.

7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

7.1 Yhteinen ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Tonttien 3, 4 ja 6 yhteisessä käytössä olevia alueita sekä tiloja sekä Pysäköintilaitos, joka palvelee kaikkia Tontteja 3, 4 ja 6. Tonteille 3–6 sijoittuu lisäksi Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat Pysäköintilaitosta tai Pihakannta tai yhteisesti Osapuolten Tontteja ja näillä sijaitsevia asuinrakennuksia.
- 7.1.2 Yhtiöt sopivat, että Pysäköintilaitoksen Ylläpito, huolto, korjaukset ja peruskorjaukset mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet järjestetään yhteisesti riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet ja kenellä näin on sanotuista rakenteista vaaranvastuu. Yhtiöt toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien tilojen ja rakenteiden Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistöhoitotapaa.
- 7.1.3 Pysäköintilaitoksen sekä siihen liittyvän Talotekniikan ja rakenteiden kaikki Ylläpito, huolto, korjaukset ja peruskorjaukset hankitaan yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta. Palveluyhtiö huolehtii Pihavarusteiden kaikesta Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pihakannella olevat polkupyörätelineet ja Pysäköintilaitoksen sekä Tonttien 3, 4 ja 6 laitteet ja rakenteet eivät kuulu Pihavarusteisiin, eivätkä ole Palveluyhtiön vastuulla, vaan Tonttien 3, 4 ja 6 vastuulla.
- 7.1.4 Yhtiöiden tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen ylläpitovastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden Ylläpidon mahdollisimman suuressa määrin yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi.
- 7.1.5 Yhtiöt sopivat 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 Yhteispihatontilla, Pysäköintilaitoksessa ja/tai Tonttien 3, 4 ja 6 alueella sijaitsevissa asuinrakennuksissa suoritettavat ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen Yhteispihatontin, Pihakannen ja Pysäköintilaitoksen käytöstä ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toi-

menpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle haittaa tai vahinkoa, on ajan- kohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava koh- tuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.

- 7.2.3 Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopi- muksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimen- piteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mah- dollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoi- tetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

- 7.3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä yhteisjärjestelysopimuksella on jaettu yh- teisessä käytössä olevien alueiden, tilojen tai laitteiden käytöstä ja Ylläpidosta aiheutuvia kus- tannuksia, astuu kunkin Yhtiön velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta kun ko. Yhtiön omistukseen tuleva asuinrakennus otetaan käyttöön tai osittain käyttöön, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.
- 7.3.2 Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa vaiheittain kahdessa osassa. Tästä johtuen kunkin Yh- tiön velvollisuus osallistua Pysäköintilaitoksen Ylläpidon yms. toimenpiteiden kustannuksiin al- kaa ko. Yhtiön omistaman asuinrakennuksen käyttöönoton jälkeen, ja kun ko. Yhtiölle osoitet- tavat pysäköintioikeudet on saatu otettua käyttöön. Edellä todetusta poiketen, Yhtiöt ovat velvollisia osallistumaan Pysäköintilaitoksen vakuutuksen kustannuksiin siitä lukien, kun Pysä- köintilaitos on otettu käyttöön.

8 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Yhtiöt asettavat Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen ("**Hoitokunta**"), joka vastaa tässä sopi- muksessa määriteltyjen yhteisjärjestelyjen ja yhteisten toimintojen täytäntöönpanosta ja ta- loushallinnosta. Kullakin Yhtiöllä on oikeus nimittää Hoitokuntaan yksi edustaja, joka voi olla Yhtiön hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä tai muu Yhtiön valtuuttama henkilö. Hoito- kunta neuvottelee ja valmistelee Yhtiöiden puolesta yhteisjärjestelyjen ja yhteisten toiminto- jen täytäntöönpanoon ja talouteen liittyvät asiat, erityisesti liittyen toteutettaviin Ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimistöimiin, sekä esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset. Osapuolten nimeämät edustajat esittelevät ne tarvittaessa omien yh- tiöidensä hallituksille ja/tai Yhtiöiden yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi. Rakennusaikana jäse- net Hoitokuntaan nimittää kunkin Yhtiön rakennusaikainen hallitus.
- 8.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Yhti- öistä, voidaan ko. päätös tehdä näiden Yhtiöiden yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökoh- tana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa ote- taan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.
- 8.3 Hoitokunta aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönot- toa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alu- eiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Yhtiöt voivat laatia Hoitokunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

- 8.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa tarkoitettu Hoitokunta on sama toimielin kuin kohdassa 6.3.1.12 tarkoitetun hallinnanjakosopimuksen Hoitokunta.

9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 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.
- 9.2 Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 9.3 Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan Tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen tai Pysäköintilaitoksen tai Pihakannen edellä todetussa aikataulussa ja siten kuin on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa sekä Pysäköintilaitoksen sijoittamista varten perustettua maanvuokraoikeutta koskevassa maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisessa hallinnanjakosopimuksessa sovittu. 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.
- 9.4 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.
- 9.5 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää Pihakannen 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 turvallisuuskohdat huomioiden.
- 9.6 Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen 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.
- 9.7 Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle tai Pysäköintilaitokselle tai Pihakannelle 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 rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymää rakentamista.

10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen Tonttiensa uusille omistajille ja/tai haltijoille.

11 YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET

- 11.1 Osapuolet antavat puolin ja toisin toisilleen oikeuden suorittaa viipymättä ylläpitovastuullaan olevia toimenpiteitä toisen Tontin alueella.
- 11.2 Osapuolet sitoutuvat ylläpitämään, korjaamaan, peruskorjaamaan ja uusimaan omistamiaan rakenteita siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa toiselle Osapuolelle.

12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

- 12.1 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.

13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 13.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövakuutuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutus- korvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 13.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Yhtiöt ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan Pysäköintilaitoksesta tarvittaessa koko Pysäköintilaitosta koskevalla yhteisellä vakuutuksella.
- 13.3 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksensa tai vuokraoikeuden perusteella hallitsemansa Tontti, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövakuutuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutus- korvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.
- 13.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Yhtiöiden tavoitteena on ottaa koko Pysäköintilaitokselle yksi vakuutus, jonka ottaa lähtökohtaisesti Yhtiö 3. Yhtiöt sopivat vakuutuksen ottamisesta tarkemmin Hoitokunnassa. Mikäli yhden vakuutuksen ottaminen Pysäköintilaitokselle ei ole mahdollista, sitoutuvat Yhtiöt vakuuttamaan Pysäköintilaitoksesta ne osat, jotka ulottuvat kunkin Yhtiön omistamalle tai hallitsemalle Tontille.

14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

- 14.1 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. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien niiden Osapuolten yhteisellä kirjallisella sopimuksella, joita kyseinen sopimuksen muutos koskee.

- 14.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien Tonttien ja/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.
- 14.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 15.1 Kullakin Tonttien 3–6 omistajista tai vuokramiehistä on oikeus hakea toista Osapuolta enempää kuulematta tämän sopimuksen rekisteröintiä tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi. Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettun asian osalta ei ole mahdollista perustaa yhteisjärjestelyä, tämä sopimus on tältä osin voimassa Osapuolten välillä yksityisoikeudellisena sopimuksena.
- 15.2 Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Tontit 3, 4 ja 6 yhtäläisin osuuksin.

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 kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

18 SOPIMUSKAPPALEET

- 18.1 Tätä sopimusta on laadittu kuutena (6) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle, yksi Helsingin kaupungille ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Paikka ja päiväys: Helsingissä 18.2.2020

Asunto Oy Sompasaaren Priki, Helsinki

Paikka ja päiväys: Helsingissä 18.2.2020

Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4

Petri Alatalo

Ritva Neuvonen

Paikka ja päiväys: Helsingissä 18.2.2020

Asunto Oy Helsingin Sumppari

Paikka ja päiväys:

Kalasadaman Palvelu 2 Oy

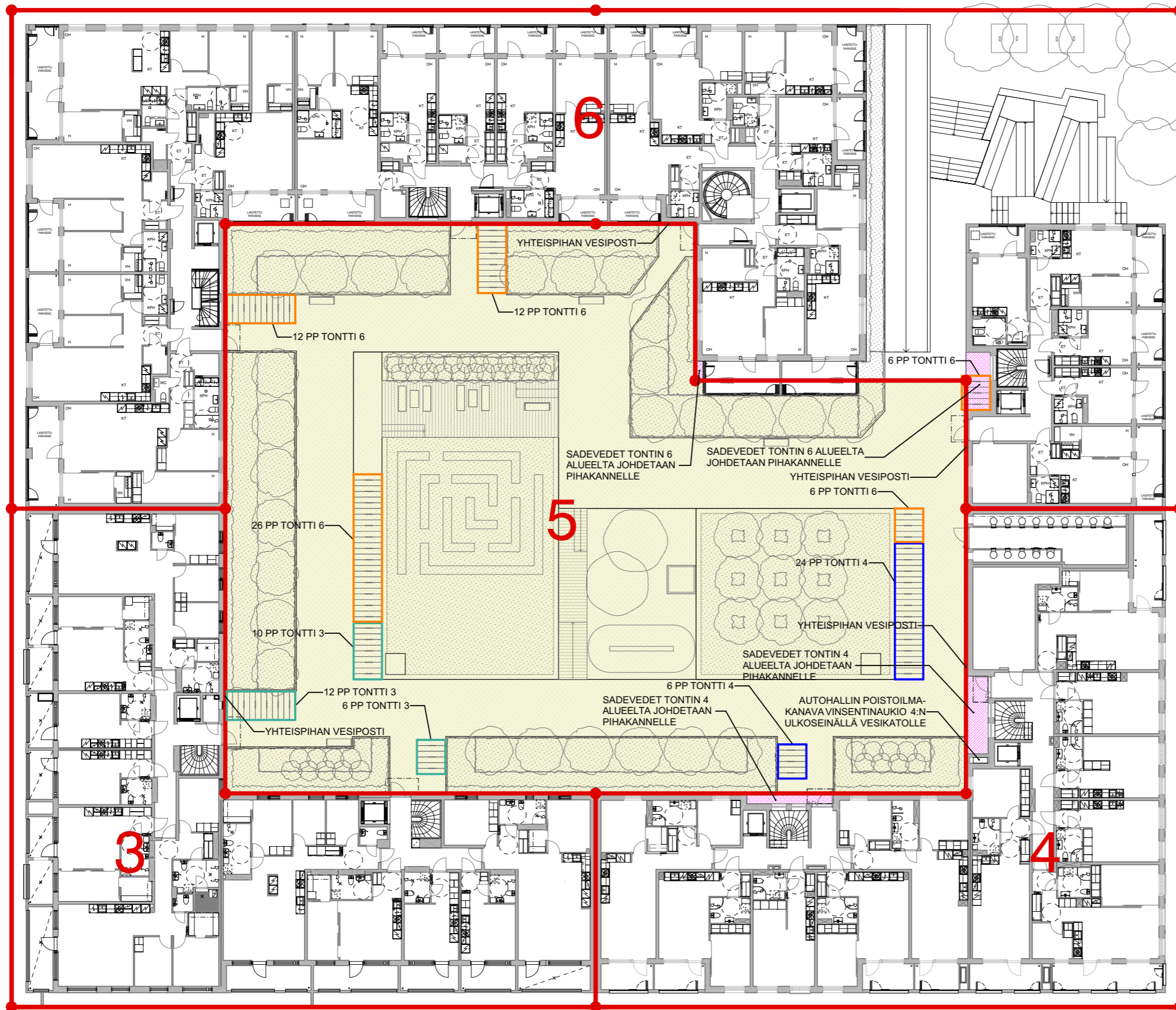
Tämän sopimuksen osaltamme hyväksymme ja suostumme sen merkitsemiseen kiinteistörekisteriin.

Paikka ja päiväys:

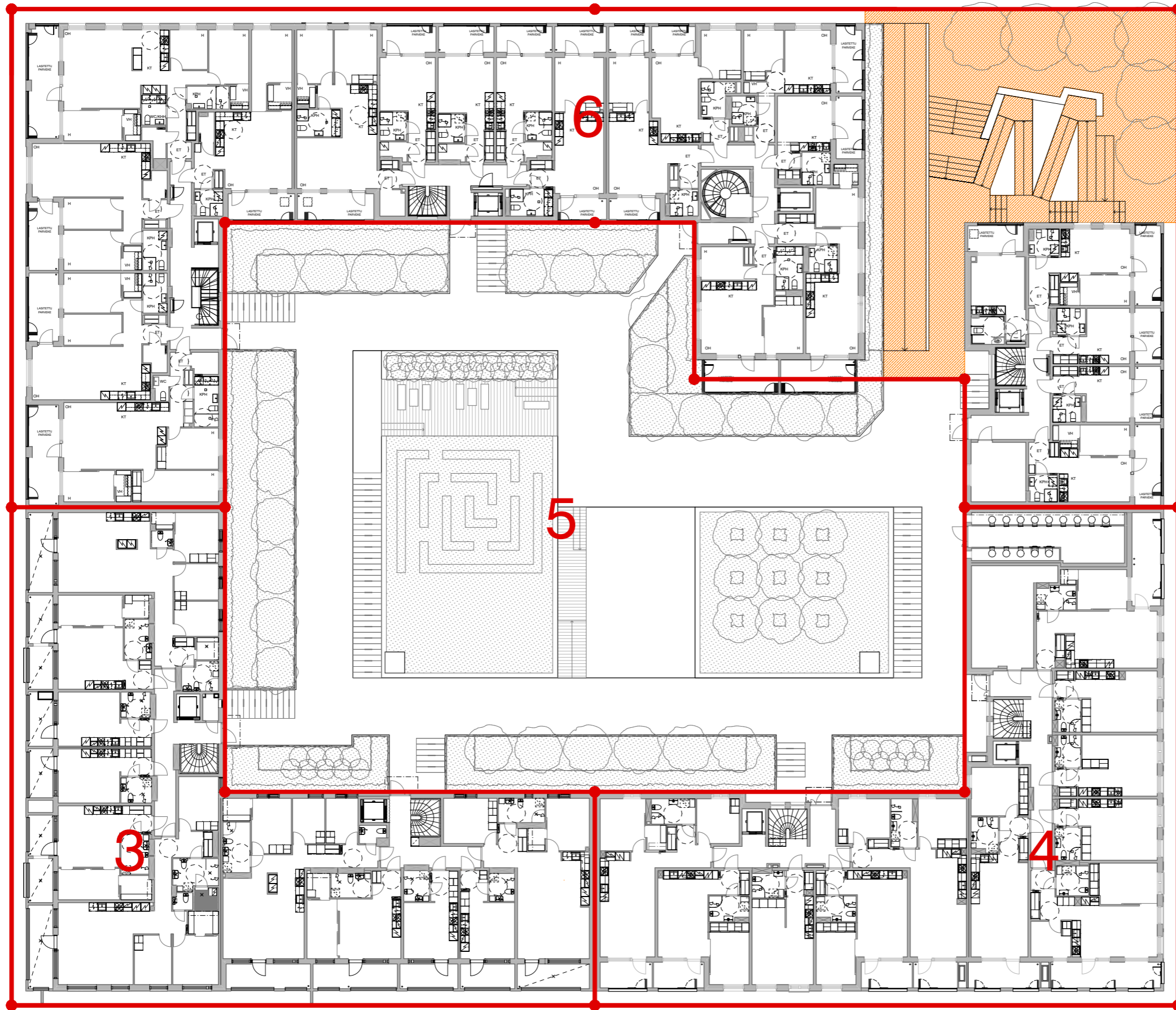
Helsingin kaupunki

LIITTEET:

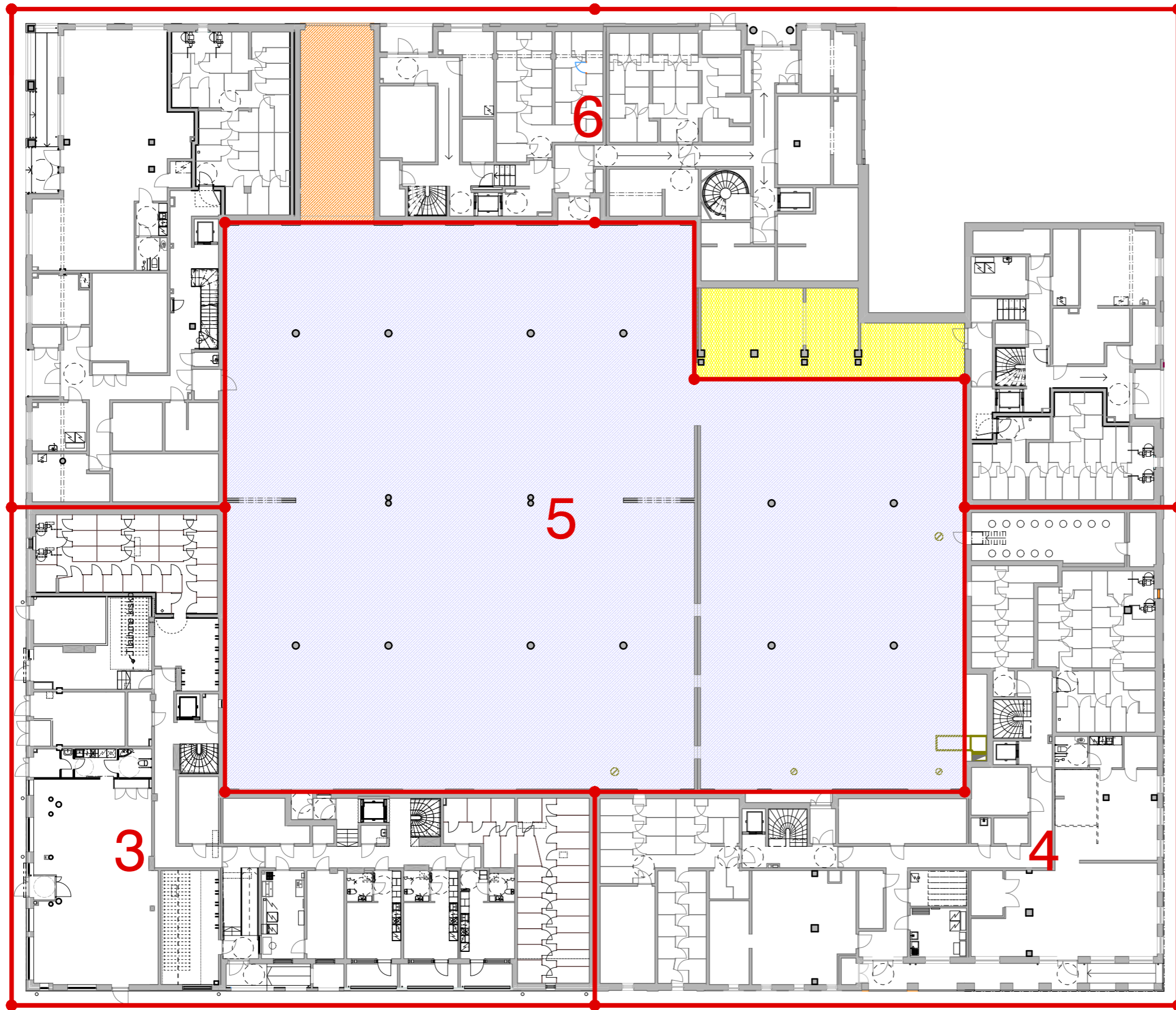
- Liite 6.1** Yhteispihatontti
- Liite 6.2** Kulkuväylä Tontilta 6 Yhteispihatontille
- Liite 6.3** Pysäköintilaitos
- Liite 6.4** Jätteen putkikeräysjärjestelmää
- Liite 6.5** Kierrätyshuone
- Liite 6.6** Pelastustiet ja sammutusreitit
- Liite 6.8** Tontilla 6 sijaitsevan rakennuksen katoksen sekä parvekkeiden ulottuminen Yhteispihatontille
- Liite 6.9** Tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen katoksen ulottuminen Yhteispihatontille
- Liite 6.10** Tontilla 3 sijaitsevan rakennuksen katoksen ulottuminen Yhteispihatontille
- Liite 6.12** Perustusten ja rakenteiden sijoittaminen



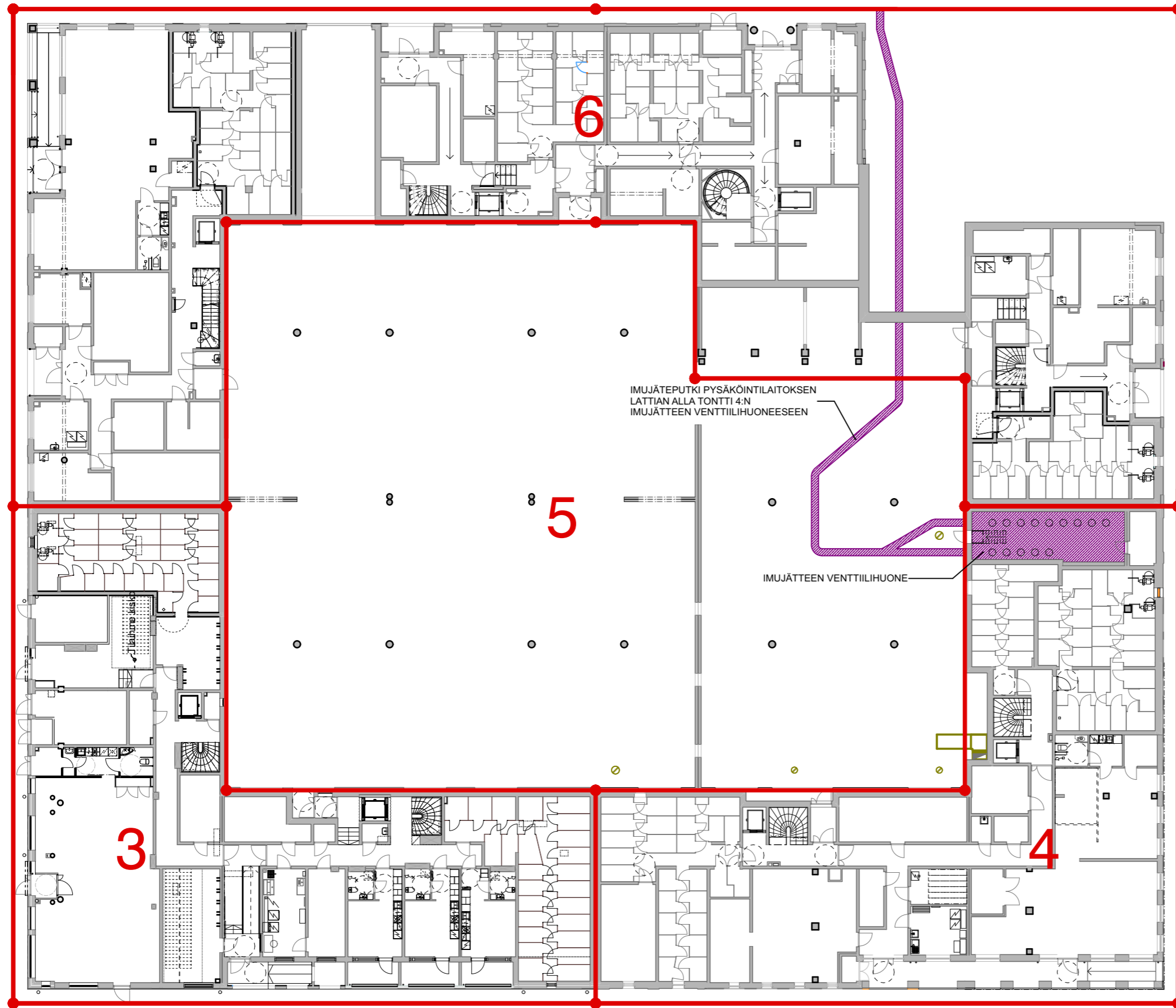
- = POLKUPYÖRÄTelineet TONTTI 3
28 PP
- = POLKUPYÖRÄTelineet TONTTI 4
30 PP
- = POLKUPYÖRÄTelineet TONTTI 6
62 PP
- = YHTEINEN PIHA-ALUE, KÄYTTÖ- JA
KULKUOIKEUS




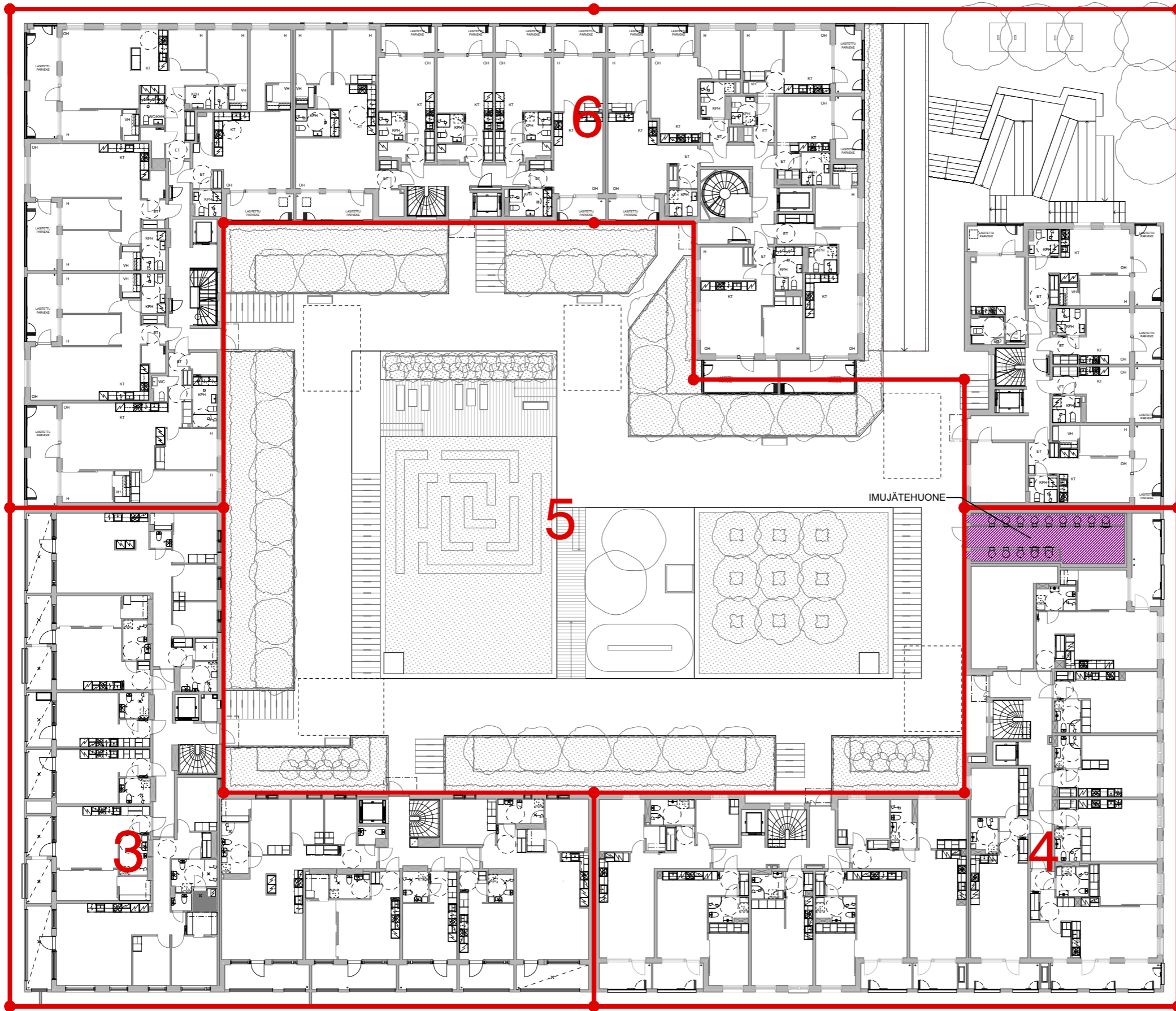
= TONTTI 6, KÄYTTÖ- JA KULKUOIKEUS
YHTEISELLE PIHA-ALUEELLE



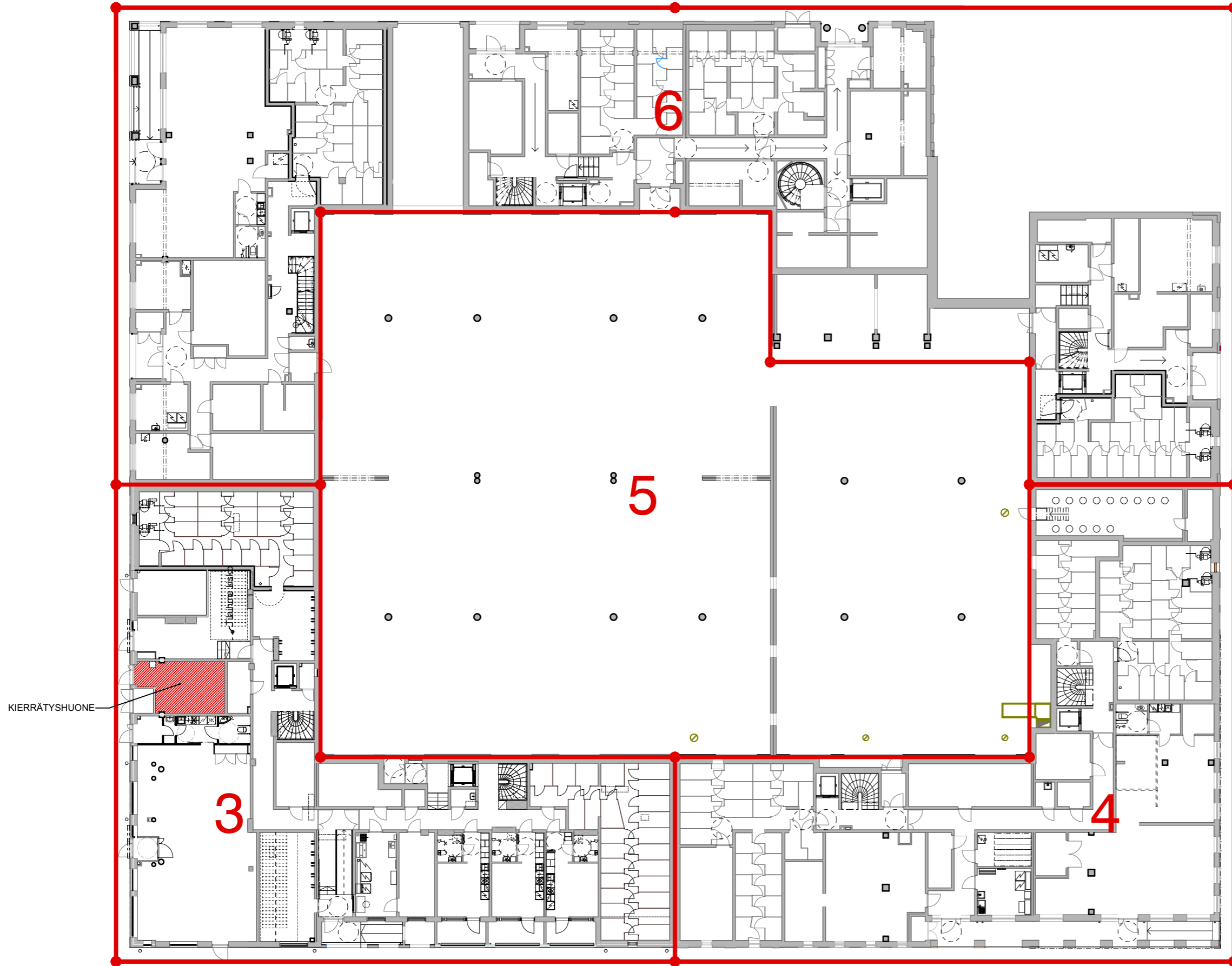
- = TONTTI 6, KÄYTTÖ- JA KULKUOIKEUS KORTTELIN YHTEISEEN PYSÄKÖINTILAITOKSEEN
- = PYSÄKÖINTILAITOS TONTIN 6 ALUEELLA
- = PYSÄKÖINTILAITOS

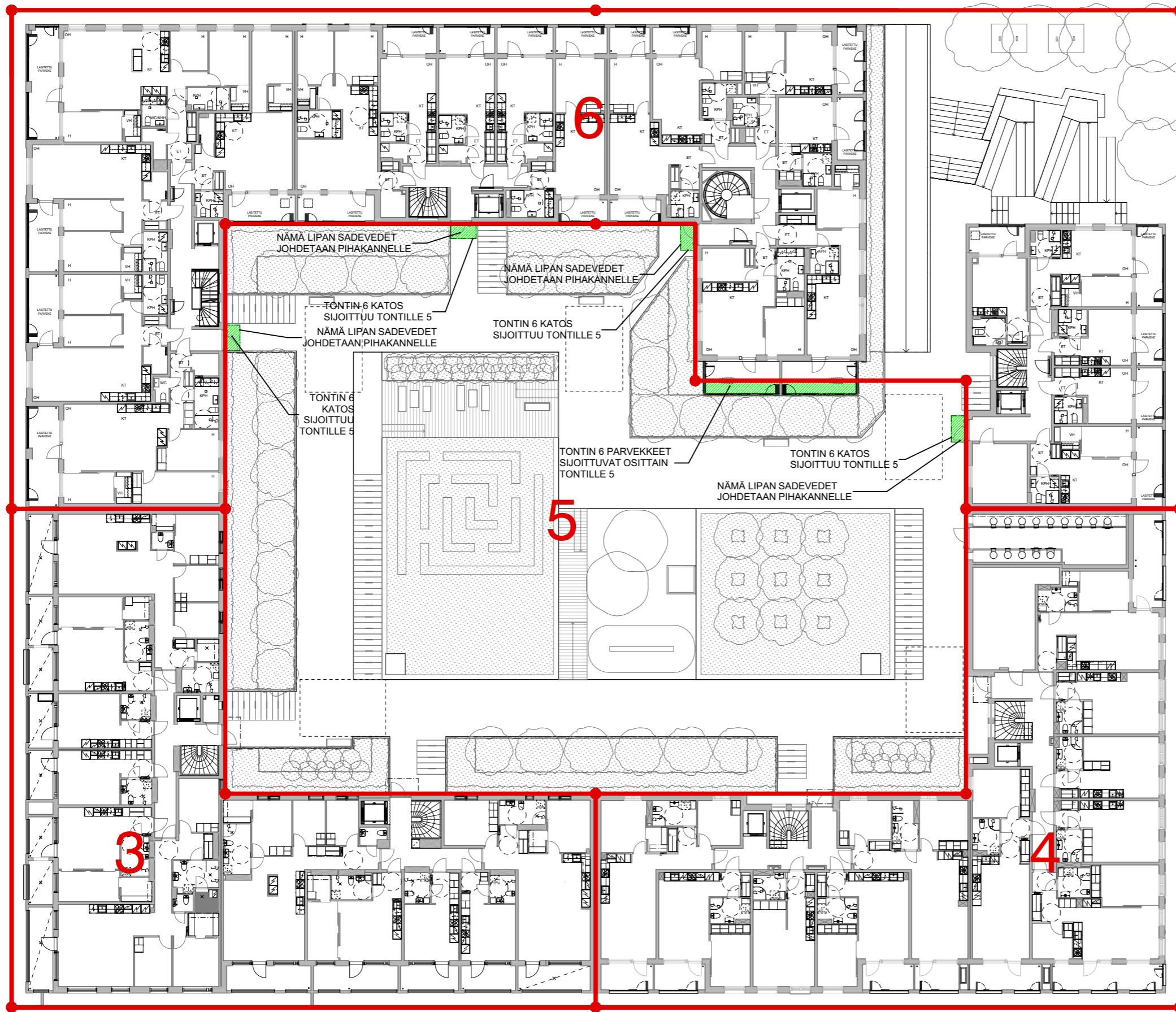


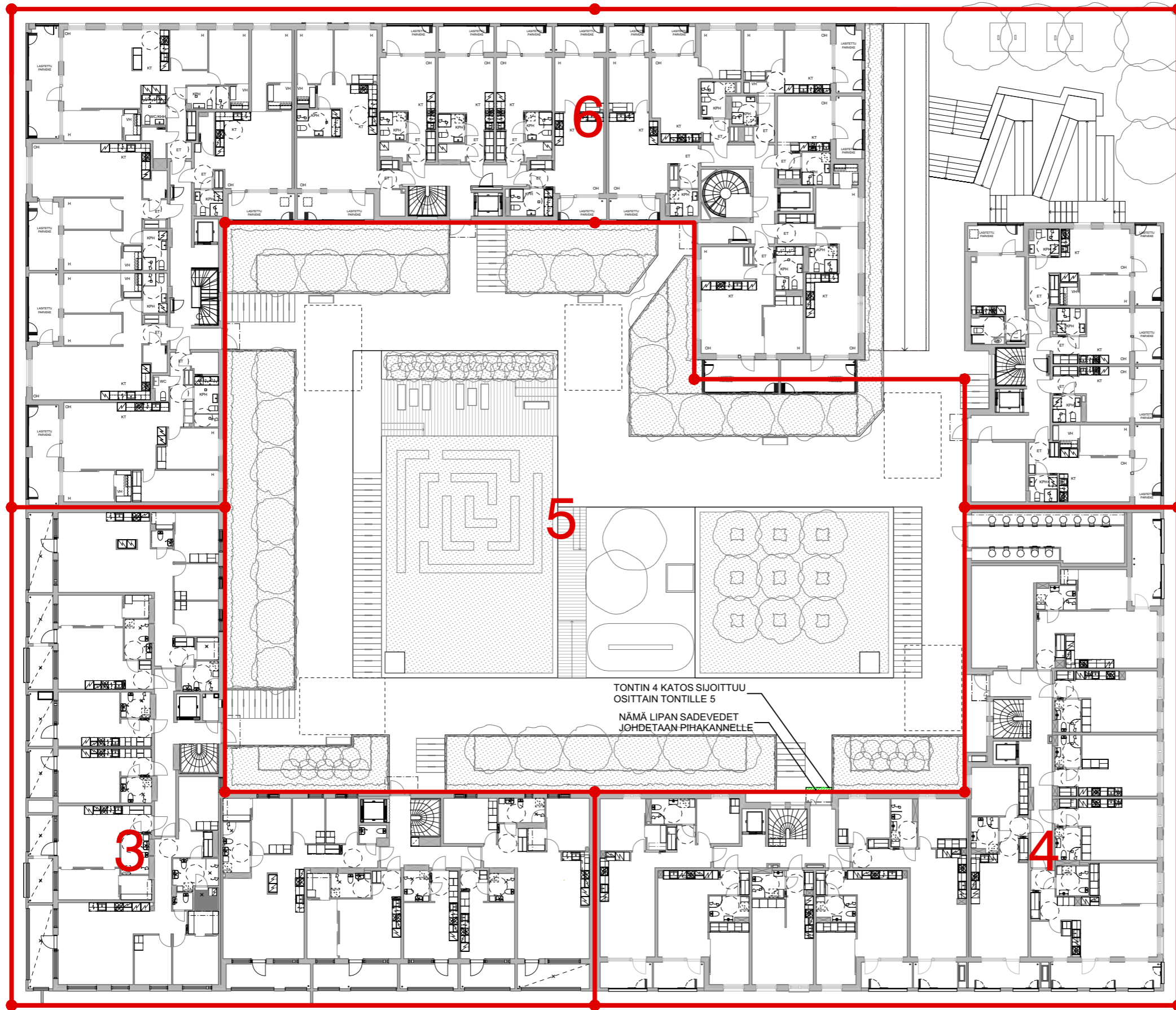

 = IMUJÄTEPUTKI PYSÄKÖINTILAITOKSEN
 LATTIAN ALLA JA IMUJÄTTEEN VENTTIILIHUONE

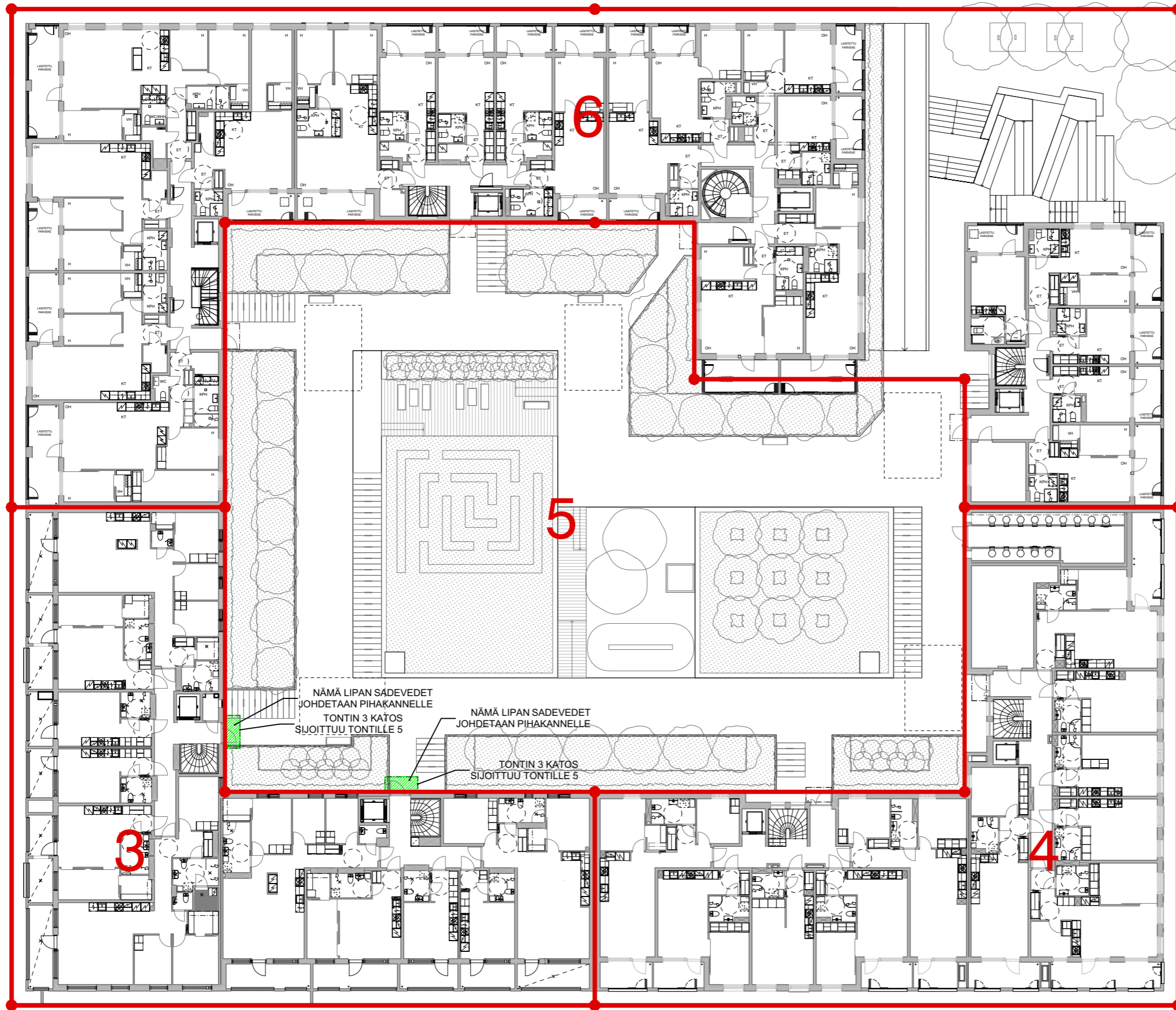


= KOKO KORTTELIA PALVELEVA
IMUJÄTEHUONE









NÄMÄ LIPAN SADEVEDET
JOHDETAAN PIHAKANNELLE
TONTIN 3 KATOS
SIJOITTUU TONTILLE 5

NÄMÄ LIPAN SADEVEDET
JOHDETAAN PIHAKANNELLE
TONTIN 3 KATOS
SIJOITTUU TONTILLE 5

