

## YHTEISTOIMINTASOPIMUS

### 1 SOPIMUKSEN OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET

Suomen Pesupaikat Oy ("**Suomen Pesupaikat**")  
Friisinmäentie 3  
02600 ESPOO  
Y-tunnus: 2619762-2

Neste Markkinointi Oy ("**Neste**")  
Keilaranta 21  
02150 Espoo  
Y-tunnus: 1626490-8

Edellä mainitut yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**"

### 2 SOPIMUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

- (1) Tämän Yhteistoimintasopimuksen ("**Sopimus**") kohteena on Helsingin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitseva noin 2 865 m<sup>2</sup> suuruinen alue ("**Tontti**"), joka muodostuu 2809 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-20-9908-11 ja 56 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-20-786-2.
- (2) Alueelle, jolla Sopimuksen kohteena oleva Tontti sijaitsee, on vahvistettu asemakaava. Kiinteistön käyttötarkoitus on voimassaolevassa asemakaavassa määritelty merkinnällä "EV" suojaviheralueeksi. Helsingin kaupunki on tehnyt 20.3.2018 Tonttia koskevan poikkeamispäätöksen, joka sallii liitteenä 1. olevan suunnitelman mukaisen rakentamisen Tontille.
- (3) Osapuolten hallintaoikeus Tonttiin perustuu Osapuolten solmimiin maanvuokrasopimukseen ("**Maanvuokrasopimus**") Tontin omistajan, Helsingin kaupungin, kanssa. Osapuolilla on Tontilla omat vuokra-alueet, jotka on esitetty tämän sopimuksen liitteessä 1.
- (4) Tämän yhteistoimintasopimuksen tarkoituksena on määrittää ja sopia Osapuolten Tonttiin liittyvistä oikeuksista ja yhteisistä velvollisuuksista mahdollisimman tyhjentävästi.
- (5) Mikäli Osapuoli rikkoo Maanvuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, Osapuoli vastaa toiselle Osapuolelle sopimusrikkomuksesta aiheutuneista välittömistä vastuista ja vahingoista.
- (6) Osapuolet sitoutuvat keskustelemaan avoimesti mahdollisista toimintavaihtoehdoista, mikäli toinen Osapuoli haluaa irtaantua Maanvuokrasopimuksesta.

### 3 TONTINKÄYTTÖ

- (1) Osapuolten yksinomaisesti hallinnoimat Tontin vuokra-alueet ovat merkitty oheiseen karttaliitteeseen ("**Kartta**") (liite 1) kirjaimilla A ja B.
- (2) Tämän Sopimuksen mukaisesti Suomen Pesupaikat hallinnoi A-merkinnällä varustettua aluetta ja Neste hallinnoi B-merkinnällä varustettua aluetta. Hallinta-alueiden lisäksi Osapuolet ovat sopineet erillisistä urakka-alueista (liite 1.), joiden vastuista sovitaan kappaleessa 4.
- (3) Osapuolet sitoutuvat säilyttämään käytössä hallinnoimilla alueillaan sijaitsevat ajoyhteydet siten, että hallinta-alueet ovat molempien Osapuolien asiakkaiden vapaassa ja esteettömässä käytössä 24 tuntia vuorokaudessa sopimuksen liitteenä 1. olevan karttapiirustuksen mukaisesti.

### 4 HANKKEEN TOTEUTTAMINEN

Tässä kappaleessa on sovittu mahdollisimman kattavasti Tontin suunnittelun ja rakentamisen aikaisista vastuista ja velvollisuuksista. Osapuolet vastaavat Sopimuksen liitteessä 1 esitettyjen omien urakka-alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista kumpikin itse. Nämä alueet on esitetty liitteessä 1 punaisilla rajauksilla ja merkinnöillä "**Neste urakka-alue**" ja "**Suomen Pesupaikat urakka-alue**". Tämän lisäksi Tontilla on osa-alueita, joiden suunnittelusta ja rakentamisesta Osapuolet vastaavat yhdessä. Tontilla sijaitsevat yhteiset alueet on osoitettu vihreällä rajauksella ja merkinnällä "**Yhteiset alueet**". Tämän lisäksi Tontilla on olemassa olevia kaupunkitekniikan rakenteita sekä tontin ulkopuolella kunnallistekniikan liittymärakenteita, joiden toteuttamisesta, siirtämisestä tai purkamisesta vastaavat Osapuolet jäljempänä kuvatun mukaisesti yhdessä.

#### 4.1 SUUNNITTELU

- (1) Kumpikin Osapuoli vastaa kustannuksellaan täysin oman urakka-alueensa suunnittelusta.
- (2) Yhteisten Urakka-alueiden suunnittelusta Osapuolet vastaavat yhdessä, ellei ole toisin sovittu. Alla olevassa "Rakentaminen"-kappaleessa yhteiset kustannukset on yksilöity tarkemmin.
- (3) Todetaan, että Osapuolet ovat jo ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista maksaneet yhdessä seuraavat suunnittelutoimeksiannot:
  - pääsuunnittelijan kustannukset tuntiperusteisesti rakennusluvan myöntämiseen saakka
  - tontin pohjatutkimukset ja tasauksen suunnittelu
  - Tontin vesi-, viemäri- ja sähkökaivannon suunnittelu
  - viheralueiden suunnittelu
- (4) Helsingin rakennusvalvontapalvelut on myöntänyt hankkeelle rakennusluvan 11.4.2019. Rakennusluvan hakijana on Suomen Pesupaikat Oy.

## 4.2 RAKENTAMINEN

Osapuolet vastaavat oman urakka-alueensa rakentamisesta itse kustannuksellaan. Yhteisten alueiden ja yhteisten järjestelmien tai rakennusosien rakentamisesta on sovittu seuraavasti:

- (1) Tontille rakennettavien tukimuurien kustannukset jaetaan puoliksi yhtä suurin osuuksin pl. Nesteen säiliöiden yhteyteen toteutettava tukimuuri, jonka rakentamiskustannuksista vastaa Neste. Nesteen säiliöiden yhteyteen rakennettava tukimuuri on kuitenkin osa yhteistä urakkaa ja osapuolet vastaavat yhteisesti tukimuurin laadusta ja mahdollisista vuokra-aikana esiin tulevista korjaustarpeista. Suomen pesupaikkojen pesukaturakennus perustetaan osittain Nesteen säiliöiden yhteyteen toteutetun tukimuurin varaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että Neste ei vastaa mahdollisista tukimuurin rakennusvirheistä tms. johtuvista vaurioista pesukaturakennukselle.
- (2) Osapuolet rakentavat yhteisen jätevesipumppaamon tontille ja vastaavat sen rakentamiskustannuksista puoliksi yhtä suurin osuuksin
- (3) Tontilla kulkee kunnallistekniikan hulevesiviemäri sekä siirtämistä vaativat telekaapelilinjat. Kaapelilinjojen omistajat ovat Helsingin kaupungin toimeksiannosta siirtäneet ja suojanneet telekaapelilinjat ennen vuokra-ajan alkua. Hulevesiviemäri siirretään Osapuolien yhteisen urakan yhteydessä. Helsingin kaupunki korvaa Osapuolille siirrosta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti.
- (4) Tontilla sijaitsee Helen Oy:n hallinnoimia öljyluolien peilauskaivoja, jotka edellyttävät kaivojen koron muutoksia rakentamisen yhteydessä. Muutoksista aiheutuvat kustannukset jaetaan puoliksi.
- (5) Käyttövettä sekä jätevettä varten on kaivettava Tontilta putkikaivanto kaupungin osoittamaan liitospisteeseen. Tämän rakentamisen ja suunnittelun kustannukset jaetaan Osapuolien välillä seuraavasti:
  - Suunnittelu puoliksi yhtä suurin osuuksin
  - Kaivannon rakentaminen puoliksi yhtä suurin osuuksin
  - Jätevesilinja, puoliksi yhtä suurin osuuksin
  - Käyttövesi, Suomen Pesupaikat 100 %. Suomen Pesupaikat asennuttaa oman käyttövesiputken kaivantoon. Nesteen jakelutoiminta ei edellytä käyttövesiliittymää.
- (6) Pesukaturakennuksen eteläpäätyyn rakennetaan Nesteelle jakeluasemaa palveleva tekninen laitetila. Neste korvaa Suomen Pesupaikoille laittilan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka on sovittu ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista.
- (7) Osapuolet tilaavat yhden yhteisen sähköliittymän huomioiden molempien Osapuolien tarvitsemat tehotarpeet. Sähköliittymän kustannukset jaetaan tehotarpeen mukaan. Nesteelle tilataan oma käyttöpaikka yhteiseen sähköliittymään. Liittymäsopimus tehdään Suomen Pesupaikkojen nimiin. Mikäli Nesteen liiketoiminta edellyttää vuokra-aikana liittymämuutoksia (tehotarpeen

lisäys tms.), sitoutuu Suomen Pesupaikat edesauttamaan tarvittavia muutoksia. Liittymämuutoksien kustannuksista vastaa Osapuoli, jonka tarpeista muutos aiheutuu.

- (8) Osapuolet tekevät omat vesiliittymäsopimukset vesilaitoksen kanssa. Kumpikin Osapuoli vastaa kustannuksellaan omista veden ja jäteveden liittymis-, käyttö- ja perusmaksuista.
- (9) Molemmat Osapuolet vastaavat omien liikepaikkamerkkien/-tornien suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista. Tontin yhteisten liikenneopasteiden ja merkkien hankinnasta ja asennuksesta Osapuolet vastaavat yhdessä yhtä suurin osuuksin. Tontille mahdollisesti rakennettavan yleisvalaistuksen kustannuksista vastaavat Osapuolet puoliksi yhtä suurin osuuksin.
- (10) Osapuolet vastaavat yhdessä Yhteisen alueen rakennuttamisesta ja valvonnasta. Osapuolet ovat yhdessä kilpailuttaneet urakan ja tämän jälkeen solmineet yhteistä urakka-aluetta koskevan pääurakkasopimuksen Opanova Oy:n kanssa. Molemmat osapuolet solmivat Opanova Oy:n kanssa omat suorat urakkasopimukset. Tämän sopimuksen liitteessä 2 on esitetty yhteisen urakan hintaliite, jonka mukaisesti Osapuolet vastaavat toteutuvista kustannuksista edellä tässä kappaleessa kirjattujen periaatteiden mukaisesti.
- (11) Osapuolet ovat yhdessä Opanova Oy:n kanssa laatineet Tontin rakentamisen urakka-aikataulun, Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan hankkeen yhdessä sovitussa aikataulussa. Aikataulu on esitetty tämän sopimuksen liitteessä 3.
- (12) Yhteisen urakan takuuajan vastuista Osapuolet vastaavat yhdessä
- (13) Mikäli toinen Osapuoli vetäytyy hankkeesta tämän yhteistyösopimuksen, maanvuokrasopimuksen ja urakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, sitoutuvat Osapuolet suorittamaan loppuun kaikki urakkaan ja hankkeen kolmansiin osapuoliin liittyvät sen hetkiset sitoumukset. Osapuolet ovat lisäksi sopineet, että Suomen Pesupaikat avaa yhteisen urakan ajaksi sulkutilin, josta Suomen pesupaikat suorittavat yhteisen urakan maksut. Sulkutilille talletetaan yhteensä 250 000 euroa. Sulkutilin käyttöehdoista sovitaan tarkemmin erillisessä Suomen Pesupaikkojen ja Nesteen välisessä sopimuksessa, jolla ohjeistetaan pankkia tilin käytöstä. Sulkutilin Pesupaikoille aiheutuneista lisäkustannuksista vastaa Neste. Mikäli Neste vetäytyisi hankkeesta yhteisen urakan aikana, on Suomen Pesupaikoilla oikeus toteuttaa Nesteelle kuuluvan yhteisen urakan osuus valmiiksi ja veloittaa tästä aiheutuneet rakentamiskustannukset Nesteeltä.
- (14) Mikäli Osapuolien liiketoiminta Vuokra-alueilla loppuisi vuokra-ajan päätyttyä, noudatetaan Osapuolien maanvuokrasopimuksissa esitettyjä toimenpiteitä vuokra-ajan päättymisestä. Yhteisessä urakassa toteutettujen rakenteiden purkamisesta Osapuolet vastaavat yhdessä, samoin osuuksin kuin on sovittu tässä kappaleessa niiden rakentamisesta.

## 5 TONTIN KÄYTTÖ, HOITO JA KUNNOSSAPITO

- (1) Molemmat Osapuolet vastaavat omasta sähkönkulutuksestaan. Mikäli Tontille päätetään toteuttaa yleisvalaistus, jaetaan yleisvalaistuksen mitattu sähkönkulutus sekä valaisimien hoito- ja korjauskustannukset puoliksi yhtä suurin osuuksin.
- (2) Suomen Pesupaikat sitoutuu luovuttamaan käyttöväettä Nesteeseen käyttöön, jos Neste tarvitsee vettä mm. vuokra-alueensa pihan pesuun. Neste korvaa Pesupaikoille käyttämänsä veden. Veden käyttötarpeesta sovitaan Osapuolien välillä tapauskohtaisesti.
- (3) Osapuolet vastaavat kustannuksellaan Vuokra-alueidensa kunnossapidosta, hoidosta, peruskorjauksista ja perusparannuksista. Osapuolten tavoitteena on järjestää Vuokra-alueidensa hoito yhteisesti. Tontin hoidosta laaditaan erilliset hoitosopimukset. Osapuolet sitoutuvat pitämään hallinnoimansa alueet ympäristöltään siistinä ja omistamansa rakennukset, rakenteet ja laitteet jatkuvasti asianmukaisessa kunnossa omalla kustannuksellaan. Osapuolet huolehtivat lumenajosta, hiekoituksesta ja muusta vastaavasta kunnossapidosta hallinnoimansa alueen osalta. Osapuolet vastaavat mahdollisista liukastumisista ja muista vahingoista vuokra-alueellaan.
- (4) Osapuolien asiakkailla on oikeus ilman erillistä korvausta vapaasti käyttää toimintaansa liittyen Vuokra-alueelle johtavia piha-alueita sekä sisään- ja ulosajoteitä, vaikka ne kulkisivat toisen Osapuolen Vuokra-alueen lävitse. Osapuolet sopivat, että Tontille saa sijoittaa liiketoimintaa tukevia markkinointi- ja mainoslaitteita erikseen yhteisesti sovittuihin paikkoihin (laitteiden luvanvaraisuus huomioiden).
- (5) Osapuolet vastaavat itse kustannuksellaan omista sekä vuokra-aikana Vuokra-alueille hankittavista uusista liittymistä, johdoista, johtimista, kanavista ja niihin liittyvistä laitteista, rakennelmista sekä koneista. Osapuolten yhteisten rakennelmien, laitteiden ja järjestelmien (kappale 6. Rakentaminen) kunnossapidosta ja korjauksista vastaavat osapuolet yhdessä yhtä suurin osuuksin. Poikkeuksena edelliseen yhteisvastuullisuuteen tilanteet, joissa aiheuttamisperiaatteen mukaisesti on selkeästi osoitettavissa korjaus- ja/tai kunnossapitotoimen tarpeen aiheuttaja, esim. polttoaineen säiliöauton mahdollisesti aiheuttamat painumat asfalttiin tai muihin piharakenteisiin. Tällaisista selkeästi osoitettavista kustannuksista vastaa niiden aiheuttaja.
- (6) Mikäli jompikumpi Osapuoli laiminlyö velvollisuutensa kunnossapitää omistamansa rakennuksen tai huolehtia hallinta-alueensa siisteydestä ja tästä aiheutuu toiselle Osapuolelle kohtuutonta haittaa, eikä laiminlyövä Osapuoli todisteellisesti annetusta kehotuksesta huolimatta korjaa tilannetta itse kohtuullisessa ajassa, voi toinen Osapuoli teettää tämän työn laiminlyövän Osapuolen kustannuksella ja riskillä. Työn teettäminen ei kuitenkaan rajoita Osapuolen vastuuta omasta Vuokra-alueesta.

- (7) Lumen varastoinnista Tontilla sovitaan yhdessä Osapuolien välillä. Lunta ei saa kasata tai varastoida toisen Osapuolen hallinnoimalle alueelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä suostumusta.
- (8) Osapuolet sitoutuvat erityisesti huolehtimaan siitä, että Tontti ja sillä sijaitsevat rakennukset täyttävät kaikki viranomais määräykset myös kunnon ja siisteyden osalta.
- (9) Osapuolet sitoutuvat toimimaan siten, että Sopimuksessa tarkoitettua aluetta hallitessaan tai omalle hallinta-alueelleen rakentaessaan aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa toiselle Osapuolelle.
- (10) Osapuolet vastaavat yhteisen jätevesipumppaamon sähkön kulutuksesta sekä käytön aikaisista korjauksista yhteisesti yhtä suurin osuuksin.

## **6 NESTEEN TEKNISEN TILAN KÄYTTÖOIKEUS**

Osapuolet sopivat, että Nesteellä on pysyvä käyttöoikeus Pesuliikerakennuksen eteläpäätyyn sijoitettavaan jakeluaseman tekniseen tilaan, jonka rakentamiskustannukset Neste on korvannut Suomen pesupaikoille. Käyttöoikeuden hinta on yksi (1) euroa vuodessa, joka kuitataan maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Käyttöoikeus on voimassa tämän yhteistyösopimuksen sekä maanvuokrasopimuksen voimassaolon ajan.

## **7 VAKUUTUKSET JA VASTUUNRAJOITUS**

Osapuolet sitoutuvat vakuuttamaan omistamansa ja hallitsemansa rakennukset ja laitteet niiden täydestä arvosta.

Kumpikaan Osapuoli ei vastaa toiselle Osapuolelle mistään välillisestä tai epäsuorasta vahingosta, kuten myynnin menetyksestä tai saamatta jääneestä voitosta.

## **8 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA KIRJAAMINEN**

- (1) Tämä Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin edellyttäen, että Osapuolet solmivat Helsingin kaupungin kanssa Maanvuokrasopimuksen.
- (2) Osapuolet tiedostavat, että tämän Sopimuksen solmiminen on ehtona Maanvuokrasopimuksen toteutumiselle.
- (3) Sopimus on voimassa toistaiseksi voimassaolon ollessa kuitenkin riippuvainen Osapuolten Tontin maanvuokraoikeuden voimassaolosta. Sopimus on irtisanottavissa ainoastaan Osapuolten Tontin maanvuokraoikeuden päättyessä.
- (4) Tämä sopimus otetaan kummankin kaupungin kanssa tehtävän maanvuokrasopimuksen liitteeksi.

## **9 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRRETTÄVYYS**

- (1) Tätä Sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti Osapuolten yksimielisellä päätöksellä.
- (2) Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus siirtää tämä Sopimus taholle, jolle Osapuolen Maanvuokrasopimukseen perustuvat oikeudet ja velvoitteet siirtyvät.

## **10 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISU**

- (1) Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- (2) Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi neuvottelemalla, saatetaan erimielisyys Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.
- (3) Tätä Sopimusta on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle

## **11 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Helsingissä [ ].[2].2020

**SUOMEN PESUPAIKAT OY**

**NESTE MARKKINOINTI OY**

---

Juha Ruoho, toimitusjohtaja

---

Katri Taskinen, Jukka Lemmetyinen

## **LIITTEET**

Liite 1: Tonttikartta: Vuokra-alueet, Urakka-alueet

Liite 2: Yhteisten alueiden rakentamisen hintaliite

Liite 3: Urakka-aikataulu