

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Sopijapuolet

- 1.1 **Helsingin kaupunki**, y-tunnus 0201256-6 Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan korttelin 117 tontin 11, 15, 16 ja 17 omistajana (kiinteistötunnukset 91-46-117-11, 91-46-117-15, 91-46-117-16 ja 91-46-117-17)
- 1.2 **Asunto Oy Syreeni**, y-tunnus 0125312-2 (määräosa 5/13)
Asunto-osakeyhtiö Pitäjä, y-tunnus 0121122-1 (määräosa 5/13)
Asunto Oy Helsingin Valokehrä, y-tunnus 2856286-5 (määräosa 3/13)
 Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan korttelin 117 tontin 15 vuokralaisina, jäljempänä LPA-alue
- 1.3 **Asunto Oy Sulkapolku 6**, y-tunnus 0521866-6 Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan korttelin 117 tontin 12 omistajana (kiinteistötunnus 91-46-117-12), jäljempänä tontti 12
- 1.4 **Asunto Oy Helsingin Valokehrä**, y-tunnus 2856286-5 Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan korttelin 117 tontin 11 vuokralaisena (kiinteistötunnus 91-46-117-11), jäljempänä tontti 11
- 1.5 **Asunto Oy Syreeni**, y-tunnus 0125312-2 Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan korttelin 117 tontin 16 vuokralaisena (kiinteistötunnus 91-46-117-16), jäljempänä tontti 16
- 1.6 **Asunto-osakeyhtiö Pitäjä**, y-tunnus 0121122-1 Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan korttelin 117 tontin 17 vuokralaisena (kiinteistötunnus 91-46-117-17), jäljempänä tontti 17
- 1.7 **Pohjola Rakennus Uusimaa Oy**, y-tunnus 2539942-5, tontin 11 ja LPA-alueen urakoitsijana, jäljempänä "Urakoitsija"

Sopijapuolet yhdessä jatkossa "sopijapuolet" ja erikseen "sopijapuoli".

2. Sopimuksen tarkoitus ja liitteet

Tämän sopimuksen tarkoituksena on päivittää 6.11.2017 allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta seuraavin osin: tontit ovat nyt rekisterissä, tontin 11 vuokralaisen nimi on nyt As Oy Helsingin Valokehrä, LPA-tontti on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella.

Tällä sopimuksella sovitaan tonttien 11, 12, 16 ja 17 välillä asemakaavan 12349 mukaisen Sulkapolun LPA-tontin (91-46-117-15) autopaikkojen ja jätepuoleen rakentamisesta, pysyvästä käyttöoikeudesta ja kunnossapidosta sekä rakentamis-, kunnossapito- ja peruskorjauskustannusten jakoperusteista.

Lisäksi sopimuksella sovitaan pelastustien, pelastusauton nostopaikkojen, ajoyhteyksien sekä lvis-tekniikan sijoittamisesta sopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Sopijapuolet toteavat, että tällä sopimuksella sovittavat järjestelyt edesauttavat pysyvästi kiinteistöjen käyttöä eikä niistä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta tai haittaa.

Sopimuksen liitteenä ovat 6.10.2017 laaditut rasitepiirustukset:

- Liite 1, Pysäköintipaikat

- Liite 2, Pelastustiet ja pelastusautojen nostopaikat
- Liite 3, Puuaita ja portti
- Liite 4, Ajoyhteys, sisäänajoramppi ja kansirakenne
- Liite 5, Jätepiste
- Liite 6, Hulevedet
- Liite 7, Sähköliittymä
- Liite 8, Lumen läjitys
- Liite 9, Rakentamisaikainen pysäköinti

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tämä yhteisjärjestelysopimus korvaa 6.11.2017 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen.

3. Pysäköinti, liite 1

LPA-alueelle sijoitettavien 13 autopaikan käyttöoikeus jakautuu tonttien kesken seuraavasti:

- Tontti 11: autopaikkoja 3 kpl (paikat 9, 15-16), merkitty vihreällä liitteeseen 1
- Tontti 16: autopaikkoja 5 kpl (paikat 10-14) merkitty sinisellä liitteeseen 1
- Tontti 17: autopaikkoja 5 kpl (paikat 17-21) merkitty ruskealla liitteeseen 1

LPA-alueen vuokralaisina ovat tontit 11, 16 ja 17. LPA-alueen vuokrauksesta laaditaan erillinen vuokrasopimus.

LPA-alueen rakentaminen toteutetaan tontin 11 rakentamisen yhteydessä.

4. LPA-alueen kustannukset

Urakoitsija vastaa tontille 11 rakennettavien kerrostalojen ja LPA-alueen rakennustyön aikana kaikista LPA-alueen rakenteiden mahdollisista korjaus- ja rakentamistoimenpiteistä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Urakoitsija vastaa LPA-alueen rakentamisaikaisesta vuokrasta siihen saakka kunnes LPA-alue saa käyttöönottoluvan.

Tontille 11 rakennettavien kerrostalojen ja LPA-alueen tultua hyväksytyksi käyttöönotetuiksi, vastaavat tässä sopimuksessa mainitut tontit LPA-alueen kustannuksista seuraavasti:

- LPA-alueen vuokra-, hoito-, huolto-, kunnossapito-, käyttö- ja uudelleenrakentamiskustannuksista (pl. jätekustannukset ks. sopimuskohta 8) tontit 11, 16 ja 17 vastaavat autopaikkojensa lukumäärän mukaisessa suhteessa. LPA-alueen tonttien 11 ja 12 maanalaiseen autotalliin johtavan ajoluiskan Urakoitsijan kustannuksella toteutettavan sähkölämmityksen käyttökuluista vastaavat kuitenkin tontit 11 ja 12 yhtä suurilla osuuksilla.
- LPA-alueen olevan ylätasoa (liite 4) sekä sille sekä tonttien 11 ja 12 maanalaisille autopaikoille johtavien ajoluiskien ja -väylien peruskorjauksiksi katsottavista kustannuksista vastaavat tontit 11 ja 12 yhtä suurilla osuuksilla. Mahdollisista peruskorjauksista tulee sopia em. tonttien kesken kirjallisesti ennen peruskorjaustoimenpiteisiin ryhtymistä.

5. Pelastustie ja pelastusautojen nostopaikat, liite 2

Tonteilla 11, 12, 16 ja 17 on oikeus käyttää pelastustienä LPA-alueella sijaitsevaa pelastusreittiä. Tontilla 11 on oikeus käyttää LPA-alueelle sijoitettuja pelastusauton nostopaikkoja (liite 2).

Pelastusreittiä ei saa käyttää ajoneuvojen pysäköintiin eikä kulkuyhteyttä saa muutenkaan käyttää tavalla, joka estää tai vaikeuttaa sen käyttöä pelastusreitteinä.

6. Puuaita liite 3

Tonttien 16 ja 17 sekä LPA-alueen välille rakennetaan liitteen 3 mukainen puuaita. Aita ja aidan perustukset sijoittuvat tonttien 16 ja 17 alueelle.

Aidan rakentaminen toteutetaan samanaikaisesti tontille 11 toteutettavien rakennusten rakentamisen kanssa. Kaikista aidan rakentamiskustannuksista vastaa Urakoitsija.

Aidan hoito-, huolto-, kunnossapito-, käyttö- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat tonttien 16 ja 17 vuokraoikeuksien haltijat oman tonttinsa osuudelta. Aita voi olla materiaaaliltaan myös komposiittia tai muuta vastaavaa materiaalia.

7. Ajoyhteys, sisäänajoramppi ja kansirakenne, liite 4

Tonteilla 11, 12, 16 ja 17 on oikeus käyttää LPA-aluetta ajoyhteytenä tonteilleen.

Tonteilla 11 ja 12 on lisäksi oikeus käyttää LPA-alueen kansiosan alapuolista aluetta parkkihalliensa sisäänajoon.

8. Jätepiste, liite 5

Jätepisteen rakentaminen toteutetaan samanaikaisesti tontille 11 toteutettavien rakennusten rakentamisen kanssa. Kaikista jätepisteen rakentamiskustannuksista vastaa Urakoitsija.

Tonteilla 11, 16 ja 17 on oikeus käyttää LPA-alueella sijaitsevaa jätepistettä. Jätepisteen hoito-, huolto-, kunnossapito-, käyttö- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat kyseiset tontit huoneistoneliömetriensä suhteessa, jotka ovat seuraavat:

- Tontti 11: 5965 m²
- Tontti 16: 440 m²
- Tontti 17: 224 m²

Urakoitsija vastaa kaikista jätepisteen rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

9. Hulevedet, liitteet 6 & 10

LPA-alueen hulevedet ohjataan hulevesiverkostoon tontin 11 kautta liitteen 6 mukaisesti. Tontti 11 vastaa verkoston rakentamisesta korvauksetta.

Järjestelmän ylläpito- ja uusimiskustannuksista vastaavat LPA-alueen vuokralaiset kohdassa 3 kerrotussa suhteessa.

Tontilla 11 on oikeus johtaa hulevetensä LPA-alueelle liitteessä 10 osoitetulta alalta.

10. Sähköliittymä, liite 7

Liittymäkustannuksista sekä sähköjärjestelmän rakentamiskustannuksista vastaa Urakoitsija. LPA-alueella ei ole omaa sähköliittymäänsä, vaan LPA-alueen sähkö otetaan tontin 11 A-talon sähköpääkeskuksesta oman mittarin takaa.

Tontti 11 laskuttaa LPA-alueen käytetyn sähkön kohdassa 3 ilmoitettujen autopaikkojen suhteessa.

11. Lumen läjitys

LPA-alueen lumia on oikeus läjittää tontin 11 alueelle liitteen 8 mukaiselle alueelle. Läjitetty lumet eivät saa aiheuttaa vahinkoa tai haittaa tontille 12.

12. Rakentamisaikainen pysäköinti

LPA-alueen rakentamisen aikana korvaava autopaikoitus LPA-alueelle tuleville 13 autopaikalle on järjestetty tontilla 12 liitteen 9 mukaisesti. Jakoperuste on sama kuin LPA-alueen paikoituksessa seuraavasti:

- Tontti 11: 3 autopaikkaa
- Tontti 16: 5 autopaikkaa
- Tontti 17: 5 autopaikkaa

Em. tontit hyväksyvät tontin 11 tai LPA-alueen rakentamisaikana mahdollisen pysäköinnin väliaikaisen keskeytymisen, eikä tontti 12 ei ole vastuussa vahingosta, joka osapuolille voi aiheutua LPA-alueen tai tontin 11 rakennustöiden mahdollisesti aiheuttamasta rakentamisaikaisen pysäköinnin väliaikaisesta keskeytymisestä.

13. Isännöinti ja kustannusten jako

LPA-alueen isännöinnistä vastaa kustannuksellaan tontti 11. Rakentamisesta ja käytön aikaisista kustannuksista ja niiden jakautumisesta on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 4. Jätepisteisiin liittyvistä rakentamisen jälkeen tapahtuvista kustannuksista on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 8.

Huollon ja ylläpidon järjestämisestä ja kustannusten edelleen laskuttamisesta vastaa tontti 11. Edelleen laskutuksessa on esitettävä kustannusperusteet.

Huolto ja ylläpito sisältävät esimerkiksi LPA-alueen hoito-, valaistus-, puhtaanapito-, talvikunnossapito- ja muut vastaavat kustannukset. Selvydeksi todetaan, että LPA-alueen kaikista rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Urakoitsija.

14. Päätöksenteko

LPA-alueen vuokralaisista kootaan toimielin, jonka vallassa on tehdä LPA-alueen käyttöön liittyviä päätöksiä siltä osin, kuin päätökset eivät ole tämän yhteisjärjestelysopimuksen tai muun alueen käyttöä rajoittavan sopimuksen vastaisia. Toimielimeen otetaan yksi edustaja kultakin vuokralaiselta. Edustajan äänivalta määräytyy maksuperusteiden suhteessa, jotka on eritelty kohdissa 4 ja 8. Toimielimen jäsenet veloitetaan yhteistyöhön, mutta tarvittaessa asioista voidaan päättää äänestämällä ja enemmistöpäätöksellä.

Toimielimen perustaminen tullaan kirjaamaan Tontille 11 tulevan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen.

LPA-alueen vuokralaiset eivät saa mahdollisilla päätöksillään heikentää tontin 12 yhteisjärjestely- tms. sopimukseen perustuvia oikeuksia ilman tontin 12 kirjallista hyväksyntää.

15. Kaupungin vastuuvapaus

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteenluonteisista oikeuksista.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin 46117/11, 46117/15, 46117/16 ja 46117/17 kohdistuvista mahdollisista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat em. tonttien vuokralaiset. Urakoitsija kuitenkin vastaa kaikista sellaisista kustannuksista, joiden osalta tässä sopimuksessa on näin nimenomaisesti sovittu. Tämän lisäksi Urakoitsija vastaa rakennusaikana Helsingin kaupungin tai muun viranomaistahon mahdollisesti perimistä maksuista, jotka liittyvät LPA-alueen toteuttamiseen.

16. Osapuolten myötävaikuttamisvelvollisuus

Sopijapuolet sitoutuvat muuttamaan tätä sopimusta vastaamaan tämän sopimuksen tarkoitusta, jos siinä havaitaan myöhemmin selvä virhe tai puute, joka on tarpeen sopijapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien varmistamiseksi.

17. Sopimuksen voimaantulo ja muuttaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sopijaosapuolia sitovaksi tämän sopimuksen allekirjoituksilla.

Tämän sopimuksen järjestelyt ovat pysyviä, eikä niitä voida muuttaa kuin sopijapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

Sopimus liitetään vuokrattujen tonttien maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi. Tämän sopimuksen mukaisten tonttien omistajat ja vuokralaiset sitoutuvat ilmoittamaan tämän sopimuksen sisällön mahdollisille siirronsaajille sekä sitouttamaan heidät siirtosopimuksissaan tähän sopimukseen. Velvoitteensa rikkonut sopijapuoli on velvollinen korvaamaan täysimääräisesti toisen sopijapuolen kärsimän vahingon, joka aiheutuu tämän sopimuksen sitomattomuudesta tai siirtämättä jättämisestä.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet, jotka koskevat sopijapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli sopijapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan viedä toimivaltaisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

19. Rekisteröinti ja perustamiskustannukset

Sopijapuolilla on oikeus saada tämän sopimuksen mukaiset rasitteet rekisteröityä toista sopijapuolta enempää kuulematta. Rasitteiden perustamiskustannuksista ja rekisteröinnistä vastaa hakija.

20. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty 7 samasanaista kappaletta yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

Helsingissä ~~31~~ päivänä marraskuuta 2018

30.

ALLEKIRJOITUKSET ALKAVAT SEURAAVALTA SIVULTA

Helsingin kaupunki

Kiinteistöjen 91-46-117-11, 91-46-117-15, 91-46-117-16 ja 91-46-117-17 omistajana

Asunto Oy Helsingin Valokehrä

Kiinteistön 91-46-117-11 ja kiinteistön 91-46-117-15 määräosan 3/15 vuokraoikeuden haltijana

Asunto Oy Sulkapolku 6

Kiinteistön 91-46-117-12 omistajana

Asunto Oy Syreeni

Kiinteistön 91-46-117-16 ja kiinteistön 91-46-117-15 määräosan 5/15 vuokraoikeuden haltijana

Asunto-osakeyhtiö Pitäjä

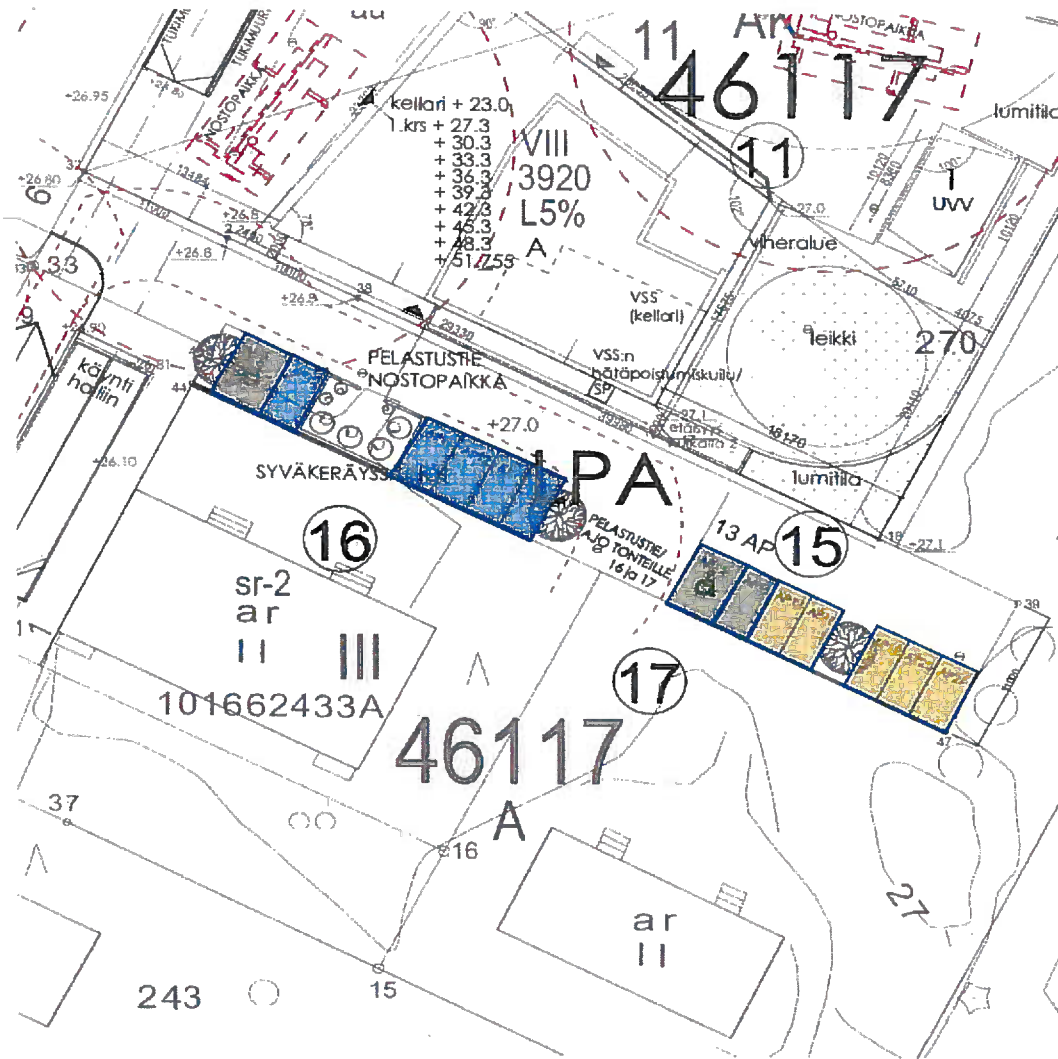
Kiinteistön 91-46-117-17 ja kiinteistön 91-46-117-15 määräosan 5/15 vuokraoikeuden haltijana

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

Kiinteistölle 91-46-117-11 rakennettavien kerrostalojen ja 91-46-117-15 LPA-alueen urakoitsijana

Liite 1, Pysäköintipaikat

6.10.2017



Asunto Oy Syreeni, 5 autopaikkaa



Asunto Oy Pitäjä, 5 autopaikkaa

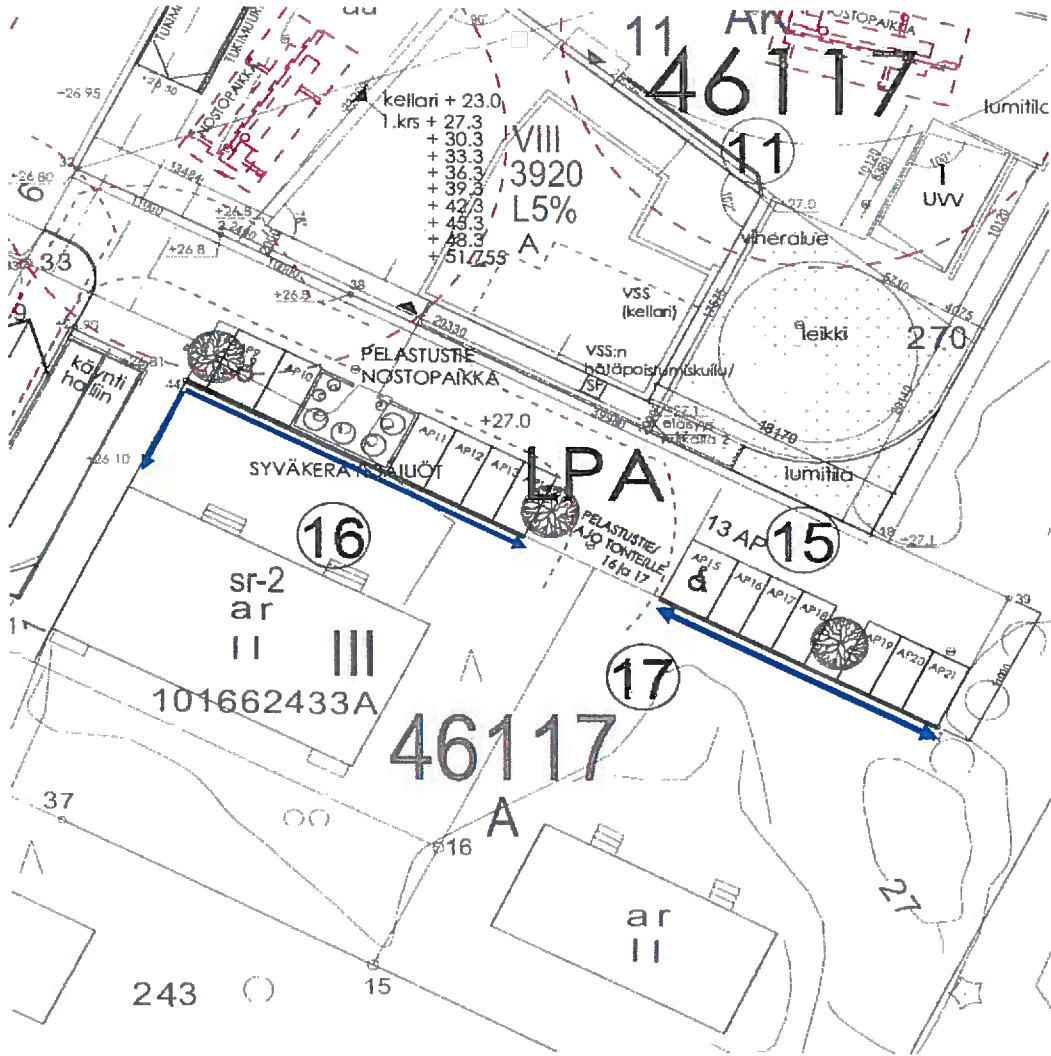


Kiiteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3, 3 autopaikkaa



Liite 3, Puuaita

6.10.2017

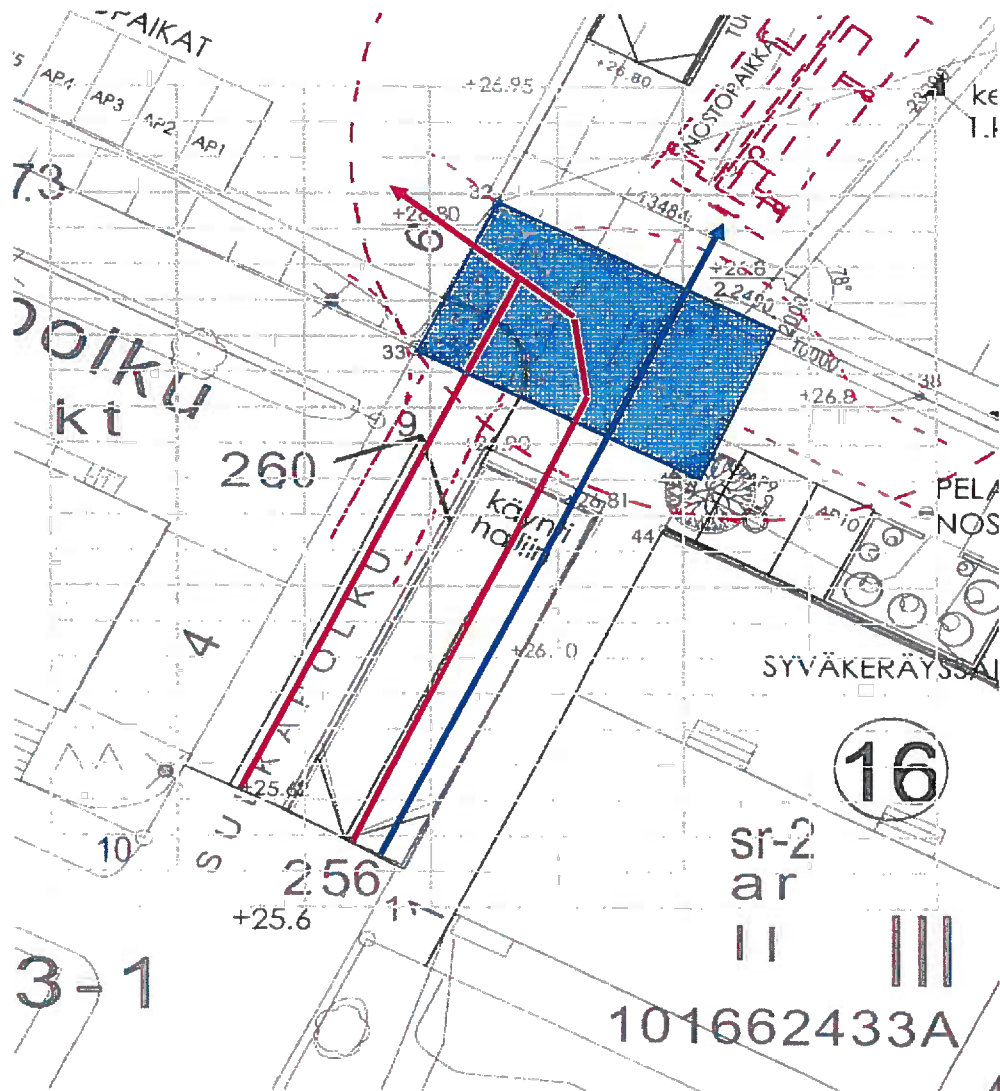


Aidan likimääräinen sijainti



Liite 4, Ajoyhteys, sisäänajoramppi ja kansirakenne

6.10.2017



Kansirakenne



sijainti likimääräinen

Tontin 12 ajoyhteydet

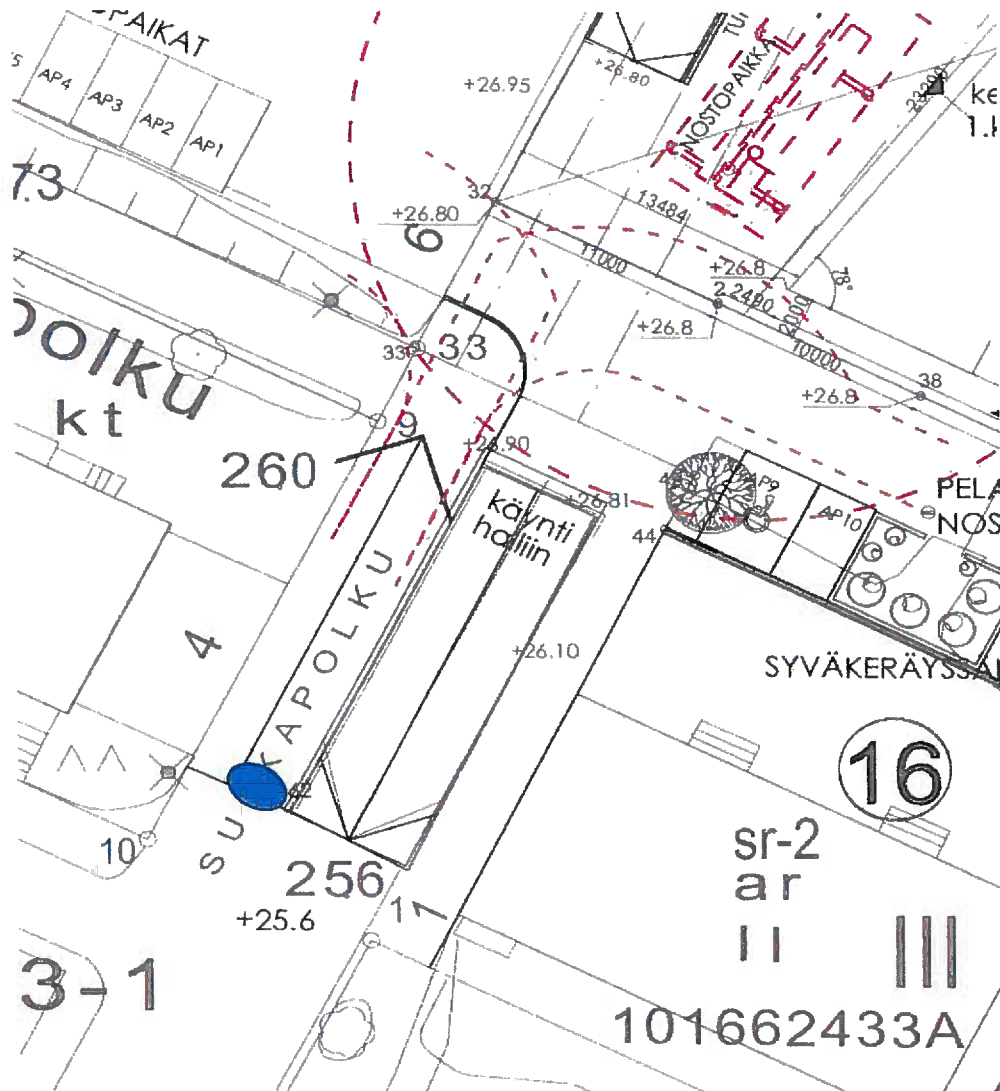


Tontin 11 ajoyhteydet



Liite 7, Sähköliittymä

6.10.2017



Sähköliittymän liityntäkohta



sijainti likimääräinen