

Allekirjoitusten yhteenveto

Prosessin tiedot

Allekirjoitusten tunniste

be4155d4-3d3f-48a2-94c0-16975fd1cd2a

Sopimuksen tiedot

Nimi (ja tunniste): Yhteisjärjestelysopimus / Helsingin kaupungin asunnot Oy, Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaarenlaituri 1, Kiinteistö Oy Wood City Pysäköinti (1.2.246.10.02012566.1.5.1748.1)

Kuvaus: 91-20-7-18 (Helsingin kaupungin asunnot oy vuokraoikeuden 91-20-7-18-L1 omistajana), 91-20-7-20 (Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaaren laituri, 12800/18100 määräosan omistajana) 91-20-7-20 (Kiinteistö Oy Wood City Pysäköinti 5300/18100 määräosan omistajana) 91-20-7-21 (Helsingin kaupunki omistajana sekä yleisen alueen 91-20-9906-101 omistajana)

Allekirjoitukset

[Redacted]
Varmennustapa: Vahva tunnistaminen välityspalvelussa

Aika: 22.09.2020 09:52

[Redacted]
Varmennustapa: Vahva tunnistaminen välityspalvelussa

Aika: 22.09.2020 10:19

[Redacted]
Varmennustapa: Vahva tunnistaminen välityspalvelussa

Aika: 22.09.2020 10:24

[Redacted]
Varmennustapa: Vahva tunnistaminen välityspalvelussa

Aika: 23.09.2020 09:29

Liitteet

Sopimusdokumentti.pdf (Sopimusdokumentti.pdf)

liite_6_1__PDFFA_.pdf (liite_6_1__PDFFA_.pdf)

liite_6_2__PDFFA_.pdf (liite_6_2__PDFFA_.pdf)

liite_6_13__PDFFA_.pdf (liite_6_13__PDFFA_.pdf)

liite_6_11__PDFFA_.pdf (liite_6_11__PDFFA_.pdf)

liite_6_12__PDFFA_.pdf (liite_6_12__PDFFA_.pdf)

liite_6_9__PDFFA_.pdf (liite_6_9__PDFFA_.pdf)

liite_6_10__PDFFA_.pdf (liite_6_10__PDFFA_.pdf)

liite_6_5__PDFFA_.pdf (liite_6_5__PDFFA_.pdf)

liite_6_6__PDFFA_.pdf (liite_6_6__PDFFA_.pdf)

liite_6_3__PDFFA_.pdf (liite_6_3__PDFFA_.pdf)

liite_6_4__PDFFA_.pdf (liite_6_4__PDFFA_.pdf)

SOPIMUS JÄTKÄSAAREN WOOD CITYN YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

KOSKIEN:

HELSINGIN KAUPUNGIN 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 20007 TONTTEJA 18, 20 JA 21

PROJECT · LAW

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET	4
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	5
3 MÄÄRITELMÄT	5
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET.....	7
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	7
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet	7
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma	7
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	8
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	9
6.1 Pysäköintilaitos	9
6.1.1 Järjestelyn sisältö	9
6.1.2 Velvoitepysäköintipaikkojen osoittaminen	9
6.1.3 Pysäköintilaitoksen toteuttaminen ja vastuu Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.....	9
6.1.4 Pysäköintilaitosta palvelevan Ajoluiskan sijoittaminen osittain Tontin 18 alueelle	9
6.1.5 Kunnallisteknisten liittymien johtaminen Pysäköintilaitokseen	10
6.2 Tonttien 18, 20 ja 21 yhteinen Piha-alue ja kulkuyhteydet Piha-alueella	10
6.2.1 Järjestelyn sisältö	10
6.2.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako.....	10
6.2.3 Piha-alueen sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu	11
6.2.4 Ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu	11
6.3 Kulku- ja huoltoyhteydet Sopimusalueella	11
6.4 Sopimusalueen pelastusreitit sekä pelastuslaitoksen nostopaikat	12
6.5 Sopimusaluetta palveleva jätteen putkikeräysjärjestelmä sekä Sopimusalueen jätehuolto	12
6.6 Tonttia 18 palvelevan varavoimakoneen pakoputki Tontilla 20	13
6.7 Tontilla 18 sijaitsevan rakennuksen savunpoistopuhaltimet.....	13
6.8 Tonttien rakentamiseen liittyvät pysyvät sijoittamis- yms. oikeudet.....	13
6.9 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet.....	13
6.10 Tontteja 20 ja 21 palvelevan viemäriputken sijoittuminen Jätkäsaarenlaiturin alueelle	14
6.11 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella.....	14
6.12 Polkupyöräpaikkojen osoittaminen.....	14
6.13 Valoverkon ja katuvalaisimien sijoittaminen Tontin 18, Tontin 20 ja Tontin 21 alueelle.....	15
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN	15
7.1 Yhteinen ylläpito	15
7.2 Ylläpidosta ja toteuttamisesta aiheutuvan haitan minimointi.....	16
7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana	16

8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	16
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	17
10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET	17
11 YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	17
12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	18
13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	18
14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI	18
15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	18
16 RIITOJEN RATKAISEMINEN	18
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	19
18 SOPIMUSKAPPALEET	19
19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	19
LIITTEET	21

1 OSAPUOLET

- (A) **Helsingin kaupungin asunnot Oy ("Heka")**
 Y-tunnus: 2379058-6
 Osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
 tonttiin 91-20-7-18 kohdistuvan vuokraoikeuden 91-20-7-18-L1 ("**Tontti 18**") omistajana
- (B) **Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaarenlaituri 1 ("Jätkäsaarenlaituri 1")**
 Y-tunnus: 2909431-1
 Osoite: Itämerenkatu 11-13, 00180 HELSINKI
 tontin 91-20-7-20 ("**Tontti 20**") määräosaisena omistajana (omistusosuus: 12800/18100) siten kuin on tarkemmin sovittu Hallinnanjakosopimuksessa
- (C) **Kiinteistö Oy Wood City Pysäköinti ("Pysäköintiyhtiö")**
 Y-tunnus: 2914457-7
 Osoite: c/o Supercell Oy, Itämerenkatu 11-13, 00180 HELSINKI
 Tontin 20 määräosaisena omistajana (omistusosuus: 5300/18100) siten kuin on tarkemmin sovittu Hallinnanjakosopimuksessa
- (D) **Helsingin kaupunki ("Kaupunki")**
 Y-tunnus: 0201256-6
 Osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
 Tontin 18, tontin 91-20-7-21 ("**Tontti 21**") sekä yleisen alueen 91-20-9906-101 ("**Jätkäsaarenlaituri**") omistajana

(A)–(D) jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Tontit 18, 20 ja 21 jäljempänä yhdessä "**Tontit**" ja erikseen "**Tontti**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Edellä kohdassa (A) todettu Tontin 18 vuokramies HeKa on pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokrannut ko. Tontin 18 Kaupungilta. Tällä sopimuksella HeKa ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista vuokraamaansa Tontin 18 alueeseen liittyvistä tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 18 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa HeKa:n hyväksi.

Jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 18 tarkoittaa soveltuvin osin HeKa:a. Kaupunki ainoastaan hyväksyy allekirjoituksellaan tontinomistajina tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt Tontin 18 osalta, mutta ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista Tontin 18 osalta.

Kaupungin on tarkoitus vuokrata Tontti 21 perustettavalle yhtiölle, joka toteuttaa Tontille 21 hotellirakennushankkeen. Mikäli Kaupunki vuokraa Tontin 21 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella perustettavalle yhtiölle ("**Hotelliyhtiö**"), sitoutuvat Osapuolet noudattamaan seuraavaa Tontin 21 osalta:

Tällä sopimuksella Hotelliyhtiö ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista vuokraamaansa Tontin 21 alueeseen liittyvistä tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 21 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Hotelliyhtiön hyväksi.

Jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 21 tarkoittaa soveltuvin osin Hotellyhtiötä. Kaupunki ainoastaan hyväksyy allekirjoituksellaan tontinomistajina tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt Tontin 21 osalta, mutta ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista Tontin 21 osalta.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 4.6.2014 hyväksytyn ja 18.7.2014 voimaan tulleen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan asemakaavamuutoksen nro. 12246 ja 20. kaupunginosan korttelin 20007 Tonttien 18, 20 ja 21 ("**Sopimusalue**") rakentamisen 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 (132/1999 muutoksinen) 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.
- 2.4 Sopimusalueelle on toteutettu valmiiksi ja otettu käyttöön Tontille 18 sijoittuvat asuinrakennukset. Tontille 20 sijoittuvan toimistorakennuksen ja Pysäköintilaitoksen käyttöönottokatselmus on suunniteltu pidettäväksi 30.9.2020. Tontille 21 on tarkoitus toteuttaa hotellirakennus.
- 2.5 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen osittaisesta vaihteellisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt voivat täsmentyä 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.
- 2.6 Tämän yhteisjärjestelysopimuksen Osapuolina olevat Tontit 18, 20 ja 21 tulevat solmimaan erillisen pysäköintipaikkojen lämpöolppien sijoittamista sekä hulevesien ohjaamista koskevan rasitesopimuksen Sopimusalueen pohjoispuolella sijaitsevien kiinteistöjen 91-20-7-8 ja 91-20-7-11 kanssa.

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 Tontilla 18 sijaitsevaa ajoyhteyttä Pysäköintilaitokseen. Ajoluiskaan katsotaan tässä sopimuksessa kuuluvaksi myös ko. Ajoluiskaan liittyvät mahdolliset nosto-oven laitteet ja rakenteet. Ajoluiska katsotaan tässä sopimuksessa kuuluvan osaksi Pysäköintilaitosta.
”Hallinnanjakosopimus”	Tarkoittaa Tonttia 20 koskevaa maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaista hallinnanjakosopimusta.
”Piha-alue”	Tarkoittaa Tonteille 18, 20 ja 21 sijoittuvaa yhteistä maanvaraista piha-aluetta likimääräisessä tasossa +3.20 sille sijoitettavat Pihavarusteet (määritelty seuraavassa) mukaan lukien.
”Pihavarusteet”	Tarkoittaa kaikkia Piha-alueella olevia Tonttien 18, 20 ja 21 yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia penkkejä, pöytiä, leikkipaikan varusteita, pinnoituksia, valaisimia, polkupyörätelineitä, istutuksia, kalusteita, koneita, laitteita, sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita, joita ei lueta kuuluvaksi Talotekniikkaan tai Piha-alueen rakenteisiin.
”Pysäköintilaitos”	<p>Tarkoittaa Tontille 20 sen määräosaisena omistajana olevan Pysäköintiyhtiön rakennettavaksi ja omistukseen tulevaa pysäköintirakennusta, jonne sijoitetaan Tontteja 18, 20 ja 21 palvelevat velvoitepysäköintipaikat. 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, kulunvalvonnan, sähköpääkeskuksen, iv-konehuoneet, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.</p> <p>Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja määritellään tämän Sopimuksen mukaista kustannusjakoa varten sijaitsemaan kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen.</p> <p>Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös Osapuolten asuinrakennuksiin rajautuvat vedeneristeen nostot ja pellitykset.</p> <p>Pysäköintilaitoksesta Osapuolten tonteilla sijaitseviin rakennuksiin johtavat ovet ja niihin liittyvät mekanismit katsotaan kuuluvaksi ko. rakennukseen, jossa ne sijaitsevat.</p> <p>Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös edellä todettu Ajoluiska ja siihen liittyvät rakenteet ja laitteet.</p>
”Osapuolet”	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
”Rakennusoikeuksien suhde”	<p>Tarkoittaa Osapuolten omistamien tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeuksien suhdetta. Osapuolten omistamien Tonttien asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet ovat:</p> <p>Tontti 18: 8.200 kem² (n. 30,15 %)</p> <p>Tontti 20: 12.800 kem² (n. 47,06 %)</p> <p>Tontti 21: 6.200 kem² (n. 22,79 %)</p>

"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2.
"Talotekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen tonttiin, rakennukseen tai Pysäköintilaitokseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakennosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniiset) 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.
"Tontit"	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Tontteja.
"Ylläpito"	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin kuin se on määritettävissä. Lisäksi tässä sopimuksessa Ylläpitoon luetaan kuuluvan myös tavanomainen vakuuttaminen.

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on 13 piirustusta tai piirustussarjaa.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisia sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin Tontin osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen Tonttien yhteisten toimintojen erityisesti Pysäköintilaitoksen, Piha-alueen ja niihin liittyvien järjestelyjen toteuttamiseksi, 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 Tämän sopimuksen sisältämässä 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. Tämän sopimuksen sisältämässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa on huomioitu Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 5.2.3 Tämän sopimuksen sisältämän 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 palvelevaan toimintaan.
- 5.2.4 Osapuolina olevien yhtiöiden velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä sopimusta on lisäksi sovittu jäljempänä kohdassa 14.

5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoitamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttien 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 sopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.5 Yhteisjärjestelysuunnitelma tulee vielä täsmentymään ja täydentymään Tontin 21 suunnittelun edetessä. 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 järkevä 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.

6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Pysäköintilaitos

6.1.1 Järjestelyn sisältö

- 6.1.1.1 Tontille 20 sijoitetaan **Liitteessä 6.1** kuvatulla tavalla Pysäköintiyhtiön omistukseen tuleva Pysäköintilaitos kolmeen kerrokseen siten, että Pysäköintilaitoksen alemman kerroksen lattiapinta on likimääräisessä tasossa -1.580 ja ylemmän kerroksen lattiapinta on likimääräisessä tasossa +7.000. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan pysäköintipaikkoja yhteensä 170 kappaletta. Pysäköintilaitos ja sen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.1**.

6.1.2 Velvoitepysäköintipaikkojen osoittaminen

- 6.1.2.1 Tontit 18, 20 ja 21 ovat oikeutettuja osoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennuslupien edellyttämiä nimeämättömiä velvoitepysäköintipaikkoja Tontille 20 rakennettavasta Pysäköintilaitoksesta seuraavasti:

Tontti	Velvoitepysäköintipaikat
Tontti 18	30, joista yksi (1) liikuntaesteisille varattu pysäköintipaikka
Tontti 20	yksi (1) liikuntaesteisille varattu pysäköintipaikka
Tontti 21	yksi (1) liikuntaesteisille varattu pysäköintipaikka

- 6.1.2.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettu velvoitepaikkojen osoittaminen ei vielä tuota oikeutta pysäköidä Pysäköintilaitoksessa. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttö perustuu aina Pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan pysäköintioperaattorin kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin.

6.1.3 Pysäköintilaitoksen toteuttaminen ja vastuu Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista

- 6.1.3.1 Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa sen omistajana oleva Pysäköintiyhtiö.
- 6.1.3.2 Pysäköintiyhtiö vastaa myös Pysäköintilaitoksen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.
- 6.1.3.3 Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista on sovittu tarkemmin Tonttia 20 koskevassa hallinnanjakosopimuksessa. Edelleen Pysäköintilaitoksen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista on sovittu Pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestyksessä sekä Pysäköintiyhtiön osakkeenomistajien välisessä osakassopimuksessa.

6.1.4 Pysäköintilaitosta palvelevan Ajoluiskan sijoittaminen osittain Tontin 18 alueelle

- 6.1.4.1 Tontille 20 rakennettavasta Pysäköintilaitoksesta johdetaan ajoyhteys kaupungin katualueelle Ajoluiskaa pitkin. Tässä tarkoitettu Ajoluiska ja siihen liittyviä rakenteita sijoittuu osittain myös

Tontin 18 alueelle, sillä Ajoluiska johdetaan Tontilla 18 sijaitsevan asuinrakennukseen toteutetun porttikongin läpi. Tässä tarkoitettu Ajoluiska ja sen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.1**.

- 6.1.4.2 Pysäköintiyhtiö vastaa tässä tarkoitetun Ajoluiskan ja siihen liittyvien rakenteiden sekä rakennelmien toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamaansa Pysäköintilaitosta. Edellä todetun lisäksi Pysäköintiyhtiö vastaa myös sellaisista vahingoista ja vaurioista, joita aiheutuu Tontilla 18 sijaitsevan rakennuksen seinä- ja muihin rakenteisiin Ajoluiskan käyttämisestä ajoyhteytenä Pysäköintilaitokseen.

6.1.5 Kunnallisteknisten liittymien johtaminen Pysäköintilaitokseen

- 6.1.5.1 Tontilla 20 sijaitsevan Pysäköintilaitoksen kunnallistekniset liittymät ovat yhteiset Tontilla 20 sijaitsevan toimistorakennuksen liittymien kanssa ja Pysäköintilaitoksen kulutus mitataan almittaroinnilla siten kuin on tarkemmin sovittu Tonttia 20 koskevassa Hallinnanjakosopimuksessa.

6.2 Tonttien 18, 20 ja 21 yhteinen Piha-alue ja kulkuyhteydet Piha-alueella

6.2.1 Järjestelyn sisältö

- 6.2.1.1 Tonttien 18, 20 ja 21 alueelle sijoittuu Osapuolten Piha-alue, joka on Osapuolten yhteisessä käytössä. Piha-alue on Osapuolten omistamista rakennuksista erillinen rakenne, joka liittyy liityntäsaumoilla Osapuolten omistamien asuinrakennusten rakenteisiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 6.2.1.2 Tonttien 18, 20 ja 21 yhteinen Piha-alue on kuvattu **Liitteenä 6.2** olevassa pihasuunnitelmassa. Tonttien 18, 20 ja 21 yhteiselle Piha-alueelle sijoitetaan jalankulku- ja ajoyhteyksiä, jotka palvelevat yhteisesti Tontteja 18, 20 ja 21 siten kuin **Liitteestä 6.2** ilmenee. Piha-alueelle sijoitetaan mm. leikki- ja oleskelualueita, tomutuspaikkoja, polkupyöräpaikkoja ja muita Pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa, erityisesti **Liitteessä 6.2** tai Tonttien 18, 20 ja 21 välillä erikseen sovitaan.
- 6.2.1.3 Lisäksi yhteiselle piha-alueelle sijoitetaan Tontteja 18, 20 ja 21 palvelevia pelastus- ja huoltoiteitä, pelastuslaitoksen nostopaikkoja ja muita yhteisiä toimintoja siten kuin tämän sopimuksen kohdissa 6.3 ja 6.4 todetaan.
- 6.2.1.4 Yhtiöiden yksinomaiseen hallintaan tulevat piha-alueet rajautuvat **Liitteessä 6.2** kuvattuun yhteiseen Piha-alueeseen. Nämä yksinomaaisessa hallinnassa olevat piha-alueet eivät ole osa Osapuolten yhteisessä käytössä olevaa Piha-aluetta.
- 6.2.1.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontilla 20 sijaitsevan Pysäköintilaitoksen katolle toteutetaan yksinomaan Tonttia 20 palveleva kattopiha, jonka käytöstä, toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta on sovittu tarkemmin Tonttia 20 koskevassa hallinnanjakosopimuksessa.

6.2.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako

- 6.2.2.1 Osapuolten yhteiseen käyttöön tuleva Piha-alue on toteutettu ja toteutetaan pääosin valmiiksi kunkin Tontin 18, 20 ja 21 osalta niille toteutettavien rakennusten rakentamisen yhteydessä. Rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä sovitaan erikseen siten kuin rakentamisen vaiheittaisuudesta seuraavat tarkoituksenmukaisuusyyt edellyttävät.

- 6.2.2.2 Osapuolet vastaavat Piha-alueen toteuttamisesta kustannuksellaan kukin oman tonttinsa alueen osalta.
- 6.2.2.3 Kukin Osapuolista vastaa kustannuksellaan yhteiseen käyttöön tulevan Piha-alueen ulkopuolisten osien so. yksinomaiseen hallintaan tulevien piha-alueidensa toteuttamisesta oman tonttinsa alueen osalta.
- 6.2.2.4 Piha-alueelle sijoitettavien Pihavarusteiden toteuttamisesta ja hankinnasta Osapuolet vastaavat kustannuksellaan oman tonttinsa alueen osalta.
- 6.2.2.5 Siltä osin, kuin Tontit 18, 20 ja 21 sopivat tässä sopimuksessa todetun lisäksi erikseen joistakin Piha-alueen käyttöön liittyvistä seikoista tai Piha-alueelle sijoitettavista toiminnoista ja rakenteista, sovitaan näiden järjestelyjen aiheuttamien kustannusten jakamisesta tässä yhteydessä erikseen.

6.2.3 Piha-alueen sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu

- 6.2.3.1 Osapuolet omistavat Piha-alueen ja Pihavarusteet kukin oman tonttinsa alueen osalta.
- 6.2.3.2 Piha-alueen ja Pihavarusteiden vaaranvastuurajat noudattavat omistusrajoja.

6.2.4 Ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimisvastuu

- 6.2.4.1 Osapuolet vastaavat kukin Piha-alueen sekä sillä sijaitsevien Pihavarusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta omistamiensa tonttien osalta. Tässä tarkoitetun Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan kuitenkin Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontin 20 osuudesta em. kustannusjaon mukaisista kustannuksista on sovittu tarkemmin Tonttia 20 koskevassa Hallinnanjakosopimuksessa.
- 6.2.4.2 Koska korttelin yhteinen Piha-alue muodostaa omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on Piha-alueen sekä sillä sijaitsevien Pihavarusteiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä yhtenä kokonaisuutena. Piha-alueen ja Pihavarusteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.

6.3 Kulku- ja huoltoyhteydet Sopimusalueella

- 6.3.1 Sopimusalueella sijaitsee tässä kohdassa 6.3 todettuja Sopimusalueen Tontteja yhteisesti palvelevia jalankulku- ja/tai ajoyhteyksiä sekä huoltoyhteyksiä. Seuraavassa käsitellyt ajo- ja jalankulkuyhteydet tulee pitää kulku- ja huoltoyhteyksikäytössä ja niiden Ylläpidon tason tulee vastata sitä, mitä ko. kulkuyhteyden tarkoituksenmukainen käyttäminen edellyttää.
- 6.3.2 Tonteilla 18, 20 ja 21 on oikeus johtaa tarvittavat jalankulku- ja ajoyhteydet sekä huoltoyhteydet siten kuin **Liitteessä 6.3** on tarkemmin kuvattu.
- 6.3.3 Kukin Osapuolina olevista tonteista vastaa edellä todettujen kulku- ja huoltoyhteyksien rakentamisesta Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista oman tonttinsa alueen osalta. Edellä todetusta poiketen, siltä osin kuin kulku- ja huoltoyhteyksiä sijaitsee Piha-alueella, järjestetään kulku- ja huoltoyhteyksien Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset vastaavalla tavalla kuin on sovittu Piha-alueen vastaavista toimenpiteistä kohdassa 6.2.4, eli Osapuolet vastaavat Piha-alueella sijaitsevien kulkuyhteyksien Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta omistamiensa tonttien osalta, mutta kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien

suhteessa. Tontin 20 osuudesta em. kustannusjaon mukaisista kustannuksista on sovittu tarkemmin Tonttia 20 koskevassa Hallinnanjakosopimuksessa.

- 6.3.4 Kulku- ja huoltoyhteyksien Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista sekä näistä aiheutuvien kustannusten seurantaan, jakamiseen ja hyvityksiin liittyvästä käytännön menettelystä sovitaan Osapuolten kesken jäljempänä kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.4 Sopimusalueen pelastusreitit sekä pelastuslaitoksen nostopaikat

- 6.4.1 Tonteille ml. Piha-alueelle sijoitetaan Osapuolia yhteisesti palvelevia pelastusreittejä sekä pelastuslaitoksen nostopaikkoja, jotka tulee pitää vapaana siten kuin viranomaisohjeet ja -normit kulloinkin edellyttävät.
- 6.4.1.1 Osapuolet vastaavat pelastusreittien sekä pelastuslaitoksen nostopaikkojen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta omistamiensa tonttien osalta. Siltä osin kuin tässä tarkoitetut pelastusreitit ja pelastuslaitoksen nostopaikat palvelevat useampaa kuin yhtä Osapuolet, vastaavat ko. Osapuolet Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksista Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontin 20 osuudesta em. kustannusjaon mukaisista kustannuksista on sovittu tarkemmin Tonttia 20 koskevassa Hallinnanjakosopimuksessa.
- 6.4.2 Sopimusaluetta palvelevat pelastusreitit ja pelastuslaitoksen nostopaikat on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.4.**

6.5 Sopimusaluetta palveleva jätteen putkikeräysjärjestelmä sekä Sopimusalueen jätehuolto

- 6.5.1 Tonttien 18, 20 ja 21 alueelle sijoitetaan Tontteja yhtäläisesti palvelevan jätteen putkikeräysjärjestelmän putkia, johtoja ja muita laitteita siten kuin **Liitteessä 6.5** on tarkemmin osoitettu.
- 6.5.2 Tontteja palvelevaa jätteenputkikeräysjärjestelmää operoi Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy (Y-tunnus: 2346319-8). Tontit 18, 20 ja 21 ovat velvollisia liittymään alueelliseen imujätejärjestelmään, ja Tonttien 18, 20 ja 21 omistajat ovat tässä tarkoituksessa velvollisia merkitsemään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n osakkeita.
- 6.5.3 Siltä osin kuin tässä tarkoitetun Tonteilla 18, 20 ja 21 sijaitsevan jätteen putkikeräysjärjestelmän putkien, johtojen ja muiden laitteiden toteuttamisesta, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä sekä tarvittavista laitehankinnoista ei vastaa Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy, vastaavat em. toimenpiteistä kukin oman tonttinsa alueen osalta kuitenkin niin, että kaikkia Tontteja 18, 20 ja 21 yhtäläisesti hyödyttävien em. toimenpiteiden kustannukset jaetaan Tonttien 18, 20 ja 21 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.5.4 Koska jätteen putkikeräysjärjestelmän putket, johdot ja muut laitteet palvelevat Osapuolia yhtäläisesti omistus- ja tontinrajoista riippumattomasti, on jätteen putkikeräysjärjestelmän putkien, johtojen ja muiden laitteiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä yhtenä kokonaisuutena. Jätteen putkikeräysjärjestelmän putkien, johtojen ja muiden laitteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.
- 6.5.5 Edellä todetun lisäksi Tontille 18 on sijoitettu alueellinen jätteenkierrätyshuone isommille jätejakeille, joka on alueellisen jätteen putkikeräysyhtiön hallinnassa perustuen erilliseen vuokrasopimukseen. Tässä tarkoitettu jätteenkierrätyshuone palvelee korttelin asuinrakennuksia, mutta tila voidaan tarvittaessa ottaa myös laajempaan alueelliseen käyttöön, mikäli asiasta

erikseen näin sovitaan. Tässä tarkoitettu jätteenkierrätys huone on esitetty tarkemmin **Liitteessä 6.5**.

- 6.5.6 Selvyyden vuoksi todetaan, että kullekin Tontille sijoitetaan ko. tonttia yksinomaisesti palvelevat jätteen putkikeräysjärjestelmän jätteenkeräyspisteet sekä muun jätteen jätteenkeräyspisteet.

6.6 Tonttia 18 palvelevan varavoimakoneen pakoputki Tontilla 20

- 6.6.1 Tontilla 18 on pysyvä oikeus sijoittaa Tontilla 18 sijaitseva rakennusta palvelevan varavoimakoneensa pakoputki Tontille 20 siten kuin on tarkemmin kuvattu **Liitteessä 6.6**.
- 6.6.2 Tontti 18 vastaa kustannuksellaan tässä tarkoitettua varavoimakoneen pakoputken toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.

6.7 Tontilla 18 sijaitsevan rakennuksen savunpoistopuhaltimet

- 6.7.1 Tontilla 18 sijaitsevan asuinrakennuksen savunpoistopuhaltimien kanavat ja pakoputki sijaitsevat paloeristettyinä Tontilla 20 Pysäköintiyhtiön omistaman Pysäköintilaitoksen julkisivurakenteissa siten, että mahdollisen palotilanteen palokaasujen puhallussuunta on Piha-alueelle.
- 6.7.2 Tontilla 18 sijaitsevan asuinrakennuksen kerhotilan savunpoiston paloeristetty kanava sijaitsee Tontilla 20 Pysäköintiyhtiön omistaman Pysäköintilaitoksen kattorakenteissa ja sen yhteyteen Pysäköintilaitoksen katolle on sijoitettu automaattisesti avautuva pelti.
- 6.7.3 Tässä tarkoitettujen savunpoistopuhaltimien, niiden kanavien, peltien yms. Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 18. Tontilla 18 on oikeus järjestää em. toimenpiteet Tontin 20 kautta ottaen huomioon tässä yhteisjärjestelysopimuksessa sovitut periaatteet.
- 6.7.4 Tässä tarkoitettujen savunpoistopuhaltimien on esitetty tarkemmin **Liitteessä 6.6**.

6.8 Tonttien rakentamiseen liittyvät pysyvät sijoittamis- yms. oikeudet

- 6.8.1 Osapuolet sallivat tontinrajoista riippumatta Tonttien rakennusaikaisten ponttianskureiden yms. laitteiden sijoittamisen ja pitämisen Sopimusalueella toisen Osapuolen Tontin puolella, siten kuin tarkemmat suunnitelmat osoittavat ja mitä Osapuolet järjestelyistä erikseen sopivat.
- 6.8.2 Siltä osin kuin tässä kohdassa mainittuja Tonttien rakennusten rakenteita yms. on tarkoitus sijoittaa kaupungin katualueelle, on näiden sijoittamiseen saatava kaupungin viranomaisen suostumus sekä kaupungin viranomaisen niin edellyttäessä tarvittavat sijoitus- ym. luvat.

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

- 6.9.1 Osapuolet sallivat Sopimusalueelle sijoitettavan toisen Tontin alueelle toista Tonttia palvelevat vesi- ja viemärijohdot sekä sähköjohdot kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toisille Tonteille.
- 6.9.2 Osapuolilla on oikeus sijoittaa Tonteille rakenteita, putkia, johtoja, kaapeleita, varusteita ja laitteita siten kuin on esitetty tarkemmin **Liitteessä 6.9**.
- 6.9.3 Kukin Osapuoli vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisen Osapuolen hallitsemaa Tonttia tai hallinta- aluetta.

- 6.9.4 Kahta tai useampaa Tonttia/Osapuolta palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Osapuoli, jonka Tontilla tai hallinta-alueella ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet Rakennusoikeuksiensa suhteessa. Tontin 20 osuudesta em. kustannusjaon mukaisista kustannuksista on sovittu tarkemmin Tonttia 20 koskevassa Hallinnanjakosopimuksessa. Kustannusten seurantaan, jakamiseen ja hyvityksiin liittyvästä käytännön menettelystä sovitaan Osapuolten kesken jäljempänä kohdassa 8 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.9.5 Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimusalueelle erikseen.

6.10 Tontteja 20 ja 21 palvelevan viemäriputken sijoittuminen Jätkäsaarenlaiturin alueelle

- 6.10.1 Tonteilla 20 ja 21 on pysyvä oikeus sijoittaa Tonteilla 20 ja 21 sijaitsevia rakennuksia palvelevia viemäriputkia Jätkäsaarenlaiturin alueelle Kaupungin myöntämän sijoitusluvan ehtojen mukaisesti ja siten kuin on tarkemmin kuvattu **Liitteessä 6.10**.
- 6.10.2 Tontit 20 ja 21 vastaavat tässä tarkoitettujen Jätkäsaarenlaiturin alueelle sijoitettavien viemäriputkien toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Mikäli em. toimenpiteiden seurauksena Jätkäsaarenlaiturin katualueen pinta- tai muita rakenteita joudutaan kaivamaan auki tai muuttamaan, vastaavat Tontit 20 ja 21 kustannuksellaan Jätkäsaarenlaiturin katualueen ennallistamisesta ja siitä aiheutuvista muista toimenpiteistä. Tontit 20 ja 21 jakavat tässä kohdassa todetuista toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset keskenään niiden Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.10.3 Tontit 20 ja 21 ovat velvollisia siirtämään em. viemäriputkia kustannuksellaan, mikäli ne ovat myöhemmin tehtävien Kaupungin kunnallisteknisten asennusten tiellä ottaen kuitenkin aina huomioon, että Kaupunki on velvollinen huomioimaan ja yhteensovittamaan kunnallistekniset suunnitelmansa olemassa oleviin rakennelmiin ja em. siirtovelvollisuus tulee kysymykseen vain, mikäli siirto on kokonaisuus huomioiden tarkoituksenmukaisin vaihtoehto.

6.11 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella

- 6.11.1 Sopimusalueelle sijoitetaan koko Sopimusaluetta palvelevia hulevesien putkistoja siten kuin **Liitteenä 6.11** olevasta hulevesisuunnitelmasta ilmenee. Hulevedet johdetaan em. putkistojen kautta kaupungin osoittamaan paikkaan Sopimusalueen ulkopuolelle.
- 6.11.2 Tässä tarkoitettujen putkistojen rakentamisesta vastaavat Yhtiöt kustannuksellaan kukin omistamansa tontin alueen osalta. Tässä tarkoitettujen putkistojen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset sekä näistä aiheutuvien kustannusten jako toteutetaan kuitenkin osana yhteisen Piha-alueen vastaavia toimenpiteitä siten kuin edellä kohdassa 6.2.4 on todettu.

6.12 Polkupyöräpaikkojen osoittaminen

- 6.12.1 Sopimusalueelle sijoitetaan yhteensä 413 polkupyöräpaikkaa, jotka on osoitettu Tonttien rakennuslupien edellyttämiksi polkupyöräpaikoiksi seuraavasti:
- 6.12.2 Tonttia 18 palvelevat 241 polkupyöräpaikkaa sijaitsevat Tontilla 18 ja Tonttia 20 palvelevat 143 polkupyöräpaikkaa sijaitsevat Tontilla 20 ja Tonttia 21 palvelevat 40 polkupyöräpaikkaa sijaitsevat Tontilla 21.

- 6.12.3 Kukin Osapuolista vastaa polkupyöräpaikkojen toteuttamisesta, Ylläpidosta, huollosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista omistamansa Tontin osalta.
- 6.12.4 Tonteille osoitetut rakennuslupien edellyttämät polkupyöräpaikat palvelevat lähtökohtaisesti vain ko. Tontin omistavaa tai hallitsemaa Osapuolta, elleivät Osapuolet toisin sovi kohdassa 8 tarkoitetussa yhteistyöelimessä.
- 6.12.5 **Liitteenä 6.12** on Tonttien polkupyörävelvoitepaikkalaskelma, josta käy ilmi tarkemmin kunkin Tontin velvoitepaikkojen sijainti.

6.13 Valoverkon ja katuvalaisimien sijoittaminen Tontin 18, Tontin 20 ja Tontin 21 alueelle

- 6.13.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa valoverkon ripustus- ja kaapelointivarauksia Tontille 21 toteutettavan hotellirakennuksen seinärakenteisiin.
- 6.13.2 Edelleen Kaupungilla on oikeus sijoittaa katuvalaisimien ripustus- ja kaapelointivarauksia Tontilla 18 sijaitsevan asuinrakennuksen ja Tontille 20 toteutettavan toimistorakennuksen ja Py säköntilaitoksen seinärakenteisiin.
- 6.13.3 Tässä kohdassa tarkoitetut valoverkon ja katuvalaisimien ripustus- ja kaapelointivaraukset on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.13**.
- 6.13.4 Kaupunki vastaa tässä kohdassa tarkoitettujen valoverkon ja katuvalaisimien ripustus- ja kaapelointivarausten toteuttamisesta, Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista.
- 6.13.5 Valoverkon ja katuvalaisimien sähkönsyöttö johdetaan Kaupungin verkosta ja Kaupunki vastaa sähkön kulutuksesta.

7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

7.1 Yhteinen ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Tonttien yhteisessä käytössä olevia alueita, kuten Piha-alue, jotka palvelevat useampaa Tonttia. Tonteille sijoittuu lisäksi Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat yhteisesti Osapuolten Tontteja ja näillä sijaitsevia rakennuksia.
- 7.1.2 Osapuolet sopivat, että Sopimusalueen useampaa Osapuolta palvelevien alueiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset, mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet järjestetään ko. Osapuolten kesken yhteisesti riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet ja kenellä näin ollen on sanotuista rakenteista vaaranvastuu. Osapuolet toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien tilojen ja rakenteiden Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistöhoitotapaa.
- 7.1.3 Yhteisessä käytössä olevien alueiden sekä näihin liittyvän Talotekniikan, rakenteiden ja rakennelmien kaikki Ylläpito, huolto, korjaukset ja peruskorjaukset hankitaan yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta.
- 7.1.4 Osapuolten 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 Osapuolet sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan. Selvyyden vuoksi todetaan,

että Osapuolten yhteistyö ja tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaisia asioita koskeva päätöksenteko järjestetään kohdassa 8 todetun yhteistyöelimen puitteissa.

7.2 Ylläpidosta ja toteuttamisesta aiheutuvan haitan minimointi

- 7.2.1 Kaikki Sopimusalueella 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 useamman Osapuolen käytössä olevan alueen tai tilan käytöstä ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. rakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.
- 7.2.3 Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa, rakenteita, laitteita tms. koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen

7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

- 7.3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä sopimuksella on jaettu useampaa kuin yhtä Osapuolta palvelevien alueiden, tilojen tai laitteiden käytöstä ja Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia, astuu kunkin Osapuolen velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta kun ko. Osapuolen omistukseen tuleva rakennus otetaan käyttöön tai osittain käyttöön rakennusvalvonnan hyväksymänä, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Kukin Osapuolista nimeää henkilön, jotka yhdessä muodostavat neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän sopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi.
- 8.2 Päätökset tämän sopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, tehdään ko. päätös näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän sopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.
- 8.3 Neuvotteluelin aloittaa toimintansa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua Tontille 20 valmistuvan toimistorakennuksen käyttöönotosta, elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 8.4 Osapuolet voivat laatia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

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 sekä asemakaavan ja rakennuslupien mukaisen 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 rakennuksen. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla ole oikeutta osallistua toisten Osapuolten tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon. Osapuolet sitoutuvat myötävaikeuttamaan siihen, että toinen Osapuoli voi toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta.
- 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 kuitenkin siten, ettei näistä aiheudu muille Osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 9.5 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää mahdollisesti toisen Osapuolen Tontin alueen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina siten kuin Osapuolten kesken tarkemmin erikseen sovitaan. Osapuolten kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden.
- 9.6 Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa tavanomaista melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain (412/1974, muutoksineen) mukaisesti.

10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen Tonttiansa 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. Osapuolet sitoutuvat suorittamaan toisen Tontin alueella suoritettavat ylläpitotoimenpiteet siten, että toimenpiteistä ei aiheudu kohtuutonta haittaa toisen Tontin käytölle.
- 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 tämän sopimuksen mukaiseen yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuoktuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 13.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan yhteiskäytössä olevista Piha-alueista ja muista alueista. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset alueet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.

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 sopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen kirjallisesti.
- 14.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien, rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, 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 omistajista tai niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien omistajista on oikeus hakea toista Osapuolta enempää kuulematta tämän sopimuksen rekisteröintiä.
- 15.2 Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Osapuolet 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 kärjäoikeudessa.

17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 17.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

18 SOPIMUSKAPPALEET

- 18.1 Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

(Allekirjoituskohta seuraavalla sivulla)

[Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti]

TONTTI 18

Aika ja paikka

Helsingin kaupungin asunnot Oy

[REDACTED] toimitusjohtaja

TONTTI 20

Aika ja paikka

Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaarenlaituri 1

Aika ja paikka

Kiinteistö Oy Wood City Pysäköinti

TONTTI 21 ja JÄTKÄSAARENLAITURI

Aika ja paikka

Helsingin kaupunki

_____ vs. Tontit-yksikön päällikkö

Tämän sopimuksen osaltamme hyväksymme ja suostumme sen merkitsemiseen kiinteistörekisteriin.

TONTTIN 18 omistajana

Aika ja paikka

Helsingin kaupunki

_____ vs. Tontit-yksikön päällikkö

[Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti]

LIITTEET

- Liite 6.1** Pysäköintilaitos
- Liite 6.2** Piha-alue ja pihasuunnitelma
- Liite 6.3** Kulku- ja huoltoyhteydet
- Liite 6.3** Pelastusreitit ja pelastuslaitoksen nostopaikat
- Liite 6.5** Tontteja yhtäläisesti palvelevan jätteen putkikeräysjärjestelmän putket, johdot ja muut laitteet sekä jätteenkeräyshuone Tontilla 18
- Liite 6.6** Tonttia 18 palvelevan varavoimakoneen pakoputki ja savunpoistopuhaltimet Tontilla 20
- Liite 6.9** Johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittamisoikeudet toisen tontilla
- Liite 6.10** Tontteja 20 ja 21 palvelevat viemäriputkistot Jätkäsaarenlaiturin alueella
- Liite 6.11** Hulevesisuunnitelma
- Liite 6.12** Polkupyörävelvoitepaikkalaskelma
- Liite 6.13** Valoverkon ja katuvalaisimien ripustus- ja kaapelointivaraukset