

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

24.6.2021

Koskien tontteja:

91-17-115-1

91-17-115-2

91-17-115-3

91-17-115-4

91-17-115-5

91-17-115-6

91-17-115-7

ja

91-17-115-8

Sisällys

1.	OSAPUOLET	4
1.1.	Kiinteistö Oy M2-Kodit	4
1.2.	Asunto Oy Helsingin Kirjekyyhky 2	4
1.3.	Asunto Oy Helsingin Rullakkokatu 1	4
1.4.	Asunto Oy Helsingin Kirjekyyhky 4	4
1.5.	Rakennusliike Evälahti Oy	4
1.6.	Rakennusliike Evälahti Oy	4
1.7.	Rakennusliike Evälahti Oy	4
1.8.	TA-Asumisoikeus Oy	4
1.9.	Paikoitus ja kansi 17115 Oy	4
1.10.	Helsingin kaupunki	4
1.11.	Ålandsbanken Abp	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	8
6.	MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	9
6.1.	Pihakannenalaisen Pysäköintilaitoksen sijoittaminen	9
6.1.1.	Järjestelyn sisältö	9
6.1.2.	Pysäköintihallin ja pysäköintipaikkojen hallinta	10
6.1.3.	Toteuttaminen ja toteutuskustannusten jako	12
6.1.4.	Pysäköintilaitoksen rakenteiden omistus ja vaaranvastuu	13
6.1.5.	Pysäköintilaitoksen, Pihakannen ja Osapuolten rakenteiden ja tilojen raja	13
6.1.6.	Pysäköintilaitoksen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset	13
6.2.	Korttelin 17115 yhteinen piha-alue, Pihakansi ja kulkuyhteydet piha-alueella	13
6.2.1.	Järjestelyn sisältö	13
6.2.2.	Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako	14
6.2.3.	Pihakannen rakenteiden sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu	14
6.2.4.	Ylläpito-, peruskorjaus ja uusimisvastuu	14
6.2.5.	Palveluyhtiön hallintokulut	15
6.3.	Sopimusalueen pelastus- ja poistumistiet sekä sammutusreitit	15
6.4.	Palomuurien rakentamatta jättäminen	15
6.5.	Hulevesien johtaminen korttelin 17115 alueella	15
6.6.	Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet ja järjestelmät	15
6.6.1.	Koko korttelin järjestelmien periaatteet	15
6.7.	Tonttien 17115-6 ja 17115-7 väliset järjestelyt	16
6.8.	Sähköauton latauspisteet Pysäköintilaitoksessa	17
6.9.	Korttelin yhteiskäyttöautoja varten varatut paikat 5 kpl	17
6.10.	Sähköpääkeskukset	17
6.11.	Vesikattorakenteet	18
6.12.	Perustusten sijoittaminen	18
7.	KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT	18

8.	KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT.....	18
9.	YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN.....	19
9.1.	Yhteinen ylläpito.....	19
9.2.	Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi	19
9.3.	Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana	20
10.	RAKENTEIDEN ULOTTUMINEN TOISEN TONTIN ALUEELLE SEKÄ KULKUYHTEYDET	20
11.	VSS-TILAT	20
12.	JÄTEHUOLTO.....	21
13.	KAUPUNGIN HYVÄKSYMINEEN JA SEN HYVÄKSI ERIKSEEN PERUSTETTAVAT RASITTEET JA KÄYTTÖOIKEUDET.....	21
13.1.	Johdot, kanavat yms. yhteydet	21
13.2.	Kaupungin hyväksyminen, kustannusvastuu ja vastuu sopimuksen velvoitteista	21
13.3.	Ålandsbanken Abp:n hyväksyminen, kustannusvastuu ja vastuu sopimuksen velvoitteista	21
14.	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	22
15.	VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	22
16.	TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET	23
17.	YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET.....	23
18.	ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	24
19.	VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	24
20.	TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI	24
21.	SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI.....	25
22.	RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	25
23.	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO.....	25
24.	ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	25
25.	LIITTEET.....	25
26.	SOPIMUSKAPPALEET	25
27.	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET.....	26

1. OSAPUOLET

- 1.1. Helsingin kaupungin Pasilan kaupunginosan kortteli nro 17115 tontti 1 (kiinteistötunnus 91-17-115-1) (jäljempänä ”**Tontti 1**”)
Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus 1839043-0), osoite: c/o Y-Säätiö, PL 322, 00531 HELSINKI, Helsingin kaupungin omistaman tontin vuokralaisena.
Tontin rakennusoikeus on 3500 kem²
- 1.2. Helsingin kaupungin Pasilan kaupunginosan kortteli nro 17115 tontti 2 (kiinteistötunnus 91-17-115-2) (jäljempänä ”**Tontti 2**”)
Asunto Oy Helsingin Kirjekyyhky 2 (Y-tunnus 3103578-3), osoite: c/o Rakennusliike Evälahti Oy, Tainionkoskentie 22, 55100 IMATRA, Ålandsbanken Abp:n omistaman tontin vuokralaisena.
Tontin rakennusoikeus on 2530 kem²
- 1.3. Helsingin kaupungin Pasilan kaupunginosan kortteli nro 17115 tontti 3 (kiinteistötunnus 91-17-115-3) (jäljempänä ”**Tontti 3**”)
Asunto Oy Helsingin Rullakkokatu 1 (Y-tunnus 2779549-9), osoite: c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Porkkalan­katu 1, 00180 ILMARINEN, tontin omistajana.
Tontin rakennusoikeus on 7750 kem²
- 1.4. Helsingin kaupungin Pasilan kaupunginosan kortteli nro 17115 tontti 4 (kiinteistötunnus 91-17-115-4) (jäljempänä ”**Tontti 4**”)
Asunto Oy Helsingin Kirjekyyhky 4 (Y-tunnus 3134644-2), osoite: c/o Rakennusliike Evälahti Oy, Tainionkoskentie 22, 55100 IMATRA, Ålandsbanken Abp:n omistaman tontin vuokralaisena.
Tontin rakennusoikeus on 3050 kem²
- 1.5. Helsingin kaupungin Pasilan kaupunginosan kortteli nro 17115 tontti 5 (kiinteistötunnus 91-17-115-5) (jäljempänä ”**Tontti 5**”)
Rakennusliike Evälahti Oy (Y-tunnus 0158992-9) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, osoite: Tainionkoskentie 22, 55100 IMATRA, tontin tulevana omistajana.
Tontin rakennusoikeus on 3250 kem²
- 1.6. Helsingin kaupungin Pasilan kaupunginosan kortteli nro 17115 tontti 6 (kiinteistötunnus 91-17-115-6) (jäljempänä ”**Tontti 6**”)
Rakennusliike Evälahti Oy (Y-tunnus 0158992-9) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, osoite: Tainionkoskentie 22, 55100 IMATRA, tontin tulevana omistajana.
Tontin rakennusoikeus on 3780 kem²
- 1.7. Helsingin kaupungin Pasilan kaupunginosan kortteli nro 17115 tontti 7 (kiinteistötunnus 91-17-115-7) (jäljempänä ”**Tontti 7**”)
Rakennusliike Evälahti Oy (Y-tunnus 0158992-9) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, osoite: Tainionkoskentie 22, 55100 IMATRA, tontin tulevana omistajana.
Tontin 7 rakennusoikeus on 3660 kem²
- 1.8. Helsingin kaupungin Pasilan kaupunginosan kortteli nro 17115 tontti 8 (kiinteistötunnus 91-17-115-8) (jäljempänä ”**Tontti 8**”)
TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0813688-5), osoite: c/o Knitter Business Park, Kutojantie 6-8, 02630 ESPOO, Helsingin kaupungin omistaman tontin vuokralaisena.
Tontin rakennusoikeus on 4930 kem²
- 1.9. Paikoitus ja kansi 17115 Oy (Y-tunnus: 3126541-5) (jäljempänä ”Palveluyhtiö”)
Osoite: c/o TA-Isännöinti Oy, Kutojantie 6-8, 02630 ESPOO

- 1.10.** Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6), jota edustaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, tontit-yksikkö (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Tonttien 1, 5, 6, 7 ja 8 omistajana
- 1.11.** Ålandsbanken Abp (Y-tunnus: 0145019-3) (jäljempänä ”**Ålandsbanken**”)
Osoite: PL 3, 22101 MARIEHAMN
Tonttien 2 ja 4 omistajana

Kaikki em. Osapuolet 1.1.-1.9. korttelin 17115 alueelle sijoitettavan pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvän yhteispihan pihakannen muodostavan kansirakenteen omistajana, kukin oman tonttinsa alueelle sijoittuvan osan omistajana.

Edellä sanotut kiinteistöt eli Tontit jäljempänä yhteisesti ”**Tontit**”.

Edellä sanotut yhtiöt 1.1.-1.9. jäljempänä yhteisesti ”**Osapuolet**”.

2. TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasilan Postipuisto) korttelin 17115 tonttien 1-8 (jäljempänä: ”**Sopimusalue**”) asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.

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.

Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin se 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. Vuokratonttien osalta rekisteröinti edellyttää tontinomistajana olevan Helsingin kaupungin suostumuksen.

Tämä sopimus sitoo heti allekirjoituksen jälkeen ja on voimassa pysyvästi sen Osapuolia sitovana riippumatta siitä, saadaanko sitä rekisteröityä kiinteistörekisteriin.

Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Rakentaminen toteutetaan kahdessa päävaiheessa: Vaihe I / tontit 1, 2, 3 ja 8 sekä Vaihe II / tontit 4, 5, 6 ja 7. Vastaavasti myös Pysäköintilaitos ja Pihakansi toteutetaan kohteessa kahdessa päävaiheessa em. tonttien alueelle.

Vaiheen II rakentaminen tullaan toteuttamaan edelleen useammassa eri vaiheessa. Tällöin Vaiheen II em. tontit vastaavat yhdessä tässä sopimuksessa sanotuista, Vaiheen II velvoitteista. Vaiheen II tontteja toteuttavat Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti ja tämän sopimuksen velvoitteita muuttamatta Vaiheen II toteutuksen jakamisesta ja siitä tehdään tarvittaessa tähän sopimukseen liite.

Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että Sopimusalueen rakentamisen edetessä täsmennetään tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä ja sen liitepiirustuksia, 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. Sopimus täsmennetään jäljempänä kohdissa 5.3 ja 20 sanotulla tavalla ja periaatteilla lopullisten suunnitelmien ja toteutettujen ratkaisujen mukaiseksi viimeistään Sopimusalueen viimeisen talon käyttöönoton yhteydessä.

3. MÄÄRITELMÄT

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 erikseen Tontilla 3 ja koko Sopimusalueen rakentamisen jälkeen Tontilla 6 sijaitsevaa ajoyhteyttä Pysäköintilaitokseen. Ajoluiskaan katsotaan tässä sopimuksessa kuuluvaksi myös ko. Ajoluiskaan liittyvät mahdolliset nosto-oven laitteet ja rakenteet. Ajoluiskaa ympäröivät lattia-, seinä- ja kattorakenteet pinnoitetta lukuun ottamatta kuuluvat kuitenkin ympäröivään rakennukseen. Siltä osin kuin em. rakenteet toteutetaan vain Ajoluiskan osaksi ja käyttöön, ne toteutetaan ja niitä ylläpidetään osana Pysäköintilaitosta. Pysäköintilaitokseen kuuluu tontilla 1 sijaitseva, yleisessä käytössä oleva porrasyhteys pihalle, joka johdetaan tonteilla 1 ja 2 sijaitsevien rakennusten välistä.
”Hoitokunta”	Tämän sopimuksen kohdassa 14. selostettu yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvien asioiden valmistelua hoitava ja neuvotteleva osapuolten neuvotteluelin.
”Palveluyhtiö”	Osapuolten perustama, Pysäköintilaitosta ja Pihakantta ylläpitämään ja hallitsemaan tuleva yhtiö. Tarkoittaa Osapuolten omistamaa yhtiötä, joka vastaa Pysäköintilaitoksen ja Pihakannen ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta Osapuolten puolesta ja lukuun. Osapuolet merkitsevät Palveluyhtiön osakekannan Rakennusoikeuksien suhteessa ja solmivat erillisen osakassopimuksen sen hallinnoinnista ym. asioista.
”Pihakansi”	Tarkoittaa Pysäköintilaitoksen päälle kaikille Tonteille sijoitettavaa kansirakennetta, sille sijoitettavat Pihavarusteet (määritelty seuraavassa) mukaan lukien, joka muodostaa osan Sopimusalueen tonttien yhteisestä piha-alueesta likimääräisessä tasossa +31.300.
”Pihavarusteet”	Tarkoittaa kaikkia Pihakannella olevia Tonttien yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia penkkejä, pöytiä, leikkipaikan varusteita, polkupyörätelineitä, istutuksia, kalusteita, koneita, laitteita sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita, joita ei lueta kuuluvaksi Talotekniikkaan tai Pihakannen rakenteisiin.

”Pysäköintilaitos”	<p>Tarkoittaa Sopimusalueen Tonteille kunkin Osapuolen rakennettavaksi ja omistukseen tulevista Pihakannen alle sijoitettavista pysäköintihallin osista muodostuvaa Sopimusaluetta palvelevaa yhtenäistä pysäköintitilaa, jonne Tontteja palvelevat nimeämättömät 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, Ajoluiskat, kulunvalvonnan, sähköpääkeskuksen, iv-konetilat, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.</p> <p>Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen alapinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pihakanteen. Pihakanteen kuuluvat kaikki vain sitä palvelevat viemärit, johdot ym. laitteet ja rakenteet.</p> <p>Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös Osapuolten asuinrakennuksiin rajautuvat vedeneristeen nostot ja pellitykset.</p> <p>Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös edellä todetut Ajoluiskat ja niihin liittyvät rakenteet ja laitteet.</p>
”Osapuolet”	Tarkoittaa edellä kohdassa 1. lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
”Rakennusoikeuksien suhde”	<p>Tarkoittaa Osapuolten omistamien tonttien asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeuksien suhdetta. Osapuolten omistamien Tonttien asemakaavan mukaiset asuinrakennusoikeudet ovat:</p> <p>Tontti 1: 3500 kem² (osuus 3500/32450) Tontti 2: 2530 kem² (osuus 2530/32450) Tontti 3: 7750 kem² (osuus 7750/32450) Tontti 4: 3050 kem² (osuus 3050/32450) Tontti 5: 3250 kem² (osuus 3250/32450) Tontti 6: 3780 kem² (osuus 3780/32450) Tontti 7: 3660 kem² (osuus 3660/32450) Tontti 8: 4930 kem² (osuus 4930/32450)</p>
”Sopimusalue”	On määritelty kohdassa 2.
”Talotekniikka”	<p>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 osa-alueisiin 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, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, palohälytys),</p>

	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.
”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

Tämän sopimuksen liitteenä on 8 piirustusta tai piirustussarjaa.

Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5. YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1. Yhteisjärjestelyn perusteet

Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin tontin osalta kiinteistörekisteriin.

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

Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiällisin informaatio.

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 ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.

5.3. Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoitamaan käyttöön.

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 tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.

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 yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.

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 yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.

Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta koskien ovat osittain keskeneräisiä, ja että vielä ei välttämättä ole edellytyksiä sopia yksityiskohdaisesti kaikista Sopimusalueelle tulevista rasiteluonteisista tai muista yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvista asioista. Tästä johtuen Osapuolet ovat velvollisia täydentämään tässä sopimuksessa kuvattua yhteisjärjestelyä edellä kohdassa 2. 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 tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelemaan toimintaan.

Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

6. MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1. Pihakannenalaisen Pysäköintilaitoksen sijoittaminen

6.1.1. Järjestelyn sisältö

Tonttien alueelle sijoitetaan **Liitteessä 1** kuvatulla tavalla Pysäköintilaitos yhteen kerrokseen Pihakannen alle siten, että Pysäköintilaitoksen lattian taso on likimäärin +27.100. Kun Pysäköintilaitos on otettu kokonaisuudessaan käyttöön, tapahtuu kulku pysäköintilaitokseen Tonteilla 3, 4 ja 6 sijaitsevien Ajoyhteyksien kautta. Lisäksi Pysäköintilaitokseen johtavat Liitteessä 1 kuvatut Pelastustiet.

Pysäköintilaitos ja siellä sijaitsevat kulkuyhteydet muodostavat Tonttien välisistä rajoista riippumattoman yhtenäisen tilan, jonne sijoitetaan Vaiheessa I yhteensä 126 ja Vaiheessa II yhteensä 83 velvoitepysäköintipaikkaa Liitteessä 1 esitetyllä tavalla seuraavasti:

Tontti 1 alueelle 5 pysäköintipaikkaa. Lisäksi Tontilla 1 on 11 pysäköintipaikkaa tontilla 8.
 Tontti 2 alueelle 10 pysäköintipaikkaa. Lisäksi Tontilla 2 on 7 pysäköintipaikkaa tontilla 8.
 Tontti 3 alueelle 36 pysäköintipaikkaa. Lisäksi Tontilla 3 on 20 pysäköintipaikkaa tontilla 8.
 Tontti 4 alueelle 7 pysäköintipaikkaa. Lisäksi Tontilla 4 on 15 pysäköintipaikkaa tontilla 5.
 Tontti 5 alueelle 23 pysäköintipaikkaa.

Tontti 6 alueelle 4 pysäköintipaikkaa. Lisäksi Tontilla 6 on 7 pysäköintipaikkaa tontilla 7, 1 pysäköintipaikka tontilla 8 ja 11 pysäköintipaikkaa tontilla 5.

Tontti 7 alueelle 22 pysäköintipaikkaa.

Tontti 8 alueelle 30 pysäköintipaikkaa.

Selvytyden vuoksi todetaan, että osa yllä todetuista pysäköintipaikoista ulottuu osittain tontin rajan yli liitekartan 1 osoittavalla tavalla. Osapuolet omistavat kukin niiden Tontilla sijaitsevan osan Pysäköintilaitoksesta ja sen tarkoittamista rakenteista sekä pysyvän hallintaoikeuden toisen tontin alueelle edellä sanotulla tavoin sijoitettuihin pysäköintipaikkoihin tai osaan sellaisesta. Mikäli lopullisten suunnitelmien mukaan tonteille saadaan sijoitettua Vaiheessa II yksi autopaikka enemmän, se osoitetaan viimeisenä valmistuvan tontin velvoitepaikaksi ja vastaavasti lisätään viimeiseksi valmistuvan tontin jäljempänä kohdassa 6.1.2.2. pysäköintioikeuksien määrään.

Edellä sanotut pysäköintipaikat ovat kunkin Tontin rakennusluvan edellyttämiä ns. velvoiteautopaikkoja. Jäljempänä kohdassa 6.1.2 on sovittu pysäköintipaikkojen hallinnasta ja käytöstä.

Tontit johtavat jalankulkuyhteyden Pysäköintilaitokseen kukin tontillaan sijaitsevan rakennuksen porrashuoneen kautta. Kunkin Osapuolen omistaman rakennuksen porrashuoneet ja niihin liittyvät ovi- yms. rakenteet kuuluvat ko. asuinrakennukseen.

Poistumisteinä Pysäköintilaitoksesta toimivat yhtäläisesti kaikki Pysäköintilaitoksesta pois johtavat poistumistieksi osoitetut kulkuyhteydet omistuksesta ja tontinrajoista riippumatta. Hätäpoistumisteinä toimivat yhtäläisesti kaikki Pysäköintilaitoksesta pois johtavat hätäpoistumistieksi osoitetut kulkuyhteydet omistuksesta ja tontinrajoista riippumatta.

6.1.2. Pysäköintihallin ja pysäköintipaikkojen hallinta

6.1.2.1. Autopaikkojen hallinta

Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat pysyvästi, että kaikkien Tonttien alueella sijaitsevat Pysäköintilaitoksen osat muodostavat yhtenäisen yli tonttirajojen ulottuvan, **Liitteen 2** mukaisen autohallitilan ja sinne sijoitettavat autopaikat. Kaikilla Osapuolilla on yhtäläinen oikeus käyttää Pysäköintilaitoksen tiloja. Selvytyden vuoksi todetaan, että millään Tontilla ei ole oikeutta käyttää niille osoitettuja rakennusluvan edellyttämiä, edellä kohdassa 6.1.1. tarkoitettuja velvoiteautopaikkoja, vaan paikkojen käyttö järjestetään siten, että paikat ovat niimeämättömiä. Poikkeuksena tästä ovat tontilla 3 sijaitsevan vähittäiskaupan asiakaskäyttöön tulevat paikat, jotka on nimetty liitteen 1 mukaisesti.

6.1.2.2. Pysäköintioikeuksien jako

Osapuolten omistama osuus Pysäköintilaitoksen muodostavasta autohallin muodostavista tiloista ja sille rakennettavasta Pysäköintilaitoksesta oikeuttaa kunkin Osapuolen hallitsemaan ja käyttämään Pysäköintilaitokseen sijoitettaviin pysäköintipaikkoihin kohdistuvia pysäköintioikeuksia seuraavasti:

Tontti 1: 16 pysäköintioikeutta

Tontti 2: 17 pysäköintioikeutta

Tontti 3: 56 pysäköintioikeutta, joihin sisältyy 7. ko. tontilla sijaitsevan päivittäistavara-kaupan pysäköintioikeutta

Tontti 4: 22 pysäköintioikeutta

Tontti 5: 23 pysäköintioikeutta

Tontti 6: 23 pysäköintioikeutta
 Tontti 7: 22 pysäköintioikeutta
 Tontti 8: 30 pysäköintioikeutta
Yhteensä 209 pysäköintioikeutta

Lisäksi Pysäköintilaitoksessa on 5 pysäköintioikeutta kohdassa 6.8. sanotuille yhteiskäyttöautoille.

Yllä todettujen pysäköintioikeuksien määrien suhde jäljempänä: ”**Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhde**”.

Edellä sanotut määrät vastaavat edellä kohdassa 6.1.1. sanottuja, kunkin Tontin velvoitepaikkojen määriä.

Yksi pysäköintioikeus tuo oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa auton tai moottoripyörän tai moottoripyörien pysäköimiseen vapaalla pysäköintipaikalla Pysäköintilaitoksessa ympäri vuorokauden.

Moottoripyöräpaikat on varattu yksin moottoripyörien tai vastaavien ajoneuvojen pysäköintiin. Oikeus niiden käyttöön ei oikeuta käyttämään autojen pysäköintipaikkoja. Vastaavasti oikeus pysäköintipaikan käyttöön ei oikeuta moottoripyöräpaikan käyttöön. Nämä paikat, joita on kaksi (2) liitteessä 2 merkittyä kappaletta, sijaitsevat tontin 8 alueelle sijoitettavassa Pysäköintilaitoksen osassa ja oikeus niiden käyttöön on yksin tontilla 8. Muilta osin niiden käyttöön sovelletaan tämän sopimuksen määräyksiä pysäköintioikeuksien käytöstä.

Pysäköintihallissa korttelissa 17115 tarvittaessa merkittävät LE-paikat (liikkumis- ja toimimisesteiset) osoitetaan Palveluyhtiön päätöksellä sellaisille pysäköintioikeuksien haltijoille, joilla on tarve LE-pysäköintipaikoille. Muilla kuin nimetyillä LE-paikkojen haltijoilla ei ole oikeutta käyttää LE-paikkoja. LE-pysäköintipaikaksi osoitetaan omaa asuntoa lähin mahdollinen LE-pysäköintipaikka. Mikäli LE-pysäköintipaikoille ei ole tarvetta, merkitään ne tavallisiksi pysäköintipaikoiksi.

Yllä todettu pysäköintioikeuksien jako oikeuttaa Osapuolet käyttämään ko. pysäköintipaikkoja sekä vuokraamaan pysäköintioikeuksia. Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintioikeuden vuokramies tai muu käyttöoikeuden saaja ei voi saada Pysäköintilaitoksessa sijaitsevan pysäköintipaikan käyttöön parempaa oikeutta, kuin mikä on pysäköintioikeuden sisältö tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaan ja mitkä ovat pysäköintioikeuden käyttöä koskevat Palveluyhtiön kulloinkin antamat ohjeet, määräykset ja rajoitukset.

Osapuolilla on oikeus osoittaa edellä kohdassa 6.1.1. sanotulla tavalla edellä sanotut pysäköintipaikat Pysäköintilaitoksesta Tonttien asemakaavamääräysten tarkoittamiksi veloittepaikoiksi.

Osapuolilla on oikeus luovuttaa hallitsemansa Pysäköintipaikan pysäköintioikeus määräajaksi tai pysyvästi Tontillaan sijaitsevan asuinrakennuksen osakkaalle tai asunnon haltijalle. Siirrosta on ilmoitettava Palveluyhtiölle. Siirrosta huolimatta kukin Osapuoli vastaa edelleen ja pysyvästi pysäköintioikeuteen tämän sopimuksen mukaan kohdistuvista maksuista.

Pysäköintioikeuksien käyttö ja sen valvonta järjestetään keskitetysti Palveluyhtiön toimesta Pysäköintilaitoksen kulunvalvonnalla. Pysäköintilaitoksen käytöstä ja Pysäköintilaitoksen käyttöä koskevista tarkemmista ohjeista, määräyksistä ja rajoituksista voidaan Osapuolten kesken sopia tarkemmin jäljempänä kohdassa 9.1. tarkoitetussa Palveluyhtiön päätöksillä.

Osapuolten tavoitteena on Pysäköintilaitoksen mahdollisimman korkea käyttöaste sekä toisaalta Osapuolia palvelevan Pysäköintilaitoksen mahdollisimman sujuva käyttö. Tämän tavoitteen toteuttamiseksi Osapuolet voivat Pysäköintilaitoksen käyttöönoton jälkeen tehtävällä yksimielisellä päätöksellä sopia siitä, että Pysäköintilaitokseen kohdistetaan kullekin Osapuolelle enintään 10 % enemmän pysäköintioikeuksia enemmän kuin Pysäköintilaitoksessa on pysäköintipaikkoja. Tässä tarkoitettun päätöksen jälkeen yksi pysäköintioikeus oikeuttaa pysäköimään yhdelle nimeämättömälle pysäköintipaikalle pysäköintilaitoksessa edellyttäen, että Pysäköintilaitoksessa on pysäköintipaikkoja vapaana. Osapuolet voivat sopia kapasiteetin jaosta toisin yksimielisellä päätöksellä.

6.1.3. Toteuttaminen ja toteutuskustannusten jako

Osapuolet vastaavat lähtökohtaisesti Pysäköintilaitoksen rakentamisesta edellä kohdassa 6.1.2. sanottujen pysäköintioikeuksien suhteessa.

Osapuolet hakevat yhdessä rakennus- ym. luvat tämän sopimuksen mukaisessa aikataulussa. Osapuolet toteavat kuitenkin, että Pysäköintilaitos muodostaa yhtenäisen tonttirajoista riippumattoman kokonaisuuden ja koska Pysäköintilaitokseen sijoitetaan Osapuolia palvelevia nimeämättömiä pysäköintipaikkoja tontinrajoista riippumatta, on Pysäköintilaitos tarkoituksenmukaista toteuttaa yhtenä kokonaisuutena, mutta kahdessa päävaiheessa. Kutakin vaihetta koskevissa sopimuksissa Tilajina ovat ko. vaiheen Tontteja omistavat Osapuolet (Vaihe I ja Vaihe II). Edellä kohdassa 2 sanotulla tavalla Vaihe II tullaan toteuttamaan useampana rakennusvaiheena.

Vastaavalla tavalla myös Pysäköintilaitoksen rakennuttajakonsultointi-, urakka- yms. sopimukset solmitaan koko Pysäköintilaitoksen osalta vaiheittain. Poikkeuksena em. periaatteesta, suunnittelu on pääosin hoidettu yhtenä molemmat päävaiheet kattavana kokonaisuutena. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten vastuu vaiheittain tehtävästä urakka-, suunnittelu-, rakennuslupa- yms. sopimusten mukaisista maksuista ja velvoitteista ei ole tämän yhteisjärjestelysopimuksen perusteella yhteisvastuullista, vaan jokainen vastaa urakoitsijaa tms. tahoja kohtaan omasta osuudestaan yksin.

Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta aiheutuvat em. kustannukset jaetaan Osapuolten kesken kohdan 6.1.2. mukaisten Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhteessa. Vaihe I ja Vaihe II kustannukset kohdistetaan niitä käyttämään tuleville Tonteille. Tämän mukaisesti Osapuolet vastaavat näin määräytyvän osuutensa mukaisesti Pysäköintilaitosta koskevien urakka-, suunnittelu- yms. sopimusten maksueristä, ellei Osapuolten kesken sovita toisin johtuen Pysäköintilaitoksen rakentamisen vaiheistuksesta.

Pysäköintilaitoksen toteutus tapahtuu kahdessa vaiheessa siten, että Vaihe I Pysäköintilaitos toteutetaan Tonttien 1, 2, 3 ja 8 alueella siten, että rakentaminen valmistuu pääosin arvioilta 8/2021. Pysäköintilaitoksen Vaihe II käsittää Pysäköintilaitoksen rakentamisen Tonttien 4, 5, 6 ja 7 alueella siten, että rakentaminen aloitetaan arviolta 6/2021. Pysäköintilaitoksen eri vaiheiden rakentamisen aikataulu täsmentyy tarkemmin myöhemmin siten, että Pysäköintilaitoksen kukin vaihe toteutetaan viimeistään kunkin vaiheen ensimmäisenä valmistuvan asuinrakennuksen käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.

Sopimusalueen yhteiskäytössä olevien alueiden, Pysäköintilaitos mukaan lukien, vaiheittaista rakentamista koskevista rakennusaikaisista järjestelyistä on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 15.

6.1.4. Pysäköintilaitoksen rakenteiden omistus ja vaaranvastuu

Tontit omistavat Pysäköintilaitoksen kukin oman tonttinsa alueen osalta sekä kohdan 6.1.1. mukaiset, toisen Tontilla sijaitsevat pysäköintipaikat. Pysäköintilaitoksen vaaranvastuurajat noudattavat omistusrajoja kuitenkin siten, että ylläpito ym. vastuut hoidetaan yhtenä kokonaisuutena kohdissa 6.1.6 ja 9.1. sanotulla tavalla.

6.1.5. Pysäköintilaitoksen, Pihakannen ja Osapuolten rakenteiden ja tilojen raja

Pysäköintilaitoksen, Pihakannen ja Osapuolten omistamien asuin- ja liikerakennusten raja kulkee rakenteiden rajalla rakennusten seinälinjaa pitkin **Liitteen 4** mukaisesti. Rakentamis- ja ylläpitovastuun kustannusten jako noudattaa tätä rajaa.

Osapuolten omistamissa rakennuksissa sijaitsee Palveluyhtiön ja sitä kautta Osapuolten yhteiskäytössä olevia, **Liitteessä 3** merkittyjä teknisiä ym. tiloja. Niiden käytöstä ja Ylläpidosta vastaa Palveluyhtiö, joka ei maksa niistä vuokraa ko. tilojen omistajalle.

6.1.6. Pysäköintilaitoksen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

Osapuolina olevat Tontit vastaavat kukin Pysäköintilaitoksen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksista omistamansa kohdan 6.1.2. mukaisten pysäköintioikeuksien suhteessa.

Koska Pysäköintilaitos muodostaa omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on Pysäköintilaitoksen tämän sopimuksen Osapuolille kuuluva Ylläpito (mukaan lukien kohdassa 3. sanotulla tavalla vakuuttaminen), peruskorjaukset ja uusimiset käytännössä järjestettävä koko Pysäköintilaitoksen osalta yhtenä kokonaisuutena siten, että Palveluyhtiö vastaa niistä kokonaisuutena. Näiden tehtävien hoito ja toteuttaminen annetaan kohdassa 6.1.2.1. sanotulla tavalla Palveluyhtiölle, joka toteuttaa ne Osapuolien puolesta ja lukuun.

Pysäköintilaitoksen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten käytännön järjestämisestä Palveluyhtiön toimesta yhteisesti on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 9.1.

Tässä tarkoitetun Pysäköintilaitoksen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan Osapuolina olevien Tonttien kesken Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhteessa. Ennen kuin Vaihe II on otettu käyttöön, jaetaan kustannuksen vain Vaihetta I käyttävien osapuolten kesken. Koska Vaihe II toteutetaan useampana vaiheena, aina käyttöönotettuja osia Vaiheesta II käyttävät tontit vastaavat toteutettujen Pysäköintioikeuksien suhteessa em. osuudesta Pysäköintilaitoksen em. kustannuksista.

6.2. Korttelin 17115 yhteinen piha-alue, Pihakansi ja kulkuyhteydet piha-alueella

6.2.1. Järjestelyn sisältö

Edellä kohdassa 6.1. tarkoitetun Pysäköintilaitoksen kanssa samassa yhteydessä rakennetaan Tonttien alueelle sijoittuva Pihakansi, joka sijoittuu likimääräisesti tasojen +29.500 ja +31.500 välille. Pihakansi on Osapuolten omistamista rakennuksista erillinen rakenne, joka liittyy liityntäsaumoilla Osapuolten omistamien asuinrakennusten rakenteisiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Pihakansirakenteen laajuus ja liityntä Osapuolten asuinrakennuksiin on kuvattu **Liitteessä 4**.

Pihakansi muodostaa Osapuolten yhteisen piha-alueen. Tässä tarkoitettu yhteinen piha-alue, Pihakansi mukaan lukien, on yhtäläisesti kaikkien Osapuolten käytössä. Osapuolten yhteinen piha-alue, Pihakansi mukaan lukien, on kuvattu **Liitteenä 5** olevassa pihasuunnitelmassa. Tonttien yhteiselle piha-alueelle sijoitetaan jalankulku- ja ajoyhteyksiä, jotka palvelevat Tontteja siten kuin **Liitteestä 5** ilmenee. Piha-alueelle sijoitetaan mm. leikki- ja oleskelualueita, tomutuspaikkoja, polkupyöräpaikkoja ja muita Pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa, erityisesti **Liitteessä 5** tai Tonttien välillä erikseen sovitaan.

Tässä tarkoitettuun Pihakanteen katsotaan kuuluvan yksi kadulta Pihakannelle johtava pelastustie ja huoltoyhteys. Lisäksi yhteiselle piha-alueelle sijoitetaan kaikkia Tontteja palvelevia pelastuslaitoksen nostopaikkoja ja muita yhteisiä toimintoja siten kuin tämän sopimuksen kohdassa 6.3. todetaan.

6.2.2. Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako

Pihakansi rakennetaan edellä todetulla tavalla samassa yhteydessä Pysäköintilaitoksen kanssa, ja vaiheistetaan vastaavalla tavalla Vaihe I ja Vaihe II. Vaihe II voidaan toteuttaa useassa vaiheessa siten kuin kohdassa 2. on sovittu Pysäköintilaitoksen Vaiheen II toteutuksesta. Rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä sovitaan erikseen siten kuin rakentamisen vaiheittaisuudesta seuraavat tarkoituksenmukaisuussyyt edellyttävät.

Osapuolet vastaavat Pihakannen toteuttamisen kustannuksista Rakennusoikeuksien (k. 3 mukaisesti asuntorakennusoikeuksien) suhteessa. Pihakansi toteutetaan kahdella tai useammalla urakalla Pysäköintilaitoksen toteutuksen yhteydessä, mikäli myöhemmin ei toisin Osapuolten kesken sovita. Osuus toteuttamiskustannuksista jaetaan Osapuolille samalla menettelyllä kuin Pysäköintilaitoksen toteutuksessa.

Pihakannelle sijoitettavien Pihavarusteiden toteuttamisesta ja hankinnasta aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa osana Pihakannen kustannuksia. Vastaavasti Pihavarusteiden toteutus ja hankinta sisällytetään Pihakannen toteutusta koskevaan urakkasopimukseen.

6.2.3. Pihakannen rakenteiden sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu

Tontit omistavat Pihakannen ja Pihavarusteet kukin oman tonttinsa alueen osalta. Myös muiden piha-alueiden omistus määräytyy tontinrajojen mukaan.

Piha-alueiden, Pihakannen ja Pihavarusteiden vaaranvastuurajat noudattavat omistusrajoja kuitenkin siten, että niiden ylläpito- ym. vastuut hoidetaan yhtenä kokonaisuutena kohdissa 6.2.4. ja 9.1. sanotulla tavalla.

6.2.4. Ylläpito-, peruskorjaus ja uusimisvastuu

Osapuolet vastaavat kukin Pihakannen sekä näillä sijaitsevien Pihavarusteiden sekä muiden mahdollisten yhteiskäytössä olevien piha-alueiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta Rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet toteavat kuitenkin, että koska korttelin 17115 yhteinen Pihakansi ja muut piha-alueet muodostavat omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kaikkien Osapuolten käytössä olevan kokonaisuuden, on Pihakannen sekä sillä sijaitsevien Pihavarusteiden ja muiden yhteiskäytössä olevien piha-alueiden Ylläpito (mukaan lukien edellä kohdassa 3. sanotulla tavalla vakuuttaminen), peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä käytännössä yhtenä kokonaisuutena Palveluyhtiön toimesta kohdassa 9.1 sanotulla tavalla.

6.2.5. Palveluyhtiön hallintokulut

Palveluyhtiön hallinto- ym. kulut, jotka eivät liity Pysäköintilaitoksen tai Pihakannen ylläpitoon, jaetaan alusta lähtien kaikille osapuolille Pysäköintioikeuksien suhteessa.

6.3. Sopimusalueen pelastus- ja poistumistiet sekä sammutusreitit

Pysäköintilaitokseen ja Pihakannelle sijoitetaan Osapuolia yhteisesti palvelevia pelastustietoja, poistumistietoja sekä sammutusreittejä. Poikkeuksena em. periaatteesta, liitteessä 1 nimetyt poistumistiet ovat kaikkien Osapuolten käytössä vain pelastusteinä, mutta normaalioloissa kulkuteinä vain niiden tonttien käytössä, joiden alueella ne sijaitsevat.

Tontteja palvelevat pelastus- ja nostopaikat sijaitsevat Pihakannella, ja ne tulee pitää vapaana siten kuin viranomaisohjeet ja -normit kulloinkin edellyttävät.

Nämä pelastustiet, poistumistiet ja sammutusreitit ovat osa Osapuolten yhteisessä hallinnassa olevia Pysäköintilaitosta, Pihakantta tai piha-alueita, jolloin vastuu näiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista sekä näiden kustannuksista määräytyy vastaavasti, mitä edellä on todettu Pysäköintilaitoksen, Pihakannen ja piha-alueiden vastaavista toimenpiteistä, ellei jäljempänä kohdassa 9.1 todetusta muuta seuraa.

6.4. Palomuurien rakentamatta jättäminen

Tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti Sopimusalueella sijaitsee tontinrajat ylittäviä ja yhtenäisiä tiloja ja rakenteita. Tämän mukaisesti Osapuolet sallivat palomuurien rakentamatta jättämisen, joko osittain tai kaikissa tasoissa, Tonttien välisillä rajoilla siltä osin, kuin Osapuolten omistamat Pysäköintilaitoksen osat liittyvät toisiinsa tonttien rajoilla.

6.5. Hulevesien johtaminen korttelin 17115 alueella

Sopimusalueelle sijoitetaan koko sopimusaluetta palvelevia hulevesien hidastusputkia tai muita järjestelmiä siten kuin myöhemmin laadittavasta hulevesisuunnitelmasta ilmenee.

Tässä tarkoitettujen hulevesijärjestelmien rakentamisesta vastaavat Osapuolet kustannuksellaan Rakennusoikeuksien suhteessa osana Pihakannen rakentamista. Tässä tarkoitettujen hulevesijärjestelmien Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset sekä näistä aiheutuvien kustannusten jako toteutetaan kuitenkin osana Pihakannen vastaavia toimenpiteitä.

6.6. Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet ja järjestelmät

6.6.1. Koko korttelin järjestelmien periaatteet

Tontit sallivat Sopimusalueelle sijoitettavan toisen Osapuolen alueelle toista Osapuolta palvelevat vesi- ja viemärijohdot sekä sähköjohdot kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toisille Osapuolille. Tässä tarkoitettujen rasiteluonteisten johtojen, putkien yms. alustavat tilavaraukset ja likimääräinen sijainti määräytyy tarkemmin myöhemmin laadittavissa suunnitelmissa. Järjestelmien likimääräinen sijainti on kuvattu **Liitteessä 6**.

Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimusalueelle erikseen.

Tontit sallivat sijoittaa alueilleen ja omistamiinsa rakenteisiin Pysäköintilaitosta ja Pihakantta palvelevia valaisimia, vesi- ja viemärijohtoja ja muita taloteknisiä laitteita ja rakenteita.

Tontit sallivat alueelleen sijoitettavan **Liitteessä 7** kuvatut Pysäköintilaitosta palvelevat savunpoistoluukut ja muut paloturvallisuuteen liittyvät järjestelmät.

Näiden järjestelmien asentamisesta, ylläpidosta, uusimisesta yms. aiheutuvista kustannuksista vastaa se Tontti, millä sijaitsevaan rakennukseen ko. järjestelmä on sijoitettu. Siltä osin kuin järjestelmät palvelevat Pysäköintilaitosta tai Pihakantta, em. kustannukset kohdistetaan niiden rakentamis- ym. kustannuksiin.

Tonteilla on oikeus sijoittaa Pysäköintilaitokseen Tontteja palvelevia LVIS-laitteita ja -yhteyksiä edellyttäen, että ne eivät rajoita autopaikkojen tai kulkuyhteyksien käyttöä. Näiden laitteiden ja yhteyksien asentamisesta, ylläpidosta ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa se tontti, jota se palvelee.

Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta erikseen yllä mainittuja periaatteita noudattaen.

Pysäköintilaitoksen rajalle toteutetaan väliaikainen paloseinä osana Pysäköintilaitoksen rakentamista. Paloseinän purkamisesta vastaavat yhteisesti Vaihe II toteuttavat Osapuolet.

6.7. Tonttien 17115-6 ja 17115-7 väliset järjestelyt

Palokunnan hyökkäystie Metsäläntieltä tonttien 6 ja 7 kellarikerroksiin kulkee tontin 6 puolella olevan erillisen hyökkäystieportaan kautta. Kellarissa tonttien rajalla on ovi, josta palokunta kulkee myös tontin 7 kellariin. Kulkureitti pidetään vain hyökkäystiekäytössä. Ko. reitin kiinteistöhuolto on tontin 6 kustannusvastuulla.

Tonttien 6 ja 7 jätevedet ohjataan Tonttien yhteiseen jätevesipumppaamoon, joka sijaitsee pysäköintihallin alueella tontilla 6. Pumppaamosta edelleen HSY:n jätevesiverkkoon Rullakkokujalle. Pumppaamon huoltokustannuksesta Tontit vastaavat rakennusoikeuksien suhteessa. Omista jätevesiviemäriinjoistaan ennen pumppaamoa kumpikin Tontti vastaa kokonaan itse.

Tonttien 6 ja 7 hulevedet ohjataan Tonttien yhteiseen hulevesipumppaamoon, joka sijaitsee pysäköintihallin alueelle tontilla 6. Pumppaamosta edelleen korttelin yhteiseen hulevesien viivytysjärjestelmään. Pumppaamon huoltokustannuksesta Tontit vastaavat rakennusoikeuksien suhteessa. Omista hulevesiviemäriinjoistaan ennen pumppaamoa kumpikin tontti vastaa kokonaan itse.

Tonttien 6 ja 7 rajalla (talojen alla) salaojalinja on yhteinen. Yhteisen salaojalinjan ja siihen liittyvien tarkastus-/huoltokaivojen ylläpidosta ja huollosta tontit vastaavat rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontin 7 alueelle porattavien maalämpökaivojen vaikutusalue (r 7,5 m) saa ulottua tontin 6 alueelle ilman erilliskorvausta.

Näistä kohdan 6.7. järjestelystä laaditaan piirustukset, jotka liitetään lopullisiin tämän sopimuksen liitepiirustuksiin.

6.8. Sähköauton latauspisteet Pysäköintilaitoksessa

Pysäköintilaitokseen toteutetaan Tonttien asukkaiden käyttöön hitaita sähköautojen latauspisteitä 54 kappaletta. Tässä tarkoitettujen sähköautojen latauspisteiden rakentamisesta vastaa kukin Osapuoli oman tonttinsa alueella osana Pysäköintilaitoksen toteuttamista siten kuin edellä kohdassa 6.1.3. on todettu, mutta kustannukset jaetaan Tonttien kesken osana Pysäköintilaitoksen kustannuksia Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhteessa samoin kuin muut Pysäköintilaitoksen rakennus- ym. kustannukset.

Tässä tarkoitettujen sähköautojen latauspisteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistointimenpiteistä sekä tarvittavista laitehankinnoista vastaa Palveluyhtiö, mutta kustannukset jaetaan Tonttien kesken osana Pysäköintilaitoksen kustannuksia Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhteessa. Tässä tarkoitettujen toimenpiteet pyritään myös järjestämään keskitetyksi osana Pysäköintilaitoksen vastaavia toimenpiteitä.

Tässä tarkoitettujen sähköautojen latauspisteiden sähkökulutuksesta aiheutuvat kustannukset allokoidaan aiheuttamisperiaatteen mukaan siten, että kustannukset pyritään ensisijaisesti perimään suoraan latauspisteen käyttäjältä, ja mikäli järjestelmä ei tätä mahdollista tai periminen ei muusta syystä onnistu, peritään vastaava kustannus siltä Osapuolelta, kenen luovuttamaan pysäköintioikeuteen latauspisteen käyttö on perustunut.

Tässä tarkoitettujen sähköautojen latauspisteiden sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 2**.

6.9. Korttelin yhteiskäyttöautoja varten varatut paikat 5 kpl

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan viisi kappaletta yhteiskäyttöautoja varten varattuja pysäköintipaikkoja. Palveluyhtiö vastaa em. autopaikkojen operoinnista erillisen sopimuksen yhteiskäyttöautojen operaattorin kanssa, jonka käyttöön ja operoitavaksi sanotut pysäköintipaikat. Operaattori valitaan siten kuin Osapuolel kohdassa 14. tarkoitettussa Hoitokunnassa erikseen sovivat.

Tässä tarkoitettujen pysäköintipaikkojen toteuttamisen sekä Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten osalta noudatetaan, mitä Pysäköintilaitoksen osalta on todettu. Tässä tarkoitettujen yhteiskäyttöautoja varten varattujen pysäköintipaikkojen kustannukset jaetaan niin ikään Tonttien kesken osana Pysäköintilaitoksen kustannuksia Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhteessa.

Tässä tarkoitettujen yhteiskäyttöautoja varten varattujen pysäköintipaikkojen käytöstä mahdollisesti saatavat tuotot jaetaan Tonttien kesken Pysäköintioikeuksien lukumäärien suhteessa. Tässä tarkoitettujen yhteiskäyttöautoja varten varattujen pysäköintipaikkojen sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 2**.

Yhteiskäyttöautot palvelevat yhteisesti Osapuolten asuinrakennusten asukkaita. Lähtökohtana pidetään, että yhteiskäyttöautojen kustannukset kanavoidaan operaattorin kautta yhteiskäyttöautojen käyttäjille. Siltä osin kuin yhteiskäyttöautoista aiheutuvia kustannuksia ei saada kanavoitua yhteiskäyttöautojen käyttäjille, vastaavat kaikki Osapuolel yhteiskäyttöautoista aiheutuvista kustannuksista Pysäköintioikeuksien lukumäärien mukaisessa suhteessa.

6.10. Sähköpääkeskukset

Pihakannta ja Pysäköintilaitosta palveleva sähköpääkeskus on sijoitettu Tontille 1 ja osa rakenteista Tontille 8. Käyttäjät vastaavat järjestelmän käytön ja ylläpidon kustannuksista.

6.11. Vesikattorakenteet

Osapuolilla on oikeus rakentaa rakennustensa vesikatot yhteen ja pitää niitä yhtenäisenä rakenteena Tonttien välillä siten kuin rakennusluvuissa on esitetty. Yhteisen vesikattorakenteen Osapuolet vastaavat Tonttien rakennusoikeuksien suhteessa yhteisen rakenteen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta.

6.12. Perustusten sijoittaminen

Osapuolet sallivat Tonteille sijoitettavien rakennusten sekä Pysäköintilaitoksen perustusrakenteiden kuten tukianturoiden yms. ulottumisen tarvittaessa toisen Tontin puolelle sekä kantavien rakenteiden tukemisen toisen Tontilla sijaitsevaan asuinrakennukseen tai Pysäköintilaitokseen.

Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat kahta tai useampaa Tonttia sekä Pysäköintilaitosta vastaa niiden toteuttamisesta ensimmäisenä hankkeensa toteuttava Osapuoli, mutta kustannukset jaetaan hyötyvien Tonttien kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannushyvitykset suoritetaan ne toteuttavalle Osapuolelle urakkasopimuksen mukaisen maksuaikataulun edellyttämällä tavalla.

Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat yksinomaan jonkun Tontin rakennusta ja/tai Pysäköintilaitosta, vastaa niiden toteuttamisesta ko. asuinrakennuksen tai Pysäköintilaitoksen toteuttaja kustannuksellaan.

7. KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT

Osapuolten tavoitteena on, että Palveluyhtiö tekee oman toimintansa edellyttämän sähköliittymäsopimuksen.

Hulevesijärjestelmien liittymäsopimuksen solmitaan kutakin Tonttia kohden erikseen tontikohtaisesti kunkin Tontin nimissä.

Palveluyhtiön kunnallisteknisistä liittymismaksuista Osapuolet vastaavat yllä kohdassa 3.2 todetussa Pysäköintioikeuksien suhteessa.

Pysäköintilaitosta ja Pihakantta palvelevien likavesiviemäreiden ja sprinklerijärjestelmän liittymäsopimukset solmitaan Palveluyhtiön nimissä ja toimesta.

8. KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT

Osapuolten tavoite on, että Pysäköintilaitokseen mahdollisesti kohdistuvien kiinteistövero- ja maksujen jako suoritetaan siten, että siihen kuuluvien tonttien alue jaetaan Pysäköintilaitoksen osalta jo verohallinnon toimesta siten, että kukin Osapuoli vastaa siitä yllä kohdassa 3.2 todetussa Pysäköintioikeuksien suhteessa. Mikäli tämä ei onnistu verohallinnon osalta, kiinteistövero jaetaan Osapuolten kesken Pysäköintilaitoksen osalta omistussuosuuksien mukaisessa suhteessa.

9. YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

9.1. Yhteinen ylläpito

Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Tonttien yhteisessä käytössä Pihakansi ja Pysäköintilaitos palvelevat kaikkia Osapuolia. Tonteille sijoittuu lisäksi Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat Pysäköintilaitosta tai Pihakantta tai yhteisesti Osapuolten tontteja ja näillä sijaitsevia asuinrakennuksia.

Osapuolet sopivat, että Pysäköintilaitoksen ja Pihakannen sekä Pihakannella sijaitsevien polkupyöräpaikkojen ja Pihavarusteiden Ylläpito, peruskorjaukset, uusiminen ja uudelleenrakentaminen mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet järjestetään yhteisesti Palveluyhtiön toimesta riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet ja kenellä näin on sanotuista rakenteista vaaranvastuu. Osapuolet toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien tilojen ja rakenteiden Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Osapuolet antavat Palveluyhtiölle sen toiminnan edellyttämän hallinta- ja käyttöoikeuden Pysäköintilaitoksen ja Pihakannen tiloihin.

Ylläpidon kustannusten jaosta on sovittu edellä kohdassa 6.1.6. ja 6.2.4. Palveluyhtiö perii ylläpidon ym. kustannukset Osapuolilta kuukausivelvoituksina ja käyttökorvauksina yhtiökokouksen ja hallituksen päättämällä tavalla siten kuin Palveluyhtiön osakassopimuksessa on sanottu.

Pysäköintilaitoksen ja yhteisten piha-alueiden, Pihakansi mukaan lukien, polkupyöräpaikkojen sekä näihin liittyvän Talotekniikan, rakenteiden ja rakennelmien samoin kuin Pihavarusteiden kaikki Ylläpito ja peruskorjaukset hankitaan yhteisesti Palveluyhtiön kautta.

Palveluyhtiön järjestämästä ylläpidosta vastaa ja sen toteuttamisesta päättää Palveluyhtiön hallitus. Siltä osin kuin on kyse Palveluyhtiön toiminnan ulkopuolelle jäävistä tehtävistä, niiden hoito järjestetään Osapuolien kohdassa 14. sanotun Hoitokunnan päätösten mukaisesti.

Osapuolina olevien Tonttien tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen ylläpitovastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden eli Tontin, sen rakenteiden ja rakennusten Ylläpidon Palveluyhtiön hoidettavaksi. Jokainen Tontti sopii kuitenkin itsenäisesti erikseen oman päätöksensä mukaan ylläpitosopimuksen solmimisesta Yhtiön kanssa tai valitsemansa muun palveluntuottajan kanssa siten, että Tontin ylläpito- ym. velvoitteet hoidetaan tämän sopimuksen edellyttämällä ja hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti.

9.2. Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

Kaikki yhteisellä piha-alueella, Pihakannella, Pysäköintilaitoksessa, polkupyöräpaikoilla ja kaikkien Tonttien alueella sijaitsevilla asuinrakennuksissa suoritettavat ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.

Osapuolten on ilmoitettava toisilleen yhteisen Pihakannen ja Pysäköintilaitoksen käytöstä ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle 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.

Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa 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.

9.3. Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä yhteisjärjestelysopimuksella on jaettu yhteisessä käytössä olevien alueiden, tilojen tai laitteiden käytöstä ja Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia, astuu kunkin Osapuolen velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta, kun ko. Osapuolen omistukseen tuleva asuinrakennus otetaan käyttöön tai osittain käyttöön, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa vaiheittain Vaihe I ja Vaihe II (joista II Vaihe voi toteutua vaiheittain), kuten edellä on käynyt ilmi. Tästä johtuen kunkin Osapuolen velvollisuus osallistua Pysäköintilaitoksen Ylläpidon yms. toimenpiteiden kustannuksiin alkaa Osapuolen omistaman asuinrakennuksen käyttöönoton jälkeen, ja kun ko. Osapuolelle osoitettavat pysäköintioikeudet on saatu otettua käyttöön.

10. RAKENTEIDEN ULOTTUMINEN TOISEN TONTIN ALUEELLE SEKÄ KULKUYHTEYDET

Joiltain osin Tonteille tulevien asuinrakennusten parvekkeet/terassit ulottuvat yli tonttirajan. Osapuolet antavat toisilleen oikeuden sijoittaa parveke-/terassirakenteita siten, että ne voivat ulottua yli Tonttien välisen rajan.

Osapuolet antavat toisilleen oikeuden jalankulkuun porrashuoneisiinsa toisen omistaman Tontin alueen kautta.

11. VSS-TILAT

Kullakin Osapuolella on tarvittavat VSS-tilat omilla tonteillaan.

Poikkeuksena edellä sanotusta tontin 5 VSS-tilat sijoitetaan Tontille 6 siten, että Tontilla 5 on oikeus käyttää 80,0 m² vastaava osuus Tontin 6 VSS-tilasta, joka täyttää tontin 5 velvoitteen. VSS-tilan rakentamisesta, ylläpidosta, huollosta, korjauksista ja uusimisesta ml. tiiviyskoekoiden ym. suorittamisesta vastaa kustannuksellaan Tontti 6. Tontti 5 osallistuu vuosittain VSS-varusteiden ja -laitteiden ylläpidosta ym. aiheutuviin kustannuksiin käytössään olevan VSS-tilan osuudella koko suojan pinta-alasta. Tontti 5 ei suorita muuta korvausta em. käyttöoikeudesta.

VSS-tilat ovat normaalioloissa omistajansa Tontti 6 käytössä harkintansa mukaan sopivaksi katsomaansa tarkoitukseen ja se vastaa niiden ylläpidosta normaalioloissa. Tontti 6 vastaa siitä, että väestösuojatilat ovat saatettavissa suojautumisen edellyttämään kuntoon lakien ja asetusten määräämän aikarajan puitteissa suojautumista vaativissa olosuhteissa.

12. JÄTEHUOLTO

Kaikkien Osapuolien käytössä olevat jätehuoneet sijaitsevat Tonteilla 1, 3, 5 ja 6. Kaikilla Osapuolilla on yhtäläinen oikeus käyttää jätehuoneita ja niihin johtavia kulkuväyliä.

Jätehuoneiden ja jätehuollon hoidosta, ylläpidosta ja toiminnan järjestämisestä vastaa Palveluyhtiö, joka jakaa kustannukset Osapuolille Rakennusoikeuksien suhteessa. Siltä osin kuin Tonteille tulevaa asuinrakennusta ei ole otettu vielä käyttöön, ei ko. Tontti osallistu kustannuksiin.

Poikkeuksista em. käyttöperiaatteeseen on sovittu Palveluyhtiön Osakassopimuksessa koskien tontilla 3 sijaitsevan liiketilan jätehuoltoa. Poikkeuksena em. jaosta tontilla 3 sijaitsevan liiketilan jätehuollon kuluista vastaa suoraan ko. tilojen vuokralainen eikä niiden kustannuksia saa sisällyttää jaettaviin kuluihin. Lisäksi Osapuolet sopivat, että siinä tapauksessa, että jonkin muun liike- tai toimistotilan käytöstä aiheutuu pysyvästi määrältään tai laadultaan tavanomaisesta poikkeavia jätteitä, vastaa niiden aiheuttamista kustannuksista Yhtiötä kohtaan ko. Osapuoli aiheuttamisperiaatteella. Tämän laatusesta kuukausittaisesta kustannusten veloituksesta päättää Palveluyhtiön hallitus.

13. KAUPUNGIN HYVÄKSYMINEN JA SEN HYVÄKSI ERIKSEEN PERUSTETTAVAT RASITTEET JA KÄYTTÖOIKEUDET

13.1. Johdot, kanavat yms. yhteydet

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa Sopimusalueelle tarpeelliset johdot, kanavat ja muut vastaavat yhteydet.

13.2. Kaupungin hyväksyminen, kustannusvastuu ja vastuu sopimuksen velvoitteista

Erikseen todetaan, että Helsingin kaupunki hyväksyy tämän sopimuksen mukaiset järjestykset, mutta edellä kohdassa 13.1. sanottujen kaupungin toteuttamien yhteyksien lisäksi se ei osallistu sopimuksesta aiheutuviin rakentamis-, ylläpito- tai peruskorjaus tai mihinkään muihinkaan kustannuksiin.

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

Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta johdetaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat em. tontin vuokralaiset/ostajat.

13.3. Ålandsbanken Abp:n hyväksyminen, kustannusvastuu ja vastuu sopimuksen velvoitteista

Erikseen todetaan, että Ålandsbanken Abp hyväksyy tämän sopimuksen mukaiset järjestykset, mutta se ei osallistu sopimuksesta aiheutuviin rakentamis-, ylläpito- tai peruskorjaus tai mihinkään muihinkaan kustannuksiin.

Ålandsbanken Abp ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Ålandsbanken Abp ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta johdutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

Ålandsbanken Abp:n omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat em. tontin vuokralaiset/ostajat.

14. OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

Kukin Osapuolista nimeää henkilön, jotka yhdessä muodostavat Hoitokuntana toimivan neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi. Siltä osin kuin kyse on Palveluyhtiön toimintaa koskevista asioista, niistä päättää Palveluyhtiön hallitus.

Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.

Hoitokunta, joka toimii myös em. tavalla Osapuolten välisissä asioissa neuvotteluelimenä aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.

Osapuolet voivat sopia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä Yhtiön osakassopimuksessa.

15. VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

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.

Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen edellä todetussa aikataulussa. 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 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.

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 turvallisuusnäkökohdat huomioiden.

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.

Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle osalle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toinen Osapuoli voi toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

Sopimusalueen rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Osapuolet toteavat, että tässä tarkoitettu Sopimusalueen rakentamisen vaiheistusta koskeva suunnitelma on alustava, ja että Sopimusalueen rakentamisen vaiheistusta koskevaa suunnitelmaa päivitetään, mikäli vielä rakentamatta olevien Sopimusalueen osien toteuttaminen sitä edellyttää.

16. TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

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

17. YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET

Osapuolet antavat puolin ja toisin toisilleen sekä Palveluyhtiölle oikeuden suorittaa viipymättä ylläpitovastuullaan olevia toimenpiteitä toisen tontin alueella.

Osapuolet sitoutuvat ylläpitämään, korjaamaan, peruskorjaamaan ja uusimaan omistamiinsa rakenteita siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa toiselle Osapuolelle.

18. ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisen Osapuolen kanssa.

19. VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

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 vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste. Edellä kohdassa 9.1. sanotulla tavalla, ko. kohdassa nimettyjen alueiden tilojen ja rakenteiden Ylläpito on siirretty Palveluyhtiölle, joka ylläpitovelvoitteeseen sisältyen järjestää myös ko. rakenteiden ja tilojen vakuuttamisen Osapuolten puolesta ja lukuun.

Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan Pysäköintilaitoksesta, Pihakannesta, yhteiskäytössä olevista pihalueista niillä sijaitsevat pihavarusteet, mukaan lukien polkupyöräpaikat. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset alueet ja rakenteet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.

Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat tontti, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövakuutuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

20. TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

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.

Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien ja 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, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

21. SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Kullakin Tonttien omistajista on oikeus hakea toista Osapuolta enempää kuulematta tämän sopimuksen kirjaamista. Sen jälkeen, kun sopimus on viimeisten rakennuksen käyttöönoton yhteydessä täydennetty lopulliseen muotoonsa, rekisteröidään lopullinen sopimus.

Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Osapuolet yhtäläisin osuuksin.

22. RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

23. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

24. ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu muiden tämän sopimuksen osapuolten kanssa.

25. LIITTEET

1	Pysäköintilaitoksen pohjapiirros
2	Autohallitila ja pysäköintipaikkojen jako
3	Yhteiskäyttötilat
4	Pihakansi ja tontteja palvelevat luiskat ja portaat
4	Pihakannen liittymät rakenteisiin
4	Sadevesien johtaminen ja hulevesijärjestelmät
5	Pihasuunnitelma
6	LVISA-kanavat ja -yhteydet
6	Viemärit
7	Savunpoistoluukut ym. palotekniset järjestelmät

26. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on laadittu kaksitoista (12) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin sopimuksen osapuolelle, yksi (1) Helsingin kaupungille, yksi (1) Ålandsbanken Abp:lle ja yksi (1) rekisteröivälle viranomaiselle.

27. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, __. päivänä kesäkuuta 2021

KIINTEISTÖ OY M2-KODIT

ASUNTO OY HELSINGIN KIRJEKYYHKY 2

ASUNTO OY HELSINGIN
RULLAKKOKATU 1

ASUNTO OY HELSINGIN KIRJEKYYHKY 4

RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY
perustettavan asuntoyhtiön lukuun
(tontti 5)RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY
perustettavan asuntoyhtiön lukuun
(tontti 6)RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY
perustettavan asuntoyhtiön lukuun
(tontti 7)

TA-ASUMISOIKEUS OY

PAIKOITUS JA KANSI 17115 OY

Edellä olevan sopimuksen hyväksymme tontin omistajana ja vuokranantajana.

Helsingissä, __. __. 2021

Helsingissä, __. __. 2021

HELSINGIN KAUPUNKI

ÅLANDSBANKEN ABP