

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Helsingin kaupungin 33 kaupunginosan kortteli 33402 tontti 2

(jäljempänä "Kuninkaantammenkierto 21")

Asunto Oy Helsingin Tammi (y-tunnus: 3137430-4) tontin haltija. Käytetty rakennusoikeus on 2680 k-m².

1.2 Helsingin kaupungin 33 kaupunginosan kortteli 33402 tontti 3

(jäljempänä "Asetelmankatu 2")

Asunto Oy Helsingin Karnevaali (y-tunnus: 3137433-9) tontin haltija. Käytetty rakennusoikeus on 2320 k-m².

Kuninkaantammenkierto 21 ja Asetelmankatu 2 jäljempänä yhdessä "Osapuolet" tai "Tontit" ja erikseen "Osapuoli" tai "Tontti".

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA YLEISET PERIAATTEET

Tällä yhteisjärjestelysopimuksella (jäljempänä "tämä Sopimus") Osapuolet sopivat Tonttien keskinäisistä rasitteenomaisista yhteisjärjestelyistä (jäljempänä "rasitteet"). Tonttien sijainti on osoitettu liitepiirustuksessa 1 (liite 1).

Osapuolet sopivat ja hyväksyvät, että ne luovuttavat hallinnassaan olevien tonttien osalta toisilleen pysyvän oikeuden pitää tai sijoittaa ja käyttää hallitsemallaan tontilla ja rakennuksessa olevia tämän sopimuksen mukaisia osapuolten tai niiden yhteistä tarvetta palvelevia rakenteita, rakennelmia ja laitteita jäljempänä tarkemmin yksilöitävällä tavalla.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut rasitteet, ellei siitä erikseen muuta sovita, ovat korvauksettomia. Rasitetulla tontilla ei myöskään ole myöhemmin oikeutta korvauksiin ao. tonttia koskevasta rasitteesta.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista rasitteista ei ole sovittu, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista rasitteista. Tällaiset rasiteoikeudet ovat aina korvauksettomia. Rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

Osapuolilla on oikeus kulkea, oleskella ja käyttää molempien tonttien kulkuteitä, yhteisalueita ja leikkipaikkoja tontinrajoista riippumatta.

Yhteisvastuullisesti huollettavine ja ylläpidettävien rakennusalueiden, -osien ja järjestelmien ylläpidosta, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista osapuolet sitoutuvat

vastaamaan yhteisvastuullisesti. Nämä yhteisvastuulliset rakennusalueet, rakennusosat sekä järjestelmät ovat erikseen tässä sopimuksessa eritelty.

Kukin osapuoli vastaa yksin sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteisiin tämän sopimuksen perusteella velvollisella on oikeus päästä suorittamaan ko. toimenpiteet toisen osapuolen alueelle niin pikaisesti kuin ko. toimenpiteet sitä edellyttävät. Oikeutettu tontti on velvollinen sopimaan kuitenkin hyvissä ajoin etukäteen mainituista töistä rasitetun tontin kanssa. Mainitut työt on suoritettava kohtuullisessa ajassa ja mahdollisimman vähän vahinkoa ja haittaa aiheuttavalla tavalla. Oikeutettu tontti on velvollinen korvaamaan mainituista töistä mahdollisesti aiheutuneet haitat ja vahingot rasitetuille tonteille. Mikäli toimenpiteiden yhteydessä on välttämätöntä purkaa tai muulla tavalla kajoa toisen osapuolen rakennuksen rakenteisiin tms. tai suorittaa rasitealueella rakentamis-, kaivamis- tai muita vastaavia töitä, on toimenpiteeseen velvollinen osapuoli velvollinen työn valmistuttua viipymättä kustannuksellaan ennallistamaan toisen osapuolen omaisuuden sellaiseksi kuin se oli ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Työtä tehdessä on pyrittävä minimoimaan toisen osapuolen omaisuudelle aiheutettu vahinko ja haitta.

Mikäli huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteeseen velvollinen ja vastuullinen osapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian vaatimiin toimenpiteisiin ja toisen osapuolen etu vaatii toimenpiteiden suorittamista, on tällä oikeus suorittaa tai teettää toimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset korvatuksi vastuulliselta osapuolelta tai teettää toimenpide laiminlyöneen osapuolen lukuun mahdollisimman edullisella tavalla.

Kukin osapuoli on velvollinen ylläpitämään kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasoista kiinteistövakuutusta. Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista kustannuksista on mahdollista saada korvausta osapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta osapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitettulla tavalla.

3. JÄTEVESI-, HULEVESIJOHDOT, KAIVOT JA PUMPPAAMOT

3.1 Jätevesi-, hulevesijohdot, kaivot ja pumppaamot

Tonteilla on pysyvä oikeus sijoittaa jätevesi-, hulevesijohtoja, kaivoja ja pumppaamoja sekä niihin liittyviä laitteita, varusteita, rakennelmia, mittaus- ja ohjausjohtoja toistensa alueelle sekä käyttää niitä seuraavin ehdoin.

Tonteilla on pysyvä oikeus sijoittaa jätevesi-, hulevesijohtoja, kaivoja ja pumppaamoja toistensa alueelle liitekartan mukaisesti (Liite 5).

3.2 Jätevesi-, hulevesijohtojen, kaivojen ja pumppaamojen kunnossapito, korjaukset ja käyttökulut

Tässä kohdassa sovittujen järjestelmien, putkien, kaivojen, johtojen ja laitteistojen uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta ja ylläpidosta sekä niiden kustannuksista vastaa se tontti, jonka tarpeita putki, kaivo, johto tai laite varusteineen ja rakennelmineen palvelee. Mikäli se palvelee molempia tontteja, niin kustannukset jaetaan tonttien kesken käytettyjen rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti:

- Kuninkaantammenkierto 21: 2680/5000
- Asetelmankatu 2: 2320/5000

3.3 Rakentamiskustannukset

Kumpikin osapuoli vastaa omalta osaltaan investointivaiheessa kohdassa 3.1 ja 3.2 kuvatun rasitteen rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

3.4 Salaojat ja pumppaamot

Kumpikin osapuoli vastaa oman kiinteistönsä salaojituksen rakentamis-, huolto-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista tontilla sijaitsevaan perusvesipumppaamoon asti.

Pumppaamon sekä pumppaamon purkuputkiston investointivaiheen kustannukset ovat sisällyneet osapuolten rakennushankkeen investointikustannuksiin. Pumppaamon sekä pumppaamon purkuputkiston huolto-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien kesken käytettyjen rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti:

- Kuninkaantammenkierto 21: 2680/5000
- Asetelmankatu 2: 2320/5000

3.5 Hulevesien hallinta

Hulevedet korttelissa tonttien 2 ja 3 alueella saa valuttaa tontinrajoista riippumatta.

Molemmat tontit vastaavat omista viivytysaltaistaan, ja hulevesijärjestelmästäan itsenäisesti pl. autohallinkannen osalta, josta on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 4.

Molempia osapuolilla on omat hulevesien viivytysaltaat, mutta tonttien hulevesien hallinta on toteutettu yhtenä kokonaisuutena palvelemaan molempia osapuolia. Hulevesienhallinta on esitetty liitteenä olevassa suunnitelmassa. (Liite 5).

4. PIHA-ALUE, SPRINKLAUS, VÄESTÖNSUOJA JA PYSÄKÖINTIHALLI

4.1 Pysäköintihalli

Kuninkaantammenkierto 21 ja Asetelmankatu 2 alueelle rakennetaan autojen pysäköintihalli. Pysäköintipaikat sijaitsevat pysäköintihallissa osapuolten omilla tonteillaan.

Pysäköintihalli on esitetty liitteenä olevassa pysäköintihallisuunnitelmassa. (Liite 2).

Tontit vastaavat pysäköintihallista rakennelmineen ja teknisine järjestelmineen Huolto-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannusten osalta yhdessä, ja kustannukset jaetaan autopaikkojen suhteessa.

Autopaikat:

- Kuninkaantammenkierto 21: 30 autopaikkaa
- Asetelmankatu 2: 23 autopaikkaa

Autohallin rakenteita ovat kaikki perustuksista autohallin vettä eristävän pinnan yläpintaan. Kannen hulevesikaivot sekä viemärointi hallissa kuuluvat yhteisvastuullisesti huollettavaksi, tonttien itsenäisesti hoitamien investointikustannusten jälkeen. Autohallissa on yhteinen savunpoiston ohjaus, jonka keskus sijaitsee Asetelmankatu 2:n tontilla. Lisäksi yhteisvastuullisia laitteita ja kojeita autohallissa on autohallin poistoilmakone sekä savunpoistopuhaltimet.

Pysäköintihalliin liittyy Asetelmankatu 2:n tontilla sijaitseva ajoluiska ovineen ja oven ympäröivineen rakenteineen. Näistä rakenteista osapuolet vastaavat yhteisvastuullisesti autopaikkojen suhteessa perustuksista vesieristeen yläpintaan.

Kumpikin osapuoli voi käyttää Asetelmankatu 2:n ajoväylää pysäköintialueelle ajettaessa, ja kulkea hallissa tontinrajoista riippumatta.

Autopaikkojen lämmitystolpat sekä sähköautojen latausasemat ovat mittaroitu kiinteistökohtaisesti, kuten myös hallin valaistuksen sähköt. Näistä järjestelmistä yhtiöt vastaavat itsenäisesti.

Kuninkaantammenkierto 21:n tontille rakennetaan molempia tontteja palveleva väestönsuoja. Tonttien yhteisen väestönsuojan korjaus- ja uusimiskustannuksista osapuolet vastaavat niiden asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti.

- Kuninkaantammenkierto 21: 2680/5000
- Asetelmankatu 2: 2320/5000

Molempia osapuolia palveleva väestönsuoja on esitetty liitteenä olevassa kartassa (Liite 2)

Kuninkaantammenkierto 21:n tontille rakennetaan molempia tontteja palveleva sprinklerikeskus. Tonttien yhteisen sprinklerikeskuksen ylläpidosta, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista osapuolet vastaavat niiden asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti.

- Kuninkaantammenkierto 21: 2680/5000
- Asetelmankatu 2: 2320/5000

Molempia osapuolia palveleva sprinklerikeskus on esitetty liitteenä olevassa kartassa (Liite 2)

4.2 Piha-alue

Tonttien yhteisen piha-alueen ylläpidosta, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista osapuolet vastaavat niiden asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti.

- Kuninkaantammenkierto 21: 2680/5000
- Asetelmankatu 2: 2320/5000

Molempia osapuolia palveleva piha on esitetty liitteenä olevassa kartassa (Liite 4)

Asetelmankatu 2:n tontille rakennetaan molempia tontteja palveleva jätetila. Tonttien yhteisen jätetilän ylläpidosta, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista osapuolet vastaavat niiden asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti.

- Kuninkaantammenkierto 21: 2680/5000
- Asetelmankatu 2: 2320/5000

Molempia osapuolia palveleva jätetila on esitetty liitteenä olevassa kartassa (Liite 5)

Yhteisellä piha-alueella sijaitsee Asetelmankatu 2:n kasvihuone. Kasvihuone on ainoastaan Asetelmankatu 2:n asukkaiden käytössä. Asetelmankatu 2 vastaa kasvihuoneen ylläpidosta, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista yksinään. Kasvihuoneen sijainti on esitetty liitteenä olevassa kartassa (Liite 4)

4.3 Rakentamiskustannukset

Osapuolet vastaavat investointivaiheessa kohdassa 4.1 autohallin, sekä kohdassa 4.2 kuvatus yhteiskäytössä olevan piha-alueen rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista kukin täysimääräisesti oman tonttinsa alueella.

5. TALOPESULA JA KUIVAUSHUONE

Kuninkaantammenkierto 21 tontille rakennetaan molempia tontteja palveleva talopesula ja kuivaushuone. Tonttien yhteisen talopesulan ja kuivaushuoneen ylläpidosta, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista osapuolet vastaavat niiden asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti.

- Kuninkaantammenkierto 21: 2680/5000
- Asetelmankatu 2: 2320/5000

Kuninkaantammenkierto 21 vastaa investointivaiheessa rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista täysimääräisesti yksinään.

Molempia osapuolia palveleva talopesula ja kuivaushuone on esitetty liitteenä olevassa kartassa. (Liite 7)

6. PALOMUURIT

Osapuolilla on pysyvä oikeus jättää palomuri rakentamatta kiinteistöjen väliselle rajalle liitteessä 6 merkityllä tavalla.

7. AURINKOPANEELIT

Kummallekin tontille rakennetaan aurinkopaneeleja, jotka palvelevat vain sitä tonttia, jolla ne sijaitsevat.

Aurinkopaneelien tuottamasta sähköstä saatava hyöty jää aina sen tontin hyödyksi, jolla aurinkopaneelit sijaitsevat.

Aurinkopaneelien rakentamisesta, ylläpidosta, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista osapuolet vastaavat itse.

Aurinkopaneelit on esitetty liitteenä olevassa kartassa (Liite 3).

MUUT EHDOT

Tämä sopimus on pysyvä ja sitä voidaan muuttaa vai osapuolten yhteisellä kirjallisella sopimuksella. Tätä sopimusta ei voi sanoa irti ilman toisen Osapuolen kirjallista hyväksymistä.

Tämä sopimus liitetään tonttien 33-402/2 ja 3 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin. Tätä sopimusta tulee siten noudattaa myös osana mainittuja vuokrasopimuksia.

Pysyvyydellä tarkoitetaan tässä sopimuksessa sitä aikaa, kun mainitut maanvuokrasopimukset ovat voimassa.

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän sopimuksen voimassa myös vuokraoikeuden uuteen haltijaan nähden.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet luovutetaan korvauksetta.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet voidaan ratkaista toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta, eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista. Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteutumisen tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä. Tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat tonttien vuokralaiset.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) samasanaista kappaletta, Helsingin kaupungille kaksi ja yksi kullekin muulle Osapuolelle.

Espoossa 22.2.2021

Asunto Oy Helsingin Tammi, tontin 2 haltija

Asunto Oy Helsingin Karnevaali, tontin 3 haltija
