

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS, LUONNOS

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 **A-Kruunu Oy**
(Y-tunnus 1736841-8)
Helsingin kaupungin, 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54144 tontin nro 14 (91-54-144-14) kohdistuvan vuokraoikeuden tulevana haltijana, jäljempänä myös ”Tontti 14”.
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus: 8.500 kem²
- 1.2 **Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy**
(Y-tunnus 0787027-9)
Helsingin kaupungin, 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54144 tontin nro 15 (91-54-144-15) kohdistuvan vuokraoikeuden tulevana haltijana, jäljempänä myös ”Tontti 15”.
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus: 8.300 kem²

Jäljempänä Tontti 14 ja Tontti 15 myös yhdessä ”Tontit”

Sopijapuolet 1.1-1.2 jäljempänä yhdessä ”Sopijapuolet” ja erikseen ”Sopijapuoli”.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tämä yhteisjärjestelysopimus (”**Sopimus**”) on maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestelysuunnitelma, jolla Sopijapuolet sopivat vuokraoikeuden nojalla tapahtuvaan hallintaan perustuvien kiinteistöjen käytöstä tässä Sopimuksessa sovituin ehdoin. Tämä Sopimus liitetään Tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Sopijapuolet sopivat tällä Sopimuksella Tontteja koskevien asemakaavamääräysten, maanvuokrasopimuksien, varausehtojen sekä teknisten sopimusten edellyttämistä pysyvistä oikeuksista ja velvoitteista, Tonttien yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä ja ylläpidosta siltä osin kuin Tonteilla on joko rakenteelliset, toiminnalliset tai tekniset yhtymäkohdat toisiinsa. Lisäksi Sopimuksella sovitaan Tonttien kulkuväyliin liittyvistä velvoitteista.

Mikäli yhteisjärjestelyn perustamista haetaan kirjattavaksi, niin yhteisjärjestelyn perustamista haetaan hyvissä ajoin (n. 6 kk) ennen Tonteille rakennettavien ensimmäisen asuinrakennuksen käyttöönottoa. Sopijapuolet vastaavat tämän Sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn perustamis- ja kirjaamiskustannuksista Tontteihin kohdistuvien rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

Sopimuksen mahdollisesta myöhemmästä muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa se Sopijapuoli, jonka aloitteesta muutokseen ryhdytään. Jos muutos palvelee useampaa Sopijapuolta, Sopijapuolet vastaavat kustannuksista rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa, ellei muusta jakoperusteesta nimenomaisesti sovita.

Tontti 14	8.500 kem2
Tontti 15	8.300 kem2

Tämän Sopimuksen perusteella syntyvistä oikeuksista ei makseta erillisiä korvauksia puolin eikä toisin, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Kummankin tontin vastuu Sopimuksella sovituista yhteisessä käytössä olevien alueiden, tilojen ja laitteiden kustannuksista alkaa kunkin tontin osalta vasta kun ko. Sopi-japuolen omistukseen tuleva rakennus otetaan käyttöön tai osittain käyttöön rakennusvalvonnan hyväksymänä, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

4. YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

4.1. Pysäköinti

Tonteille 14 ja 15 rakennetaan maanalainen pysäköintihalli, johon sijoitetaan Tonttien 14 ja 15 velvoiteautopaikat, yhteensä 110 autohallipaikkaa sekä osa polkupyöräpaikoista, yhteensä 12 polkupyöräpaikkaa. Tontit 14 ja 15 sopivat, että maanalainen pysäköintihalli käsittää kaksi (2) osaa, jotka toteutetaan ja joita hallinnoidaan seuraavasti.

4.1.1 Pysäköintihallin autopaikat

Tonteille 14 ja 15 rakennetaan maanalainen pysäköintihalli, johon sijoitetaan yhteensä 110 autohallipaikkaa, jotka tulevat Tonttien 14 ja 15 pysyvään hallintaan ja käyttöön liitteen 1 mukaisesti.

Tontilla 14 on oikeus saada yhteensä 48 autohallipaikkaa. Tontin 14 pysyvään käyttöön tulevat autohallipaikat ovat merkitty liitteeseen 1.

Tontilla 15 on oikeus saada yhteensä 62 autohallipaikkaa, joista kaksi (2) on oikeus sijoittaa osittain Tontin 14 puolelle. Tontin 15 pysyvään käyttöön tulevat autohallipaikat ovat merkitty liitteeseen 1.

Pysäköintihallin sähköt liitetään Tontin 15 sähköliittymään. Tontin 14 ja 15 käytössä oleville autohallipaikoille sekä pysäköintihallin sisäänajoluiskan sulanapitolämmitykselle, ilmastoinnille, valaistukselle ym. toteutetaan erilliset mittaukset. Erillisen mittauksen toteutumana mukaan Tontti 14 ja 15 vastaavat kustannuksellaan kumpikin itse heidän käytössään olevien autohallipaikkojen sähköistä. Lisäksi tontit 14 ja 15 ovat velvollisia huolehtimaan sähkön kuormanhallinnasta ja toimittamaan lataussähköstä aiheutuneet kustannukset pysäköintihallin sähköliittymän haltijalle.

Pysäköintihallin sisäänajoluiskan sulanapitolämmityksen, ilmastoinnin, valaistuksen ym. sähkönkulutus jaetaan Tonttien 14 ja 15 välillä Tonttien autohallipaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa. Jakoperusteena käytetään seuraavia autohallipaikkalukumääriä:

Tontti 14	48 autohallipaikkaa
Tontti 15	62 autohallipaikkaa

Tontti 15 laskuttaa Tonttia 14 tälle em. perusteella kuuluvasta sähkönkulutuksesta.

Jätehuoltoon liittyvän tarvittavan sopimuksen tekemisestä vastaa kumpikin tontti omassa käytössään olevan jätteenkeräyspisteen osalta. Vaihtoehtoisesti Tonttien niin sopiessa, jätehuoltoon liittyvä sopimus voidaan järjestää myös Hoitokunnan toimesta sen päättämällä tavalla Tonttien kesken yhteisesti. Tällöin jätehuollon sopimuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 14 ja 15 välillä Tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

4.5. Putkijohdot, viemärit ja kaapelit

Tonteilla 14 ja 15 on puolin ja toisin pysyvä oikeus sijoittaa rakennettavia kiinteistöjään palvelevia sade- ja jätevesiviemäreitä sekä vesi-, lämpö-, sähkö-, puhelin-, tietoliikenne yms. johtoja ja niihin kuuluvia laitteita tai teknisiä tiloja toistensa tonteille ja rakennuksiin kunkin rakennuksen taloteknisten suunnitelmien, rakennuslupien ja liitteiden 4 ja 5 mukaisesti. Tontit hyväksyvät tällaisia rakenteita koskevat suunnitelmat kirjallisesti toisella ja toisella tontilla on oikeus perustellusta syystä vaatia niihin tarpeellisia muutoksia.

Tonttien kaukolämpöputket, vesijohdot, kuivatus, viemäröinti voidaan suunnitella ja toteuttaa siten, että siinä ei oteta huomioon Tonttien välisiä rajoja liitteen 4 mukaisesti.

Tontti 14 ja 15 vastaavat omaan käyttöönsä toteutettavien putkijohtojen, viemäreiden ja kaapeleiden rakentamisesta, kunnossapidosta, hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Tonttien 14 ja 15 yhteiskäytössä olevien sade- ja hulevesijärjestelmän, Pysäköintihallin jätevesijärjestelmän ja muiden yhteiskäyttöisten järjestelmien rakentamiskulut on huomioitu Tonteille rakennettavien asuinrakennusten toteuttajaksi valitun urakoitsijan kanssa solmituissa urakkasopimuksissa. Näiden yhteiskäyttöisten järjestelmien kunnossapidosta, huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta vastaa Tontti 14 ja 15 sen mukaan kumman tontilla ko. tekniikka sijaitsee. Näistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 14 ja 15 välillä Tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Mikäli tämän sopimuksen mukaan sijoitettuihin putkijohtoihin, viemäriin tai kaapeleihin joudutaan tekemään siirto- muokkaus- korjaus- tms. toimenpiteitä, vastaa kumpikin Tontti kustannuksellaan sille kuuluvien toimenpiteiden lisäksi mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja alueen ennallistamisesta viipymättä töiden tekemisen jälkeen.

4.6. Rakenteet tontin rajalla, pysäköintihallissa

Tonteilla 14 ja 15 on Tonttien rajalla yhteisiä Pysäköintihalliin liittyviä rakenteita liitteen 5 mukaisesti: palkki ja pilarit perustuksineen, joiden rakentamisesta, kunnossapidosta, huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista on sovittu kohdassa 4.1.1.

Tonttien 14 ja 15 pihakannet rajautuvat yhteisen palkin kohdalla siten, että palkin keskikohdalla kulkee pihakannen hallintaraja liitteen 5 mukaisesti.

4.7. Korvaukset ja kustannusten jakaminen

8. MUUT EHDOT

8.1. Yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittaneet tahot ("Sopijapuolet") toteavat, että koska Sopimusta tehtäessä rakennusten suunnitelmat eivät vielä ole lopullisia, Sopijapuolet sitoutuvat siihen, että tässä Sopimuksessa sovittuja asioita joudutaan tarkentamaan suunnitelmien tarkennuttua.

8.2. Yhteisjärjestelyyn liittyvät sopimukset

Tämä Sopimus liitetään Tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin tämän Sopimuksen ollessa osa Tonttien vuokrasopimuksia. Tämän Sopimuksen ehdot koskevat ja velvoittavat Tonttien tulevia vuokralaisia.

Tässä Sopimuksessa sovittujen pysyvien käyttöoikeuksien osalta ei laadita erillisiä rasitesopimuksia.

8.3. Sopimuksen täydentäminen ja muuttaminen

Sopijapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä täydentämään tai muuttamaan kirjallisesti tätä Sopimusta myöhemmin, mikäli jokin yhteisjärjestelyssä mukana olevan tontin asemakaavan ja maanvuokrasopimusten sekä teknisen sopimuksen mukainen toteuttaminen sitä edellyttää.

Sopijapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien Tonttien, rakennusten ja erityisten oikeuksien osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia hyvässä hengessä täydentämään ja 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 muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi. Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä Sopimuksesta. Kaikista Sopimukseen tehtävistä muutoksista on sovittava kirjallisesti Sopijapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella.

8.4. Sopimuksen rekisteröinti

Tämä Sopimus voidaan rekisteröidä kiinteistörekisteriin Sopijapuolten hallitsemien kiinteistöjen osalta ilman toisen Sopijapuolen kuulemista. Sopimus tulee rekisteröidä lopullisin liitepiirustuksin ennen ensimmäiseksi rakennettavan tontin rakennusten käyttöönttamista.

Rekisteröintikustannuksista Sopijapuolet vastaavat Tonttien rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

8.5. Rasitteen lakkaaminen

Jos tällä Sopimuksella myönnetty oikeus ja perustettu rasite tai rasitteenluonteinen oikeus käy osaksi tai kokonaan tarpeettomaksi, Sopijapuolella ei ole oikeutta korvaukseen myönnetyn oikeuden, perustetun rasitteen tai rasitteenluonteisen oikeuden lakatessa.

8.6. Kaupungin oikeudet ja velvollisuudet

Kaupunki ei vastaa tässä Sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta, eikä mistään tästä Sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista ja kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista ja kustannuksista, jos tässä Sopimuksessa havaitaan sen allekirjoittamisen jälkeen virheitä ja/ tai puutteista, eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, jos kyseisten Tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Kaupungin omistuksessa oleviin Tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa kunkin tontin vuokralainen.

Siinä tapauksessa, että tontin varannut Sopijapuoli ei tee vuokrasopimusta ja rakenna varaamalleen tontille, Kaupunki sitoutuu velvoittamaan tontin mahdollisen uuden varaajan ja tulevan vuokralaisen sitoutumaan tämän yhteisjärjestelyn ehtoihin.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA PYSYVYYS SEKÄ SIIRTÄMINEN

Sopimus tulee voimaan Sopijapuolten allekirjoituksin.

Sopimuksella sovittu yhteisjärjestely, perustetut rasitteet ja rasitteenluonteiset oikeudet ovat pysyviä. Sopimusta voidaan muuttaa vain Sopijapuolten yhteisesti kirjallisesti tekemällä ja allekirjoittamalla muutossopimuksella.

Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus siirtää tästä Sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet kolmannelle osapuolelle samalla, kun Sopijapuoli siirtää tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten omistus- tai hallintaoikeuden kyseiselle kolmannelle osapuolelle. Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan tätä koskevan määräyksen kirjallisesti kaikkiin luovutuskirjoihin.

Sopijapuolet sitoutuvat siihen, että tämän Sopimuksen mukaisesti tonttia tai sillä sijaitsevien rakennusten omistus- tai hallintaoikeutta millä hyvänsä tavoin siirtäessään Sopijapuolella on velvollisuus huolehtia kirjallisesti tontin vuokraoikeuden uuden haltijan liittämistä tämän Sopimuksen sopijapuoleksi hallintaoikeudestaan luopuvan Sopijapuolen sijaan. Mikäli Sopijapuoli laiminlyö tämän velvollisuutensa, Sopijapuoli ei vapaudu tämän Sopimuksen mukaisesta kustannusvastuusta tontin vuokraoikeuden hallinnan tai rakennuksen omistusoikeuden siirtymisestä huolimatta.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä Sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Sopijapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Jos yhteisymmärrystä ei Sopijapuolten keskinäisissä neuvotteluissa saavuteta 30 päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä, pyritään neuvotteluratkaisuun Sopijapuolten yhdessä valitseman ja hyväksymän sovittelijan avustuksella.

Elleivät Sopijapuolet pääse yhteisymmärrykseen sovittelijasta, sovittelukustannusten jakoperusteista, sovittelun aikataulusta, hyväksy sovittelijan mahdollista sovintoesitystä tai pääse sovittelun pohjalta neuvotellen sovintoratkaisuun, riitaisuudet ratkaistaan ensiasteena Helsingin kärjäoikeudessa.

11. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti Assently-järjestelmässä, eikä siitä tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

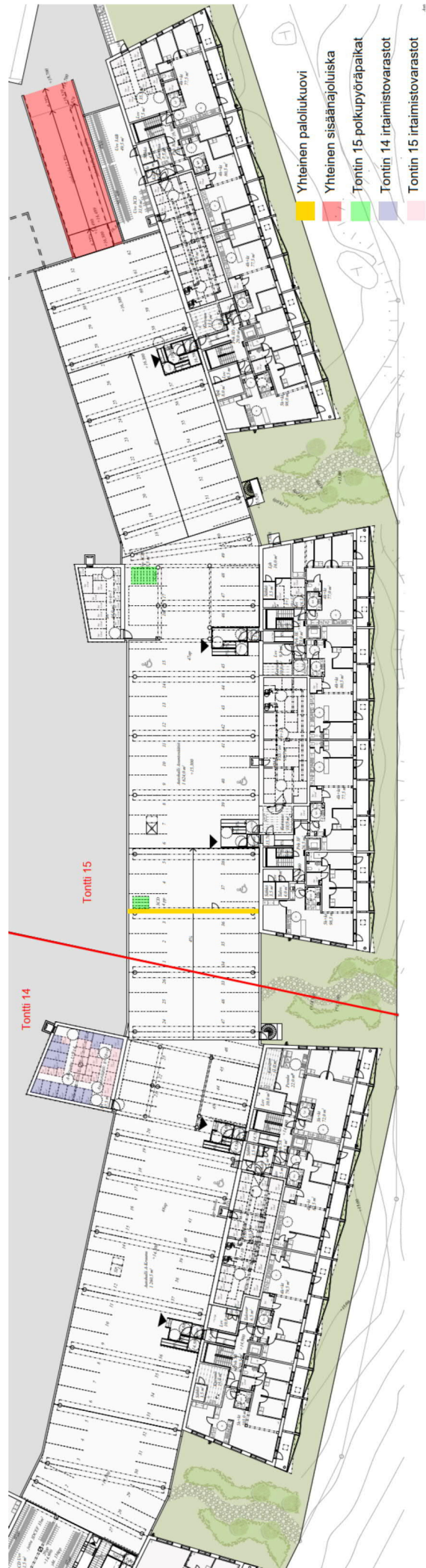
Tontin 14 tulevana vuokraoikeuden haltijana, A-Kruunu Oy, [REDACTED]

Tontin 15 tulevana vuokraoikeuden haltijana, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, [REDACTED]
[REDACTED]

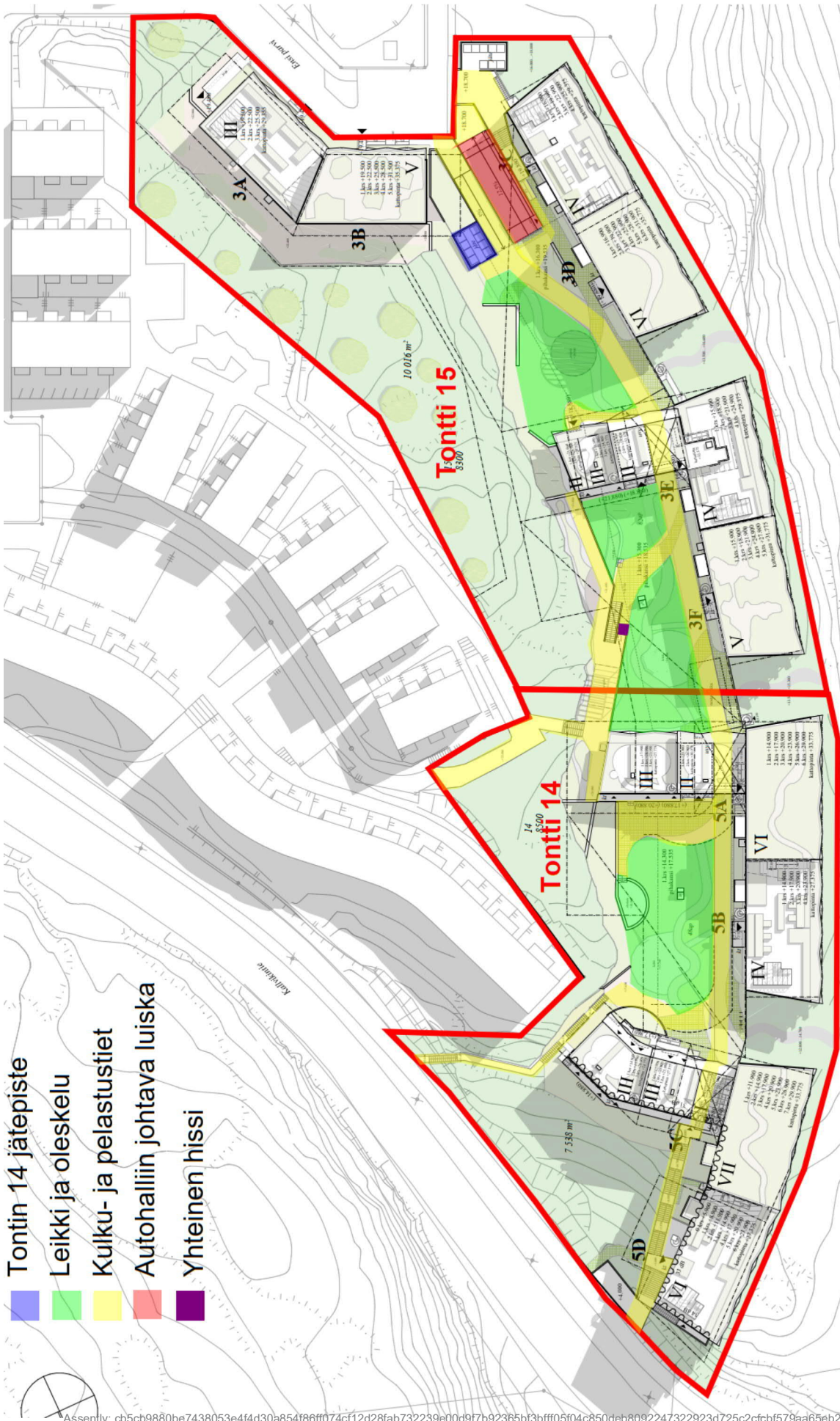
LIITTEET

- Liite 1. Pysäköintihalli
- Liite 2. Piha-alue
- Liite 3. Sähköasema
- Liite 4. LVI-tekniikka
- Liite 5. Rakenteet tontin rajalla, pysäköintihallissa

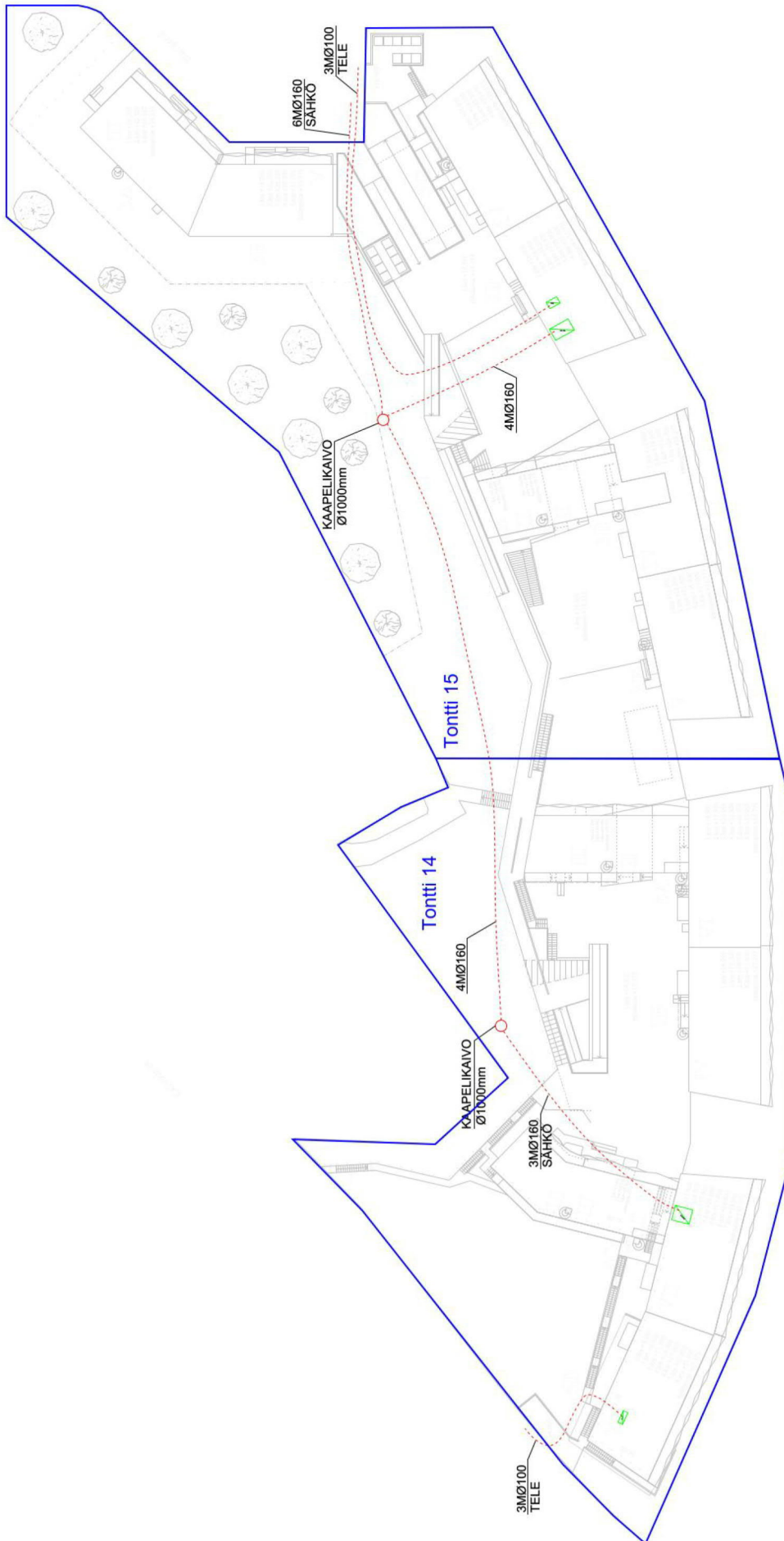
Liite 1. Pysäköintihalli



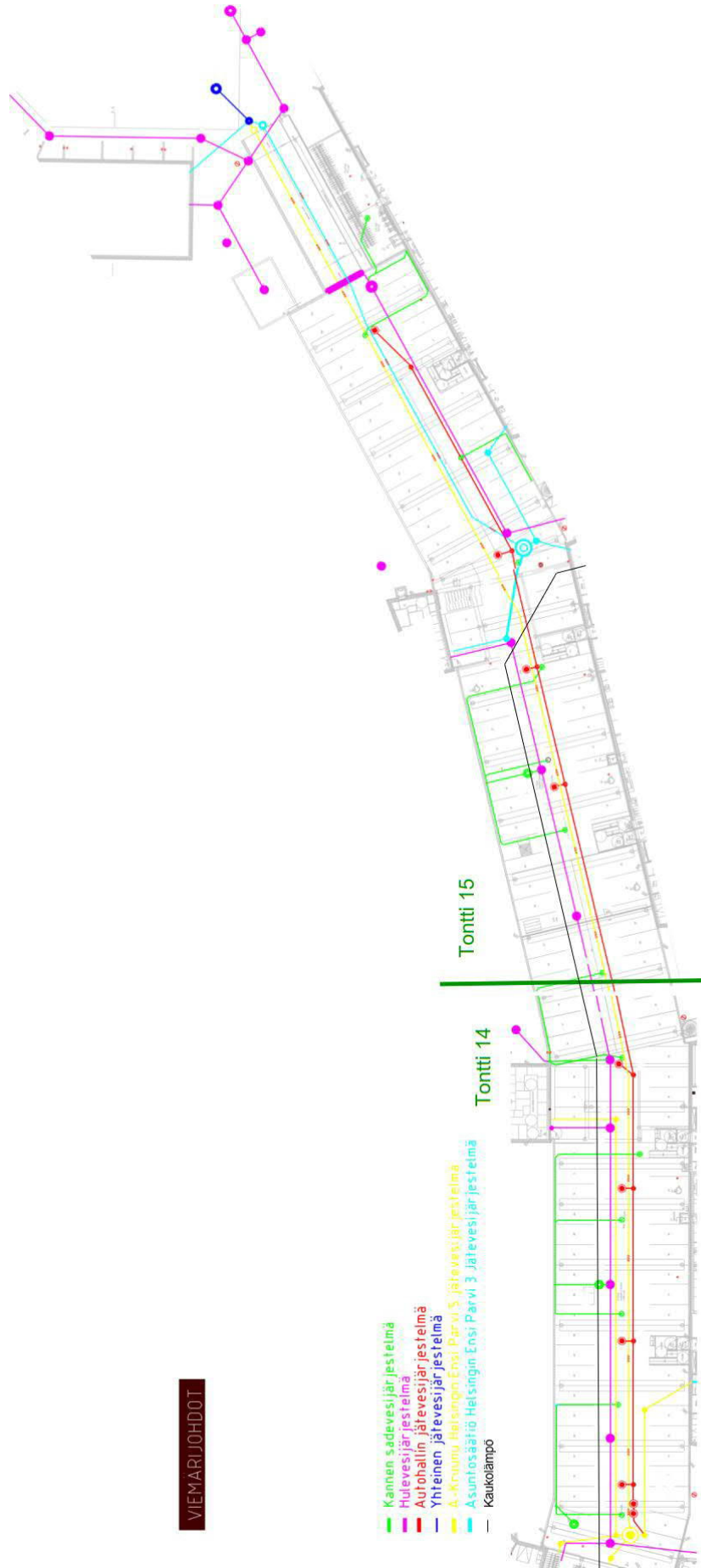
Liite 2. Piha-alue



Liite 3. Sähköasema



Liite 4 LVI-tekniikka



Liite 5. Rakenteet tontin rajalla, pysäköintihallissa

