

MAAKAAREN 14. LUVUN 3 §:N MUKAINEN HALLINNANJAKOSOPIMUS

ASUNTO OY HELSINGIN MENUETTI

ASUNTO OY HELSINGIN RIIMI

Koskien vuokraoikeutta:

91-33-131-10-L1

[•].4.2022

PROJECT · LAW

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET	3
2 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KOHDE	3
3 SOPIMUKSEN TARKOITUS	3
4 TONTIN HALLINNANJAKO	4
4.1 Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet Tontista	4
4.2 Rakennusoikeuden jako	4
5 OSAPUOLTEN OMISTUKSEEN TULEVAT RAKENNUKSET	5
5.1 Yleistä	5
5.2 Menuetin omistukseen tuleva asuinrakennus	5
5.3 Riimin omistukseen tuleva asuinrakennus	5
6 OSAPUOLTEN YHTEISESSÄ HALLINNASSA OLEVAT ALUEET TONTISTA	6
6.1 Yleistä	6
6.2 Tonttia palveleva Piha-alue	6
6.3 Pysäköintilaitos	7
6.4 Lämmönjakohuone	7
6.5 Sähköpääkeskus	8
6.6 Siivoushuone	8
6.7 Osapuolia yhteisesti palveleva irtaimistovarasto	9
6.8 Yhteiskäyttötilat tontilla 91-33-130-11	9
7 KÄYTTÖ- YLLÄPITO-, PERUSKORJAUS- JA UUSIMISIMINEN SEKÄ NÄISTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET	9
8 OSAPUOLTENVÄLISET KÄYTTÖ- YMS. RASITELUONTEISET JÄRJESTELYT	10
8.2 Osapuolten omistamia rakennuksia palvelevat perustukset ja niiden sijoittaminen	10
8.3 Tontille sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit	10
9 TONTTIA PALVELEVAT KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT	10
10 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ	10
11 KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT	11
12 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	11
13 YHTEISJÄRJESTELYT, RASITESOPIMUKSET JA MUUT KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT	11
14 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN	11
15 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN	12
16 SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN	12
17 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	12
18 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET	12

1 OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET

- (A) **Asunto Oy Helsingin Riimi** (jäljempänä: ”**Riimi**”), Y-tunnus: 3234249-4, c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki, määröosan suuruus: 1.380/2.550;
- (B) **Asunto Oy Helsingin Menuetti** (jäljempänä: ”**Menuetti**”), Y-tunnus: 3234251-5, c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki, määröosan suuruus: 1.170/2.550;

Yllä todetut jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” tai ”**Osapuoli**” siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää, sekä:

2 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KOHDE

- 2.1 Hallinnanjakosopimuksen kohteena on Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelissa 130 sijaitsevaa tonttiin 10 kohdistuva vuokraoikeus (kiinteistötunnus 91-33-130-10-L1, tontti tai siihen kohdistuva vuokraoikeus soveltuvien osin jäljempänä ”**Tontti**”). Tonttia kuvaava piirustus on tämän sopimuksen **Liitteenä 1**.
- 2.2 Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK, ja sille on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 2.550 kem².

3 SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 3.1 Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten kesken maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisesti Tontin hallinnan jakamisesta sekä rakentamisesta sekä Tontille mahdollisesti tarvittavista sisäisistä rasiteluonteisista järjestelyistä. Tämän hallinnanjakosopimuksen tarkoituksena on jakaa sopimuksen kohteena oleva Tontti Osapuolten kesken siten, että kullekin Osapuolista osoitetaan asemakaavan rakennuspaikkajaon mukaiset yksinomaaisessa hallinnassa olevat alueet.
- 3.2 Osapuolten tarkoituksena on, että kumpikin Osapuolista omistaa ja toteuttaa itse yksinomaisella hallinta-alueellaan sijaitsevan rakennuksensa. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan Osapuolten omistamien rakennusten väliin ja ulkopuolelle jäävän piha-alueen (”**Piha-alue**”) sekä Tontin maanalaiselle alueelle sijoitettavan pysäköintilaitoksen (”**Pysäköintilaitos**”) hallinnasta ja käytöstä sekä Osapuolten yksinomaisten hallinta-alueiden välisistä rasiteluonteisista järjestelyistä.
- 3.3 Tällä sopimuksella sovitaan myös Tontin määröosaisille omistajille koituvien yhteisten kustannusten samoin kuin mahdollisten yhteisten käyttökustannusten kohdentumisesta Osapuolten vastattaviksi.
- 3.4 Tässä sopimuksessa ylläpidolla tarkoitetaan huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, vakuuttamista, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä (”**Ylläpito**”).
- 3.5 Koska suunnitelmat koskien Tontille rakennettavia rakennuksia täsmentyvät vasta myöhemmin, sitoutuvat Osapuolet täydentämään tätä hallinnanjakosopimusta tässä sopimuksessa soveltuvien periaatteiden mukaisesti, täsmentyneitä suunnitelmia vastaavasti, mikäli päivittyneet suunnitelmat edellyttävät tähän hallinnanjakosopimukseen muutoksia. Tämä sopimuksen täydentäminen toteutetaan siten, ettei Osapuolten hallinta-alueille ja niiden käytölle aiheuteta olennaista vahinkoa tai haittaa. Lisäksi edellytyksenä sopimuksen muuttamiselle on, ettei muutos ole vastoin toisen Osapuolen perusteltua etua tai oikeutta.

- 3.6 Osapuolten omistuksen pysyvyys ja oikeudet turvataan kirjaamalla tämä sopimus maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisena oikeutena Tontin tarkoittamaan vuokraoikeuteen.
- 3.7 Osapuolten hallinnassa olevaan Tonttiin liittyy koko korttelia 33130 koskeva yhteisjärjestelysopimus ("**Yhteisjärjestelysopimus**"), jolla on sovittu koko korttelin ja yksittäisten tonttien välisestä rasiteluonteisista järjestelyistä. Siltä osin kuin Yhteisjärjestelysopimuksesta seuraa Tonttiin liittyviä velvoitteita tai oikeuksia, vastaa näistä tai oikeudet vastaavasti saa hyväksyä lukea se Osapuolista, kumman omistamaan rakennusosaan sanottu velvoite tai oikeus kohdistuu. Mikäli Yhteisjärjestelysopimus koskee Osapuolten yhteisessä hallinnassa olevaa rakennusosaa tai aluetta, vastaavat Osapuoleet tällaisesta velvoitteesta tai oikeudet vastaavasti luetaan hyväksi Rakennusoikeuksien suhteessa (määritelty jäljempänä kohdassa 4.2.2).

4 TONTIN HALLINNANJAKO

4.1 Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet Tontista

- 4.1.1 Osapuolten Tonttiin kohdistuva määräsainen omistus kohdistetaan siten, että Menuetti hallitsee **Liitteeseen 2** merkittyä aluetta, jolle sijoittuu Menuetin omistama asuinrakennus. Riimi puolestaan hallitsee **Liitteeseen 2** merkittyä aluetta, jolle sijoittuu Riimin omistama asuinrakennus.
- 4.1.2 Osapuoleet vastaavat yksin kustannuksellaan oman hallinta-alueensa sekä niillä sijaitsevien ja/tai niille rakennettavien rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta, ellei tässä sopimuksessa jäljempänä ole toisin todettu. Osapuolten tämän kohdan mukaan saamaa vapaata ja yksinomaista hallintaa rajoittavat käyttö- yms. oikeudet siten kuin tässä sopimuksessa on tarkemmin sovittu.
- 4.1.3 Ne alueet Tontista, joita ei ole edellä osoitettu Osapuolten yksinomaaisessa hallinnassa oleviksi, ovat Osapuolten yhteisessä hallinnassa ja käytössä huomioiden kuitenkin, mitä tässä sopimuksessa jäljempänä todetaan.

4.2 Rakennusoikeuden jako

- 4.2.1 Tontin kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala on 1.623 m², ja sille on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 2.550 kem².
- 4.2.2 Osapuolten yllä mainitut omistusosuudet Tontista oikeuttavat yhteisomistajina olevat Osapuoleet käyttämään Tontille asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta siten, että Menuetilla on yksinomaisilla hallinta-alueillaan rakennusoikeutta 1.170 kem². Riimillä puolestaan on yksinomaisella hallinta-alueellaan rakennusoikeutta 1.380 kem². Tässä kuvattu jako jäljempänä "**Rakennusoikeuksien suhde**".
- 4.2.3 Yllä mainittuihin rakennusoikeuksiin lisätään mahdolliset myöhemmät asemakaavan ja rakennusluvan sallimat ylitykset ja aputilat siten kuin rakennuslupapiirustukset, mahdolliset muutoslupapiirustukset ja rakentamisen päätyttyä laadittavat tarkepiirustukset osoittavat.
- 4.2.4 Mikäli Tontille kaavoitetaan tulevaisuudessa lisää uutta rakennusoikeutta edellä todetun rakennusoikeuden lisäksi tai sitä saadaan perustuen poikkeuslupiin tms., saavat Osapuoleet käyttää lisärakennusoikeuden Tontin omistusosuuksiensa suhteessa. Edellä sanotusta poiketen, Osapuoleet saavat lukea hyväksyä sellaisen rakennusoikeuden, joka yksilöidysti osoitetaan ko. Osapuolen yksinomaiselle hallinta-alueelle, sen rakennuksen vaipan sisään tai rakennusten korotukseksi. Lisärakennusoikeutta saava Osapuoli vastaa myös mahdollisesta lisärakennusoikeuden maankäyttömaksusta yms. korvauksesta.

- 4.2.5 Toisen Osapuolen mahdollisesti saamasta yksilöidystä lisärakennusoikeudesta ei ole velvollisuutta maksaa korvausta toiselle Osapuolelle. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan toisen Osapuolen rakennusoikeuden hyödyntämiseen kulloinkin voimassa olevan asemakaava-muutoksen puitteissa mm. antamalla tarvittavat suostumukset tai valtuutukset haettavaan rakennuslupiin, lisärakennusoikeuden hakemiseen ja sen käyttämiseen.

5 OSAPUOLTEN OMISTUKSEEN TULEVAT RAKENNUKSET

5.1 Yleistä

- 5.1.1 Kumpikin Osapuolista toteuttaa yksinomaiseen omistukseensa tulevat rakennukset edellä todetuille yksinomaisille hallinta-alueilleen. Oikeudesta sijoittaa perustuksia, johtoja, putkia tms. yhteyksiä ja laitteita toisen Osapuolen hallinta-alueelle on lausuttu tämän hallinnanjakosuojituksen kohdassa 8.

5.2 Menuetin omistukseen tuleva asuinrakennus

- 5.2.1 Menuetin omistukseen ja hallintaan tulee Tontin länsilaidassa sijaitseva asuinrakennus, joka on merkitty **Liitteeseen 2** sille osoitetulla värillä. Menuetin omistama asuinkerrostalo pitää sisällään tiloja viidessä kerroksessa siten, että Menuetin omistaman asuinkerrostalon ylimmät kattorakenteet sijaitsevat likimääräisessä tasossa +52.293.
- 5.2.2 Varsinaisten asuintilojen lisäksi Menuetin omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu asuintiloja palvelevat porrashuoneet ja hissikuilut rakenteineen ja laitteineen sekä talovarastot, siivouskomerot, pesutuvat, kuivaus- ja lämmönjakohuoneet, lastenvaunu-, ulkoiluväline- ja irtaimistovarastot sekä tekniset tilat kuten muuntamot, sähkö- ja teletilat yms.
- 5.2.3 Menuetin omistamaan asuinrakennukseen sekä Menuetin hallinta-alueeseen katsotaan kuuluvaksi Riimin asuinrakennukseen liittyvät asuntopihat niihin liittyvine rakenteineen. Menuetin omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu myös sen omistamaan asuinrakennukseen liittyvät parvekelinjat, sisäänkäyntien porras- yms. rakenteet ja näihin liittyvät katokset, siten kuin myöhemmin laadittavat tarkemmat suunnitelmat osoittavat.
- 5.2.4 Edelleen Menuetin omistamaan asuinrakennukseen katsotaan kuuluvan Osapuolten yhteisessä hallinnassa olevaan Piha-alueeseen kuuluvan kulkuyhteyden yläpuolelle sijoittuva asuinrakennuksen osa siten kuin **Liitteestä 2** ilmenee.
- 5.2.5 Menuetti vastaa kustannuksellaan hallitsemansa Tontin hallinta-alueen ja niillä sijaitsevan omistamansa asuinkerrostalonsa toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.

5.3 Riimin omistukseen tuleva asuinrakennus

- 5.3.1 Riimin omistukseen ja hallintaan tulee Tontin itälaidassa sijaitseva asuinrakennus, joka on merkitty **Liitteeseen 2** sille osoitetulla värillä. Riimin omistama asuinkerrostalo pitää sisällään tiloja viidessä kerroksessa siten, että Riimin omistaman asuinkerrostalon ylimmät kattorakenteet sijaitsevat likimääräisessä tasossa +52.293.
- 5.3.2 Lisäksi Riimin omistamaan asuinrakennukseen sekä Riimin hallinta-alueeseen katsotaan kuuluvaksi Riimin asuinrakennukseen liittyvät asuntopihat niihin liittyvine rakenteineen.

- 5.3.3 Varsinaisten asuintilojen lisäksi Riimin omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu asuintiloja palvelevat porrashuoneet ja hissikulut rakenteineen ja laitteineen sekä talovarastot, siivouskomerot, pesutuvat, kuivaus- ja lämmönjakohuoneet, lastenvaunu-, ulkoiluväline- ja irtaimistovarastot sekä tekniset tilat kuten muuntamot, sähkö- ja teletilat yms.
- 5.3.4 Lisäksi Riimin omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu parvekelinjat, sisäänkäyntien porrasyms. rakenteet ja näihin liittyvät katokset, siten kuin myöhemmin laadittavat tarkemmat suunnitelmat osoittavat.
- 5.3.5 Riimi vastaa kustannuksellaan hallitsemansa Tontin hallinta-alueen ja niillä sijaitsevan omistamansa asuinkerrostalonsa toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.

6 OSAPUOLTEN YHTEISESSÄ HALLINNASSA OLEVAT ALUEET TONTISTA

6.1 Yleistä

- 6.1.1 Alueet, rakennukset ja rakenteet, jotka eivät tule edellä todetulla tavalla Osapuolten yksinomaiseen omistukseen ja/tai hallintaan, ovat Osapuolten yhteisessä omistuksessa ja/tai hallinnassa. Tässä tarkoitettuja yhteisomistukseen tulevia rakennuksia ja/tai yhteiseen hallintaan tulevia alueita ovat seuraavat:

6.2 Tonttia palveleva Piha-alue

- 6.2.1 Tontin alueelle pääosin Pysäköintilaitoksen päälle sijoitetaan Osapuolten yhteisessä käytössä oleva Piha-alue. Piha-alue muodostaa osan korttelin yhteiskäytössä olevasta korttelipihaista siten kuin korttelia koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan. Tontilla sijaitseva yhteinen Piha-alue sillä sijaitsevina rakenteineen ja varusteineen on Osapuolten yhteisomistuksessa vastaavin määrösin, kuin Menuetti ja Riimi omistavat Tontin. Piha-alueeseen kuuluu sinne sijoittuva polkupyöräkatos, joka palvelee korttelia siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan.
- 6.2.2 Osapuolia yhteisesti palveleva piha-alue toteutetaan pääosin samassa yhteydessä Osapuolten asuinrakennusten ja Pysäköintilaitoksen toteutuksen kanssa. Jos Osapuolten kesken ei muuta sovita, tilataan koko piha-alueen toteutus yhdeltä urakoitsijalta. Piha-alueen toteutuksen kustannuksista Osapuolet vastaavat Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä kustannusosuus sisällytetään Osapuolten ja valittavan urakoitsijan kanssa solmittaviin asuinrakennuksia koskeviin urakasopimuksiin.
- 6.2.3 Koska Piha-alue ja siihen liittyvät kalusteet, rakenteet yms. ovat Osapuolten määröosaisessa omistuksessa, vastaavat Osapuolet piha-alueen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista yhdessä Rakennusoikeuksien suhteessa. Koska Piha-alue muodostaa yhtenäisen osan koko korttelin korttelipihaista siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan, on Tonttia koskevassa Yhteisjärjestelysopimuksessa kuitenkin sovittu Piha-alueen em. toimenpiteiden järjestämisestä osana Yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamaa korttelipihaa. Osapuolet sopivat, että Yhteisjärjestelysopimuksesta Tontille seuraavat velvoitteet jakautuvat Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.2.4 Tontille sijoittuva Piha-alue on kuvattu **Liitteessä 3**.

6.3 Pysäköintilaitos

- 6.1 Tontin maanalaiselle alueelle kansirakenteen alle sijoitetaan kahteen tasoon **Liitteessä 4** kuvattu yhtenäinen Pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos on osa koko korttelin yhtenäistä pysäköintilaitosta siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan. Laskennallinen raja Pysäköintilaitoksen ja sen päällä olevan Piha-alueen välillä sijaitsee Pysäköintilaitoksen päällä sijaitsevan laattarakenteen vesieristyksen suojabetonin yläpinnassa.
- 6.3.1 Osapuolet omistavat Tontin alueella sijaitsevan Pysäköintilaitoksen ja sen tarkoittamat rakenteet määrösin Rakennusoikeuksien suhteessa. Mikäli Yhteisjärjestelysopimuksesta ei muuta seuraa, Pysäköintilaitos toteutetaan pääosin samassa yhteydessä Osapuolten asuinrakennusten ja Piha-alueen toteutuksen kanssa. Jos Osapuolten kesken ei muuta sovita, tilataan Pysäköintilaitoksen toteutus yhdeltä urakoitsijalta, ja Rakennusoikeuksien suhteen mukaan määräytyvä osuus Pysäköintilaitoksen toteutuksen kustannuksista sisällytetään Osapuolten ja valittavan urakoitsijan kanssa solmittaviin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.3.2 Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti Tontin käyttöön on osoitettu Pysäköintilaitoksesta 20 pysäköintipaikkaa. Osapuolten määrösaaminen omistus Pysäköintilaitoksesta oikeuttaa Osapuolet käyttämään sanottuja pysäköintipaikkoja seuraavasti:

Menuetti	ap nro:t (En löytänyt tähän mistään tietoa)
Riimi	ap nro:t (En löytänyt tähän mistään tietoa)

- 6.3.3 Koska Pysäköintilaitos on Osapuolten määrösaamisessa omistuksessa, vastaavat Osapuolet ensisijaisesti Pysäköintilaitoksen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista yhdessä samassa suhteessa, kuin Osapuolilla on oikeus käyttää pysäköintipaikkoja Pysäköintilaitoksessa. Koska Pysäköintilaitos muodostaa yhtenäisen osan koko korttelin pysäköintilaitoksesta siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan, on Tonttia koskevassa Yhteisjärjestelysopimuksessa kuitenkin sovittu Pysäköintilaitoksen em. toimenpiteiden järjestämisestä osana Yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamaa pysäköintilaitosta. Osapuolet sopivat, että Yhteisjärjestelysopimuksesta Tontille seuraavat Pysäköintilaitosta velvoitteet jakautuvat Osapuolten kesken samassa suhteessa kuin Osapuolilla on oikeus käyttää pysäköintipaikkoja Pysäköintilaitoksessa.

6.4 Lämmönjakohuone

- 6.4.1 Menuetin omistaman rakennuksen K1- kerrokseen sijoitetaan lämmönjakohuone, jonne johdetaan Tontin yhteinen kaukolämpöliittymä. Tässä tarkoitettu lämmönjakohuone palvelee yhteisesti sekä Menuettia että Riimiä. Molemmilla Osapuolilla on oikeus sijoittaa tässä tarkoitettuun lämmönjakohuoneeseen omaa asuinrakennustaan palvelevia laitteita sekä putkia ja johdot siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 6.4.2 Tässä tarkoitettun huonetilan toteuttamisesta vastaa Menuetti osana omistamansa asuinrakennuksensa toteuttamista. Lisäksi Menuetti vastaa tässä tarkoitettua huonetilaa ympäröivien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Siltä osin kuin kyse on huonetilan sisäpintojen tai ko. huonetilaan liittyvän talotekniikan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, vastaa em. toimenpiteistä Menuetti, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista vastaavat Osapuolet Rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet sopivat erikseen kustannusten tasaamiseen ja hyvittämiseen liittyvästä menettelystä kohdassa 12 tarkoitettun yhteistoimintaelimen puitteissa.

- 6.4.3 Lisäksi kumpikin Osapuolista vastaa lämmönjakohuoneeseen sijoitettavien ko. Osapuolen omistamaa asuinrakennusta yksin palvelevien lämmönjakolaitteiden tai niihin liittyvien putkien, johtojen yms. toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan omistuksessaan olevien laitteiden em. toimenpiteistä siten, ettei niiden laiminlyönnistä aiheudu vaaraa tai haittaa toiselle Osapuolelle.
- 6.4.4 Siltä osin kuin lämmönjakohuoneeseen sisällytetään molempia Osapuolia yhteisesti palvelevia lämmönjakokeskus- yms. laitteita, omistavat ja vastaavat Osapuolet tällaisista laitteista Rakennusoikeuksien suhteessa. Käytännön toimenpiteistä liittyen yhteisesti omistettujen laitteiden em. toimenpiteisiin sovitaan Osapuolten kesken tarkemmin kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.4.5 Osapuolia yhteisesti palveleva lämmönjakohuone on kuvattu **Liitteessä 5**.

6.5 Sähköpääkeskus

- 6.5.1 Menuetin omistaman rakennuksen K1- kerrokseen sijoitetaan sähköpääkeskus, jonne johdetaan Tontin yhteinen sähköliittymä. Tässä tarkoitettu sähköpääkeskus palvelee yhteisesti sekä Menuettia että Riimiä. Molemmilla Osapuolilla on oikeus johtaa sähköpääkeskuksesta omistamaansa asuinrakennusta palvelevat sähköyhteydet siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 6.5.2 Tässä tarkoitetun huonetilan toteuttamisesta vastaa Menuetti osana omistamansa asuinrakennuksensa toteuttamista. Lisäksi Menuetti vastaa tässä tarkoitettua huonetilaa ympäröivien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Siltä osin kuin kyse on huonetilan sisäpintojen tai sinne sijoitettavan talotekniikan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, vastaa em. toimenpiteistä Menuetti, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista vastaavat Osapuolet Rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet sopivat erikseen kustannusten tasaamiseen ja hyvittämiin liittyvästä menettelystä kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.5.3 Tässä tarkoitettuun huonetilaan sijoitettava sähköpääkeskuslaitteisto on Osapuolten yhteisomistuksessa Rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet vastaavat sähköpääkeskuslaitteiston toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista niin ikään Rakennusoikeuksien suhteessa. Käytännön toimenpiteistä liittyen em. toimenpiteiden järjestämiseen sovitaan Osapuolten kesken tarkemmin kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.5.4 Siltä osin kuin sähköpääkeskushuonetilaan tai sähköpääkeskukseen liittyy Osapuolen omistama asuinrakennusta yksin palvelevia laitteita tai johtoja, vastaa ko. Osapuoli niiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan omistuksessaan olevien laitteiden em. toimenpiteistä siten, ettei niiden laiminlyönnistä aiheudu vaaraa tai haittaa toiselle Osapuolelle.
- 6.5.5 Osapuolia yhteisesti palveleva sähköpääkeskustila on kuvattu **Liitteessä 5**.

6.6 Siivoushuone

- 6.6.1 Menuetin omistaman rakennuksen K1- kerroksessa sijaitseva siivoushuone palvelee yhtäläisesti molempia Osapuolia siten kuin Osapuolten kesken tarkemmin erikseen sovitaan. Tässä tarkoitetun siivoushuoneen toteutuksesta vastaa Menuetti osana omistamaansa asuinrakennusta. Samaten Menuetti vastaa siivoushuonetta ympäröivien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Siivous-

huoneen sisäpintojen samaten kuin siivoushuoneeseen sijoitettavien kalusteiden ja talotekniikan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat kuitenkin Osapuolet Rakennusoikeuksien suhteessa. Käytännön toimenpiteistä liittyen em. toimenpiteiden järjestämiseen sovitaan Osapuolten kesken tarkemmin kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.6.2 Tässä tarkoitettu siivoushuone on kuvattu **Liitteessä 5**.

6.7 Osapuolia yhteisesti palveleva irtaimistovarasto

6.7.1 Melodian omistamaan rakennukseen kuuluu irtaimistovarasto, joka ulottuu osittain tontin 91-33-130-11 alueelle siten kuin Tonttia koskevassa Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan. Tässä tarkoitettu irtaimistovarastotila palvelee molempia Osapuolia siten, että Osapuolten käytössä on irtaimistovarastoja siten kuin **Liitteessä 6** todetaan. Osapuolilla on yhtäläinen oikeus käyttää irtaimistovaraston käytäväalueita ja irtaimistovarastoon johtavia kulkuyhteyksiä.

6.7.2 Tässä tarkoitettua irtaimistovarastoa ympäröivien seinärakenteiden ja lävistävien kantavien rakenteiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Melodia osana sen omistukseen tulevan asuinrakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Tässä tarkoitetun irtaimistovaraston sisäpintojen sekä sinne sijoitettavien kalusteiden ja talotekniikan toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista Osapuolet vastaavat Rakennusoikeuksien suhteessa. Käytännön toimenpiteistä liittyen em. toimenpiteiden järjestämiseen sovitaan Osapuolten kesken tarkemmin kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.7.3 Tässä tarkoitettu irtaimistovarastotila toimii Tonttia sekä tonttia 91-33-130-11 palvelevana väestönsuojana siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan.

6.8 Yhteiskäyttötilat tontilla 91-33-130-11

6.8.1 Tonttia koskevassa Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu Tontin sekä viereisen tontin 91-33-130-11 alueelle ulottuvista yhteiskäytössä olevista tiloista. Näitä tiloja ovat väestönsuoja, joka rauhanaikana toimii Osapuolia palvelevana irtaimistovarastona siten kuin edellä kohdassa 6.7 todetaan, tontilla 91-33-130-11 sijaitseva taloyhtiösauna, tontilla 91-33-130-11 sijaitseva talopesula sekä tontilla 91-33-130-11 sijaitseva jätehuone.

6.8.2 Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu tässä tarkoitettuihin yhteiskäytössä oleviin tiloihin kohdistuvista käyttöoikeuksista ja kustannusten jakamisesta. Siltä osin kuin yhteiskäytössä oleviin tiloihin Yhteisjärjestelysopimuksesta johtuen liittyy Tontin omistajille seuraavia kustannusvastuita, vastaavat Osapuolet tällaisista kustannuksista Rakennusoikeuksien suhteessa. Siltä osin kuin Yhteisjärjestelysopimuksesta seuraa yhteiskäytössä oleviin tiloihin liittyviä käyttöoikeuksia, jakautuvat tässä tarkoitetut oikeudet Osapuolten kesken yhtäläisesti.

7 KÄYTTÖ-, YLLÄPITO-, PERUSKORJAUS- JA UUSIMISIMINEN SEKÄ NÄISTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

7.1 Ellei tässä sopimuksessa todetusta muuta seuraa, Osapuolet vastaavat kumpikin oman hallinta-alueensa sekä hallinta-alueillaan sijaitsevien omistamiensa rakennusten kaikista käyttö-, Ylläpito-, peruskorjaus-, vakuutus-, lämmitys- yms. toimenpiteistä ja näiden aiheuttamista kustannuksista.

7.2 Siltä osin kuin Tontin osiin kohdistuvia tässä kohdassa tarkoitettuja kustannuksia ei voida tässä sopimuksessa todetuilla periaatteilla jakaa, eikä Yhteisjärjestelysopimuksesta muuta seuraa, vastaavat Osapuolet tällaisista kustannuksista Rakennusoikeuksien suhteessa.

- 7.3 Kumpikin Osapuolista on velvollinen huolehtimaan, Ylläpitämään, peruskorjaamaan sekä uusimaan hallinta-alueillaan sijaitsevat omistamansa rakennuksensa siten, että em. toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu haittaa toiselle Osapuolelle.

8 OSAPUOLTENVÄLISET KÄYTTÖ- YMS. RASITELUONTEISET JÄRJESTELYT

- 8.1 Sen lisäksi, mitä yllä on todettu Tontin alueen ja rakennusoikeuden jaosta, tällä sopimuksella sovitaan seuraavista käyttö- yms. rasiteluonteisista järjestelyistä:

8.2 Osapuolten omistamia rakennuksia palvelevat perustukset ja niiden sijoittaminen

- 8.2.1 Osapuolilla on oikeus sijoittaa omistamiaan rakennuksia palvelevat perustukset sekä niihin liittyvät eristeet, salaojat ja salaojakaivot tarkempien suunnitelmien osoittamalla tavalla ja siten, että ne saattavat ulottua yhteiselle tai toisen Osapuolen hallinta-alueelle.
- 8.2.2 Tässä tarkoitettut rakenteet ovat osa kunkin Osapuolen omistamaa rakennusta ja sen Osapuolen vastuulla kenen omistamaa rakennusta ne palvelevat. Mikäli rakenteet liittyvät Piha-alueeseen tai Pysäköintilaitokseen, määräytyy vastuu näistä rakenteista siten kuin edellä on todettu Piha-alueesta tai Pysäköintilaitoksesta.

8.3 Tontille sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit

- 8.3.1 Sen lisäksi mitä Yhteisjärjestelysopimuksessa on todettu, Osapuolet ovat oikeutettuja sijoittamaan Tontilla omistamaansa rakennusta palvelevat johdot, putket ja kaapelit laadittavien tarkempien suunnitelmien mukaisesti ja siten, ettei näiden sijoittamisesta rakennusaikana tai sen jälkeen aiheudu toiselle Osapuolelle kohtuutonta haittaa.
- 8.3.2 Osapuolet laativat Tontille toteuttavien asuinrakennusten suunnittelutilanteen mahdollistaessa toisen Osapuolen rakenteisiin sijoitettavista johdoista, putkista ja kaapeleista erillisen liitteen, jonka Osapuolet allekirjoituksellaan hyväksyvät, ja Osapuolten niin päättäessä, liite lisätään tähän hallinnanjakosopimukseen.

9 TONTTIA PALVELEVAT KUNNALLISTEKNISET LIITYMÄT

- 9.1 Tontille vedetään molempien Osapuolten omistamia rakennuksia yhteisesti palvelevat sähkö-, lämpö- ja vesi- ja viemäri liittymät. Molemmilla Osapuolilla on oikeus johtaa liittymistä ja edellä tarkoitetuista teknisistä tiloista tarvittavat yhteydet omistamiinsa rakennuksiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 9.2 Ellei paikallisten palveluntarjoajien kanssa muuta sovita, Osapuolet vastaavat kunnallisteknisiin liittymiin liittyvistä liittymämaksuista Rakennusoikeuksien suhteessa. Hyödykkeiden kuluksista Osapuolet vastaavat perustuen alamittaukseen tai muuhun vastaavaan luotettavan jakoperusteeseen.

10 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat vakuuttamaan kumpikin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen täydestä arvosta. Osapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä omaisuuttaan vakuuttaessa siten, että vakuutukset mahdollisuuksien mukaan otetaan samalta vakuutuksen tarjoajalta siten, että Osapuolten yhteinen intressi tulee vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioiduksi.

- 10.2 Ellei Yhteisjärjestelysopimuksesta muuta seuraa, Osapuolet vakuuttavat hallinnassa olevat alueet, kuten Pysäköintilaitoksen ja yhteisessä käytössä olevan Piha-alueen. Pysäköintilaitoksen ja Piha-alueen vakuuttamisesta aiheutuvat kustannukset kuitenkin jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa, ellei Yhteisjärjestelysopimuksesta muuta seuraa.
- 10.3 Mahdollisen vahingon sattuessa on vakuutuskorvaukset käytettävä täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseksi tai uudelleenrakentamiseksi.

11 KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT

- 11.1 Osapuolten tavoite on, että kiinteistöverot jaetaan jo verohallinnon toimesta Osapuolille kummallekin omistamastaan rakennuksesta. Mikäli tämä ei onnistu verohallinnon osalta, rakennuksista seuraavat kiinteistöverot jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa ja tasataan siten kuin Osapuolten kesken tarkemmin erikseen sovitaan.

12 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 12.1 Osapuolet asettavat Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen ("**Hoitokunta**"), jonka puitteissa Osapuolet sopivat ja päättävät Tontin yhteisomistukseen liittyvistä yhdessä päätettävistä asioista, asioiden täytäntöönpanosta ja taloushallinnosta. Kummallakin Osapuolella on oikeus nimittää Hoitokuntaan yksi edustaja. Hoitokunta neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta Tontin yhteisomistukseen liittyvät asiat, erityisesti liittyen toteutettaviin Ylläpito-, korjaus- ja uusimistöimiin sekä Yhteisjärjestelysopimuksesta seuraaviin oikeuksiin ja velvoitteisiin.
- 12.2 Tontin yhteisomistukseen liittyvät päätökset tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain toista Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä tämän Osapuolen päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän hallinnanjakosopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.
- 12.3 Osapuolet voivat laatia Hoitokunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

13 YHTEISJÄRJESTELYT, RASITESOPIMUKSET JA MUUT KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT

- 13.1 Mikäli Tonttia koskien on myöhemmin sovittava naapurikiinteistöjen tai kaupungin kanssa uusista rasitteista tms. sopimusjärjestelyistä, Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasitteista sovitaan naapurikiinteistöjen ja/tai kaupungin kanssa noudattaen tällaisissa sopimuksissa yleisesti noudatettuja periaatteita mm. aiheuttamis- ja hyötymisperiaatetta kustannusten ja Ylläpito- ym. vastuiden osalta.

14 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN

- 14.1 Tämä sopimus on lähtökohtaisesti voimassa enintään yhtä kauan kuin Tonttiin kohdistuva maanvuokrasopimus on voimassa. Muutoin tämä sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päätymään kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta vain sillä perusteella, että Tontin käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta.
- 14.2 Tätä hallinnanjakosopimusta voi muuttaa vain Osapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla. Mikäli viranomaiset vaatisivat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla ja siten, etteivät tämän sopimuksen peruserätykset kumoudu.

15 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

- 15.1 Tämä hallinnanjakosopimus kirjataan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisesti parhaalle etusijalle Tonttiin kohdistuvaan vuokraoikeuteen. Kukin Osapuolista on oikeutettu toista Osapuolta enempää kuulematta hakemaan tämän sopimuksen kirjaamista.
- 15.2 Kirjaamisesta aiheutuvista viranomaismaksuista yms. kustannuksista vastaavat Osapuolet Tontin omistusosuuksien suhteessa.

16 SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

- 16.1 Osapuolet ovat tämän sopimuksen maakaaren mukaisesta kirjaamisesta huolimatta velvollisia siirtämään tämän sopimuksen velvoitteet Tontin määräosan mahdollisille uusille omistajille siirtokirjoihin tehtävillä erillisillä merkinnöillä.

17 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

- 17.1 Mahdolliset tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Neuvotteluissa voidaan Osapuolten niin erikseen sopiessa käyttää ulkopuolista sovittelijaa. Mikäli Osapuolet eivät pääse sopimuksen erimielisyydestä yhteisymmärrykseen, ratkaistaan asia Helsingin kärjäoikeudessa.

18 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET

- 18.1 Tämä hallinnanjakosopimus on laadittu kolmena (3) saman sisältöisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

Aika ja paikka

ASUNTO OY HELSINGIN MELODIA

Aika ja paikka

ASUNTO OY HELSINGIN RIIMI

Liitteet

- Liite 1** Tontti
- Liite 2** Osapuolten hallinta-alueet ja Tontilla sijaitsevat rakennukset
- Liite 3** Pysäköintilaitos ja pysäköintipaikat
- Liite 4** Pysäköintilaitos
- Liite 5** Osapuolia yhteisesti palveleva lämmönjakohuone, sähköpääkeskus ja siivousvälinevarasto