

SOPIMUS KOSKELAN KORTTELIN 26972, KORTTELIN 26965 SEKÄ KORTTELIN 26971 YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

KOSKIEN:

HELSINGIN KAUPUNGIN 26. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 26972 TONTTEJA 2, 3 JA 4, SEKÄ MUODOSTETTAVIA KORTTELIN 26965 SEKÄ KORTTELIN 26971 TONTTEJA

PROJECT · LAW

SISÄLLYS

OSAPUOLET	4
1 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS	5
2 MÄÄRITELMÄT.....	5
3 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET	7
4 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET.....	7
4.1 Yhteisjärjestelyn perusteet	7
4.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	8
4.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	8
5 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA.....	9
5.1 Pihakannenalaisen Pysäköintilaitoksen sijoittaminen	9
5.1.1 Pysäköintilaitos.....	9
5.1.2 Pysäköintilaitoksesta osoitettavat Tonttien 2, 3 ja 4 pysäköintipaikat.....	10
5.1.3 Pysäköintilaitoksesta osoitettavat Tonttien 965-A ja 971-B pysäköintipaikat.....	10
5.1.4 Toteuttaminen ja toteutuskustannusten jako	11
5.1.5 Pysäköintilaitoksen rakenteiden omistus ja vaaranvastuu	11
5.1.6 Pysäköintilaitoksen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset	11
5.2 Tonttien 2, 3 ja 4 yhteinen Pihakansi, piha-alue ja kulkuyhteydet piha-alueella	12
5.2.1 Järjestelyn sisältö	12
5.2.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako.....	12
5.2.3 Pihakannen rakenteiden omistus ja vaaranvastuu	13
5.2.4 Ylläpito-, peruskorjaus ja uusimisvastuu.....	13
5.3 Hulevesien johtaminen piha-alueella	13
5.4 Tonttien 2, 3 ja 4 perustus- yms. rakenteisiin liittyvät pysyvät sijoittamis- yms. oikeudet.....	14
5.5 Palomuurien rakentamatta jättäminen	14
5.6 Sopimusalueen pelastustiet ja pelastuslaitoksen pelastuspaikat.....	14
5.7 Tonttien kunnallistekniset liittymät ja yhteydet.....	14
5.8 Tonteille sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit	15
5.9 Tontteja 2, 3 ja 4 palveleva lämmönjakohuone Tontilla 3.....	15
5.10 Jätehuone.....	15
5.11 Tonttia 4 palvelevat irtaimistovarastot Tontin 2 alueella.....	16
5.12 Tonttia 2 palvelevan väestönsuojatilan osoittaminen Tontilla 3 sijaitsevasta väestönsuojasta	16
6 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN	16
6.1 Yhteinen Ylläpito	16
6.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi	17
6.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana.....	17

7 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	18
8 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	18
9 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET	19
10 YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	19
11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	19
12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	19
13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI.....	20
14 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	20
15 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	20
16 VASTUUN RAJAUS.....	21
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	21
18 SOPIMUSKAPPALEET	21
19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	21

OSAPUOLET

- (A) **Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus** (jäljempänä: "**Lehmus**"),

Y-tunnus: 3095824-4

Osoite: c/o Fira Oy, Teknobulevardi 3-5, 01530 Vantaa

Tontin 91-26-972-2 (jäljempänä: "**Tontti 2**") vuokraoikeuden haltijana

- (B) **As Oy Helsingin Koskelan Vaahtera** (jäljempänä: "**Vaahtera**")

Y-tunnus: 3018007-3

Osoite: Koskelantie 64b, 00600 Helsinki

Tontin 91-26-972-3 (jäljempänä: "**Tontti 3**") omistajana

- (C) **Asunto Oy Helsingin Koskelan Tammi** (jäljempänä: "**Tammi**")

Y-tunnus: 2999368-3

Osoite: c/o Kilo Invest Oy, Kilonrinne 3 A, 02610 ESPOO

Tontin 91-26-972-4 (jäljempänä: "**Tontti 4**") vuokraoikeuden haltijana

- (D) **Helsingin kaupunki**, jota edustaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu, tonttityksikkö (jäljempänä: "**Kaupunki**")

Y-tunnus: 0201256-6

Osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Tontin 2 ja Tontin 4 omistajana sekä Kiinteistön 091-408-0001-0000, josta on tarkoitus muodostaa asemakaavan mukainen korttelin 26965 uusi tontti (jäljempänä: "**Tontti 965-A**") ja korttelin 26971 uusi tontti (jäljempänä: "**Tontti 971-B**").

Edellä todetut osapuolet (A)–(D) jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää. Edellä todetut (A) –(C) jäljempänä yhdessä "**Yhtiöt**" ja erikseen "**Yhtiö**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4, Tontti 965-A ja Tontti 971-B jäljempänä yhdessä "**Tontit**" ja erikseen "**Tontti**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Lehmus on Tonttiin 2 kohdistuvan vuokraoikeuden haltija ja Tammi on Tonttiin 4 kohdistuvan vuokraoikeuden haltija.

Tällä sopimuksella Lehmus ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 2 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista ja Tammi ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 4 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 2 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Lehmuksen hyväksi ja Tonttiin 4 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Tammen hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 2 tarkoittaa soveltuvin osin Lehmusta ja viittaus Tonttiin 4 tarkoittaa soveltuvin osin Tammea.

Kaupunki on tämän sopimuksen allekirjoittajana Tonttien 2 ja 4 omistajana sekä vielä varaamattomien Tontin 965-A ja Tontin 971-A osalta ja tässä sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn hyväksyjänä. Siten Kaupunki ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, eikä kustannuksista, eikä haitoista, eikä vahingoista, eikä muista seuraamuksista. Tontteille 2 ja 4 kuuluvista tästä sopimuksesta aiheutuvista oikeuksista ja velvollisuuksista vastaaivat Lehmus ja Tammi edellä todetulla tavalla ja siten kuin Tontteja 2 ja 4 koskeissa maanvuokrasopimuksissa todetaan. Varaamattomien kortteleiden 965-A ja 971-B tonttien osalta tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin / tonttien tuleva vuokralainen / ostaja. Vuokralaiselta / ostajalta veloitettavien maksujen tulee perustua todellisiin kustannuksiin ja olla maksajan kannalta kohtuullisia ja tarpeellisia tontin käytön kannalta.

1 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 1.1 Tällä sopimuksella sovitaan 27.1.2017 voimaantulleen Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan asemakaavamuutoksen nro. 12389 ja 26. kaupunginosan korttelin 26972 asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Edelleen tällä sopimuksella sovitaan Sopimusalueen läheisyydessä sijaitsevien 26. kaupunginosan korttelin 26965 ja korttelin 26971 asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämästä velvoitepysäköintipaikkajärjestelystä. Edellä todetut kortteli 26972, 26965 ja 26971 jäljempänä: ”**Sopimusalue**”.
- 1.2 Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun Tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.
- 1.3 Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin se katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Tonttien ja niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.
- 1.4 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 ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita.

2 MÄÄRITELMÄT

- 2.1 Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

”Ajoluiska”	Tarkoittaa pääosin Tontilla 3 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 asuinrakennukseen.
"Pihakansi"	<p>Tarkoittaa Pysäköintilaitoksen päälle Tonteille 2, 3 ja 4 sijoittuvaa kansirakennetta sille sijoitettavat Pihavarusteet (määritelty seuraavassa) mukaan lukien, joka muodostaa osan Sopimusalueen Tonttien 2, 3 ja 4 yhteisestä piha-alueesta.</p> <p>Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen. Pihakanteen katsotaan kuuluvaksi myös Yhtiöiden asuinrakennuksiin rajautuvat vedeneristeen nostot ja pellitykset.</p>
"Pihavarusteet"	Tarkoittaa kaikkia Pihakannella olevia Tonttien 2, 3 ja 4 yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia penkkejä, pöytiä, leikkipaikan varusteita, pinnoituksia, 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 2, 3 ja 4 kunkin Yhtiön rakennettavaksi ja omistukseen tulevista Pihakannen alle sijoitettavista pysäköintihallin osista muodostuvaa Sopimusaluetta palvelevaa yhteistä pysäköintitilaa, jonne Tontteja 2, 3 ja 4 palvelevat 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, Ajoluiska, kulunvalvonnan, sähköpääkeskuksen, iv-konehuoneet, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.</p> <p>Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen.</p> <p>Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös edellä todettu Ajoluiska ja siihen liittyvät rakenteet ja laitteet.</p> <p>Lisäksi Pysäköintilaitokseen sijoitetaan Tontteja 965-A ja 971-B palvelevat pysäköintipaikat siten kuin on sovittu tarkemmin kohdassa 5.1.2.</p>
"Pysäköintipaikkojen lukumäärien suhde"	On määritelty kohdassa 5.1.2.
"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa 0 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
"Rakennusoikeuksien suhde"	<p>Tarkoittaa Yhtiöiden omistamien tai hallitsemien Tonttien 2, 3 ja 4 asemakaavan ja tonttijaon mukaista asuinrakennusoikeuksien suhdetta. Yhtiöiden omistamien tai hallitsemien Tonttien 2, 3 ja 4 asemakaavan mukaiset asuinrakennusoikeudet ovat:</p> <p>Tontti 2: 3.830 kem²</p>

	Tontti 3: 3.770 kem ² Tontti 4: 4.700 kem ²
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 1.1.
"Talotekniikka"	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 osaluueisiin 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, sammuusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.
"Yhtiöt"	Tarkoittaa edellä Osapuolet-kohdassa lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolina olevia Yhtiöitä.
"Ylläpito"	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä. Lisäksi tässä sopimuksessa Ylläpitoon luetaan kuuluvan myös tavanomainen vakuuttaminen.

3 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 3.1 Tämän sopimuksen liitteenä on yhdeksän (9) piirustusta tai piirustussarjaa.
- 3.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

4 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

4.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 4.1.1 Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien 2, 3 ja 4 ja Tonttien 965-A ja 971-B asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin tontin osalta kiinteistörekisteriin.
- 4.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen Tonttien 2, 3 ja 4 yhteisten rakenteiden, toimintojen sekä kulku- ja ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.
- 4.1.3 Edelleen Tonttien 965-A ja 971-B rakentaminen ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttöönotto edellyttää velvoitepysäköintipaikkojen osoittamista Sopimusalueelta.

4.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 4.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 4.2.2 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 2, 3 ja 4 sekä niille sijoitettavien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen sekä Tonttien 965-A ja 971-B sekä niille sijoitettavien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 4.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävät piirustukset ovat osin alustavia ja niitä täydennetään ja tarkennetaan Sopimusalueelle rakennettavien rakennusten suunnittelun edetessä ja viimeistään niiden valmistuttua. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelemaan toimintaan.
- 4.2.4 Osapuolten velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 13.

4.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 4.3.1 Yhtiöiden omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 4.3.2 Yhtiöt luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, Ylläpitää, peruskorjata ja uusia omistamallaan tai hallitsemallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 4.3.3 Yhtiöt myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttien rajoille ja jättää palomuuereja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin yhteisjärjestelyn Tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 4.3.4 Yhtiöt 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.
- 4.3.5 Yhtiöt toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta koskien ovat osittain keskeneräisiä, ja vielä ei välttämättä ole edellytyksiä sopia yksityiskohtaisesti kaikista Sopimusalueelle tulevista rasiteluonteisista tai muista yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvista asioista. Tästä johtuen Yhtiöt ovat velvollisia täydentämään tässä sopimuksessa kuvattua yhteisjärjestelyä edellä todetulla tavalla ja tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kan-

nalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Yhtiöt sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, Ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

- 4.3.6 Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, eikä jonkin järjestelyn kohteena olevalla kiinteistöllä ole oikeutta korvaukseen, ellei ko. järjestelyn osalta tässä sopimuksessa nimenomaisesti todeta toisin tai Osapuolet myöhemmin kirjallisesti joltakin osin toisin sovi.

5 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

5.1 Pihakannenalaisen Pysäköintilaitoksen sijoittaminen

5.1.1 Pysäköintilaitos

- 5.1.1.1 Tonttien 2, 3 ja 4 alueelle sijoitetaan **Liitteessä 5.1.1** kuvatulla tavalla Pysäköintilaitos yhteen kerrokseen Pihakannen alle siten, että Pysäköintilaitoksen lattian taso on likimäärin tasossa +16.000. Pysäköintilaitokseen johdetaan ajoyhteys Ajoluiskaa pitkin Kaupungin katualueelta Kappelinpihalta. Pysäköintilaitos ja siellä sijaitsevat kulkuyhteydet muodostavat Tonttien 2, 3 ja 4 välisistä rajoista riippumattoman yhtenäisen tilan, jonne sijoitetaan yhteensä 90 pysäköintipaikkaa siten, että Tontilla 2 sijaitsee 42 pysäköintipaikkaa, joista kolme on osoitettu yhteiskäyttöautopaikaksi ja 1 le-pysäköintipaikka. Tontilla 3 sijaitsee 26 pysäköintipaikkaa ja yksi le-pysäköintipaikka. Tontilla 4 sijaitsee 19 pysäköintipaikkaa ja yksi le-pysäköintipaikka.
- 5.1.1.2 Tontit 2, 3 ja 4 omistavat kukin niiden tontilla sijaitsevan osan Pysäköintilaitoksesta ja sen tarkoitamista rakenteista.
- 5.1.1.3 Tontit 2, 3 ja 4 johtavat jalankulkuyhteyden Pysäköintilaitokseen kukin tonteillaan sijaitsevien rakennusten porrashuoneiden kautta. Yhtiön omistamien rakennusten porrashuoneet ja niihin liittyvät ovi- yms. rakenteet kuuluvat ko. asuinrakennukseen. Ajoluiskaa pitkin on johdettu jalankulkuyhteys Pysäköintilaitokseen. Tässä tarkoitettu jalankulkuyhteys katsotaan kuuluvaksi Ajoluiskaan.
- 5.1.1.4 Poistumisteinä Pysäköintilaitoksesta toimivat yhtäläisesti kaikki Pysäköintilaitoksesta pois johtavat poistumistieksi osoitetut kulkuyhteydet omistuksesta ja tontinrajoista riippumatta.
- 5.1.1.5 Ajoyhteys Pihakannen alaiseen Pysäköintilaitokseen tapahtuu Tontilla 3 sijaitsevan rakennuksen läpi Ajoluiskaa pitkin. Ajoluiska on tarkemmin kuvattu **Liitteessä 5.1.1**. Pysäköintilaitokseen johtavan Ajoluiskan rakentaminen toteutetaan yhdessä Tontille 3 rakennettavan rakennuksen kanssa. Ajoluiskan rakentamisen kustannukset on sisällytetty Pysäköintilaitoksen rakentamisen kustannuksiin. Pysäköintilaitoksen ja siten Ajoluiskan toteuttamisen kustannuksista on sovittu tarkemmin kohdassa 5.1.4.
- 5.1.1.6 Yhteiskäyttöautopaikat (3 kpl) sijaitsevat **Liitteen 5.1.1** mukaisesti tontilla 2, ja nämä ovat Tonttien 2, 3 ja 4 yhteisessä käytössä. Yhtiöt solmivat yhdessä sopimuksen kulloinkin valitseman palveluntarjoajan kanssa ja maksavat autojen käyttökustannukset palveluntarjoajan kanssa tekemänsä sopimuksen mukaisesti. Palveluntarjoajan kanssa kulloinkin solmittavasta sopimuksesta, ehdoista, päättämisestä ja muista järjestelyistä sovitaan Tonttien 2, 3 ja 4 kesken tarkemmin kohdassa 7 todetun Hoitokunnan puitteissa.

5.1.2 Pysäköintilaitoksesta osoitettavat Tonttien 2, 3 ja 4 pysäköintipaikat

5.1.2.1 Tonteilla 2, 3 ja 4 sekä 965-A ja 971-B on tähän sopimukseen perustuva pysyvä oikeus käyttää Pysäköintilaitokseen sijoitettavia kullekin em. tontille yksinomaisesti nimettyjä pysäköintipaikkoja seuraavasti:

Tontti 2: 18 pysäköintipaikkaa, joista 4 on sähköauton latauspaikkoja

Tontti 3: 27 pysäköintipaikkaa, joista 6 on sähköauton latauspaikkoja

Tontti 4: 20 pysäköintipaikkaa

Tontti 965-A: 10 pysäköintipaikkaa

Tontti 971-B: 12 pysäköintipaikkaa

Tontit 2, 3 ja 4: 3 yhteiskäyttöautopaikkaa, jotka sijaitsevat tontilla 2

Yht. 90 pysäköintipaikkaa

5.1.2.2 Yllä todettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien suhde jäljempänä: ”**Pysäköintipaikkojen lukumäärien suhde**”. Edellä todetulla tavalla, Tontilla 2 sijaitsevat yhteiskäyttöautolle varatut pysäköintipaikat ovat Tonttien 2, 3 ja 4 yhteisessä käytössä yhteiskäyttöautoja varten ja ne huomioidaan laskettaessa Pysäköintipaikkojen lukumäärien suhdetta.

5.1.2.3 Tonttien 2, 3 ja 4 yksinomaisessa käytössä olevat pysäköintipaikat sijaitsevat pääosin omilla tonteilla. Edellä sanotusta poiketen, Tontin 3 pysäköintipaikkojen nro. 55-59 pieni alue sijaitsee Tontin 2 puolella ja Tontin 2 pysäköintipaikkojen nro. 42-47 pieni alue sijaitsee Tontin 4 puolella. Lisäksi Tontin 2 sähköautojen latauspaikat sijaitsevat Tontilla 3, ja vastaava määrä Tontin 3 pysäköintipaikkoja sijaitsee Tontilla 2. Pysäköintipaikkojen sijainti on esitetty **Liitteessä 5.1.1.b** Yhtiöt sitoutuvat tontinrajoista riippumatta tähän kohdassa 5.1.2.3 mainitun mukaiseen järjestelyyn ja käyttöoikeuksiin.

5.1.2.4 Tonttien 2, 3 ja 4 sekä 965-A ja 971-B pysäköintipaikkojen sijainnit Pysäköintilaitoksessa on kuvattu **Liitteessä 5.1.1.b**. Osapuolilla on oikeus osoittaa edellä todettuja pysäköintipaikkoja vastaava määrä pysäköintipaikkoja Pysäköintilaitoksesta Tonttien 2, 3 ja 4 sekä tonttien 965-A ja 971-B asemakaavamääräysten tarkoittamiksi veloittepaikoiksi. Lisäksi Tontilla 2 sijaitsevat yhteiskäyttöautoille varatut pysäköintipaikat lasketaan Tontin 2 veloittepaikoiksi.

5.1.2.5 Edellä todettujen **Liitteessä 5.1.1.b** todettujen pysäköintipaikkojen lisäksi, ennen kuin Tontit 965-A ja 971-B ottavat pysäköintipaikkansa käyttöön siten kuin jäljempänä kohdassa 5.1.3 on todettu, jakautuvat Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat pysäköintipaikat Yhtiöiden käyttöön Pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa Liitteen 5.1.1.a mukaisesti ja muutoin siten kuin Tonttien 2, 3 ja 4 kesken tarkemmin sovitaan kohdassa 7 todetun Hoitokunnan puitteissa. Tässä tarkoitettu Yhtiöiden väliaikainen oikeus lakkaa, kun Tontit 965-A ja 971-B ilmoittavat ottavansa pysäköintipaikat käyttöönsä jäljempänä kohdassa 5.1.3 todetulla tavalla.

5.1.3 Pysäköintilaitoksesta osoitettavat Tonttien 965-A ja 971-B pysäköintipaikat

5.1.3.1 Pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös Tontteja 965-A ja 971-B yksinomaisesti palvelevia pysäköintipaikkoja siten kuin **Liitteessä 5.1.1.b** ilmenee. Tonteilla 965-A ja 971-B on tähän sopimukseen perustuva pysyvä yksinomainen oikeus käyttää niiden käyttöön **Liitteessä 5.1.1.b**

osoitettuja pysäköintipaikkoja. Tonttien 965-A ja 971-B tässä tarkoitettu oikeus käyttää sanottuja pysäköintipaikkoja astuu kuitenkin voimaan vasta, kun Tontit 965-A ja 971-B antavat ilmoituksen tässä kohdassa 5.1.3 tarkoitettun järjestelyn käyttöönotosta.

- 5.1.3.2 Tontit 965-A ja 971-B ovat velvollisia ilmoittamaan järjestelyn käyttöönotosta Tonttien 2, 3 ja 4 omistajalle ja/tai vuokramiehille kirjallisesti 6 kuukautta etukäteen. Tässä kohdassa 5.1.3 tarkoitettu järjestely otetaan käyttöön viimeistään ja joka tapauksessa molempien tonttien 965-A ja 971-B osalta ja ilman erillisiä toimenpiteitä tonttikohtaisesti silloin, kun kyseiselle Tontille 965-A tai Tontille 971-B ensimmäisenä valmistuva rakennus otetaan käyttöön.
- 5.1.3.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien 965-A ja 971-B velvollisuus osallistua Pysäköintilaitoksen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden kustannusten jakamiseen alkaa vasta, kun Tontit 965-A ja 971-B ottavat pysäköintipaikkansa käyttöön tässä sopimuksessa todetulla tavalla.
- 5.1.3.4 Tonteilla 965-A ja 971-B on pysyvä oikeus osoittaa niiden yksinomaiseen käyttöön tulevat pysäköintipaikat Pysäköintilaitoksessa asemakaavamääräysten tarkoittamiksi veloittepaikoiksi.

5.1.4 Toteuttaminen ja toteutuskustannusten jako

Tontit 2, 3 ja 4 vastaavat Pysäköintilaitoksen rakentamisesta kukin oman Tonttinsa alueen osalta. Pysäköintilaitos toteutetaan kahdessa vaiheessa siten kuin Pysäköintilaitoksen ja Pihakannen vaiheistusta kuvaavasta **Liitteestä 5.2.2** tarkemmin ilmenee. Yhtiöt ovat kukin tilaajana oman Tonttinsa osalta asuinrakennusta ja Pysäköintilaitoksen osaa koskevassa urakassa ja tässä tarkoitettut osuudet Pysäköintilaitoksen rakentamisen kustannuksista sisällytetään kunkin Yhtiön asuinrakennusta koskevaan valitun urakoitsijan kanssa solmimaan urakkasopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonteilla 2, 3 ja 4 /Yhtiöillä ei ole oikeutta periä 22 ns. rasiteautopaikan omakustannusperusteisia toteutuskustannuksia Tonteilta 965-A ja 971-B. 22 rasiteautopaikan omakustannusperusteinen hinta on huomioitu Tontin 3 kauppahinnassa siten, että Tontin 3 ostaja on suorittanut osan Tontin 3 kauppahinnasta luovuttamalla Kaupungille / sen määräämälle rasiiteena pysyvän käyttöoikeuden 22 rasiteautopaikkaan. Tästä pysyvän käyttöoikeuden luovuttamisesta sovitaan tässä yhteisjärjestelysopimuksessa.

5.1.5 Pysäköintilaitoksen rakenteiden omistus ja vaaranvastuu

- 5.1.5.1 Tontit 2, 3 ja 4 omistavat Pysäköintilaitoksen kukin oman tonttinsa alueen osalta. Pysäköintilaitoksen vaaranvastuurajat noudattavat omistusrajoja.

5.1.6 Pysäköintilaitoksen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

- 5.1.6.1 Lähtökohtaisesti Yhtiöt vastaavat kukin omistamansa tai hallitsemansa Tonttinsa alueella Pysäköintilaitoksen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden toteuttamisesta, mutta koska Pysäköintilaitos muodostaa omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, Osapuolet sopivat tällä sopimuksella Pysäköintilaitoksen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden toteuttamisesta koko Pysäköintilaitoksen osalta yhtenä kokonaisuutena. Tontit 2, 3 ja 4 ja Tontit 965-A ja 971-B vastaavat Pysäköintilaitoksen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksista Pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa. Tässä tarkoitettujen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden käytännön järjestämisestä sovitaan Yhtiöiden kesken tarkemmin kohdassa 7 tarkoitettussa Hoitokunnassa. Edellä todetulla tavalla, Tonttien 965-A ja 971-B velvollisuus osallistua Pysäköintilaitoksen em. toimenpiteisiin

alkaa vasta, kun Tontit 965-A ja 971-B ovat ottaneet Pysäköintilaitoksesta osoitetut pysäköintipaikkansa käyttöön siten kuin edellä kohdassa 5.1.3.2 on todettu.

- 5.1.6.2 Yhtiöt sitoutuvat järjestämään Pysäköintilaitoksen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen ja siten, että Pysäköintilaitos säilyy teknis-taloudellisen elinkaarensa vaiheen mukaisessa hyvässä kunnossa. Pysäköintilaitoksen peruskorjaus- tai uusimistoimenpiteisiin ryhdytään, kun Pysäköintilaitokseen kuuluva ko. rakenne on siten teknis-taloudellisen elinkaarensa päässä, ettei sanotun rakennusosan tai laitteen korjaaminen normaaleiden vuosikorjausten yhteydessä enää ole hyvän kiinteistönhoitotavan mukaan perusteltua.
- 5.1.6.3 Pysäköintilaitoksen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten käytännön järjestämisestä yhteisesti on sovittu tarkemmin tämän sopimuksen kohdassa 6.

5.2 Tonttien 2, 3 ja 4 yhteinen Pihakansi, piha-alue ja kulkuyhteydet piha-alueella

5.2.1 Järjestelyn sisältö

- 5.2.1.1 Edellä kohdassa 5.1 tarkoitetun Pysäköintilaitoksen kanssa samassa yhteydessä rakennetaan Tonttien 2, 3 ja 4 alueelle tuleva Pihakansi likimääräiseen tasoon +19.50. Pihakansi on Yhtiöiden omistamista rakennuksista erillinen rakenne, joka liittyy liityntäsaumoilla Yhtiöiden omistamien asuinrakennusten rakenteisiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Pihakanteen katsotaan kuuluvaksi vesieristeet ja vesieristeen suojaellitykset liityntäsaumoilla.
- 5.2.1.2 Pihakansi muodostaa osan Yhtiöiden yhteisestä piha-alueesta. Tässä tarkoitettu yhteinen piha-alue, Pihakansi mukaan lukien, on yhtäläisesti Yhtiöiden käytössä. Yhtiöiden yhteinen piha-alue Pihakansi mukaan lukien on kuvattu **Liitteenä 5.2.1** olevassa pihasuunnitelmassa. Tonttien 2, 3 ja 4 yhteiselle piha-alueelle sijoitetaan jalankulku- ja ajoyhteyksiä, jotka palvelevat Tontteja 2, 3 ja 4 siten kuin **Liitteestä 5.2.1** ilmenee. Piha-alueelle sijoitetaan ja Pihakanteen katsotaan kuuluvaksi mm. valaisimia, penkkejä, leikki- ja oleskelualueita, tomutuspaikkoja, polkupyöräpaikkoja ja muita Pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa tai Tonttien 2, 3 ja 4 välillä erikseen sovitaan.
- 5.2.1.3 Lisäksi yhteiselle piha-alueelle sijoitetaan Tontteja 2, 3 ja 4 palveleva pelastustie nostopaikkoinen **Liitteen 5.2.1** mukaisesti, sekä muita yhteisiä toimintoja siten kuin myöhemmin tarkentuvassa pihasuunnitelmassa todetaan.

5.2.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako

- 5.2.2.1 Pihakansi rakennetaan kahdessa vaiheessa samassa yhteydessä Pysäköintilaitoksen kanssa, ja vaiheistetaan vastaavalla tavalla. Pysäköintilaitoksen ja Pihakannen vaiheistus on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 5.2.2**. Pihakannen ulkopuolella sijaitsevat piha-alueet toteutetaan pääosin valmiiksi kunkin Tontin 2, 3 ja 4 osalta niille toteutettavien asuinrakennusten rakentamisen yhteydessä. Rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä sovitaan erikseen siten kuin rakentamisen vaiheittaisuudesta seuraavat tarkoituksenmukaisuusyyt edellyttävät.
- 5.2.2.2 Yhtiöt vastaavat kukin omalla kustannuksellaan Pihakannen toteuttamisesta oman Tonttinsa alueen osalta. Yhtiöt ovat kukin tilaajana oman Tonttinsa osalta ja tässä tarkoitettut osuudet Pihakannen rakentamisen sekä Pihavarusteiden toteuttamisen ja hankintojen kustannuksista sisällytetään kunkin Yhtiön asuinrakennusta koskevaan urakkasopimukseen.

- 5.2.2.3 Pihakannelle sijoitettavien Pihavarusteiden toteuttamisesta ja hankinnasta aiheutuvat kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa osana Pihakannen kustannuksia. Vastaavasti Pihavarusteiden toteutus ja hankinta sisällytetään Pihakannen toteutusta koskevaan urakkasopimukseen so. kunkin Yhtiön asuinrakennusta koskevaan urakkasopimukseen.
- 5.2.2.4 Siltä osin, kuin Tontit 2, 3 ja 4 sopivat tässä sopimuksessa todetun lisäksi erikseen joistakin Pihakannen käyttöön liittyvistä seikoista tai Pihakannelle sijoitettavista toiminnoista ja rakenteista, sovitaan näiden järjestelyjen aiheuttamien kustannusten jakamisesta tässä yhteydessä erikseen pitäen kuitenkin lähtökohtana kustannusten jakoa Rakennusoikeuksiensa suhteessa.

5.2.3 Pihakannen rakenteiden omistus ja vaaranvastuu

- 5.2.3.1 Yhtiöt omistavat Tonteilla 2, 3 ja 4 sijaitsevan Pihakannen, piha-alueen sekä Pihavarusteet kukin oman tonttinsa alueen osalta. Pihakannen, piha-alueen sekä Pihavarusteiden vaaranvastuurajat noudattavat omistusrajoja.

5.2.4 Ylläpito-, peruskorjaus ja uusimisvastuu

- 5.2.4.1 Yhtiöt vastaavat kukin piha-alueiden sekä Pihavarusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista omistamiensa tai hallitsemiensa Tonttien osalta. Koska Pihavarusteet ovat Yhtiöiden yhteisessä käytössä osana piha-alueita, järjestetään tässä tarkoitettujen toimenpiteiden keskitetysti siten kuin kohdassa 7 todetun Hoitokunnan puitteissa tarkemmin sovitaan ja osana Korttelin 26972 keskitettyä Ylläpitoa siten kuin jäljempänä kohdassa 6 todetaan. Pihavarusteiden ja piha-alueen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 5.2.4.2 Yhtiöt vastaavat kukin Pihakannen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista omistamiensa tai hallitsemiensa Tonttien osalta. Koska Pihakansi muodostaa Yhtiöiden tonteille sijoittuvan yhtenäisen kokonaisuuden, järjestetään tässä tarkoitettujen toimenpiteiden keskitetysti siten kuin kohdassa 7 todetun Hoitokunnan puitteissa tarkemmin sovitaan ja osana Korttelin 26972 keskitettyä Ylläpitoa siten kuin jäljempänä kohdassa 6 todetaan. Lisäksi tässä tarkoitettujen toimenpiteiden tulee sovittaa yhteen Pysäköintilaitoksen vastaavien toimenpiteiden kanssa. Pihakannen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista aiheutuvat kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 5.2.4.3 Selvytyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin jokin rakenne kuuluu edellä olevan kohdan 2 (Määritelmät) mukaisesti Pysäköintilaitokseen, on Tonteilla 965-A ja 971-B velvollisuus osallistua Pysäköintilaitoksen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä aiheutuvien kustannusten maksamiseen Pysäköintipaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa. Edellä tässä sopimuksessa todetulla tavalla Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevan Pihakannen rakenteiden raja kulkee kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen. Tonttien 965-A ja 971-B osalta velvollisuus osallistua kustannuksiin pysäköintipaikkojen lukumäärien mukaisessa suhteessa rajautuu Pysäköintilaitokseen.

5.3 Hulevesien johtaminen piha-alueella

- 5.3.1 Koska Tonttien 2, 3 ja 4 Pihakansi ja piha-alue muodostavat edellä kohdassa 5.2 todetulla tavalla yhtenäisen tontinrajoista riippumattoman kokonaisuuden, johdetaan piha-alueille kertyvät hulevedet niin ikään tontinrajoista riippumatta pois Sopimusalueelta kaupungin hulevesiviemäriin siten kuin rakentamisen edetessä täsmentyvät hulevesisuunnitelmat osoittavat.

Tontilla 2 sijaitsee huleveden viivytysputki ja Sopimusalueella on hulevesiputkia siten kuin rakentamisen edetessä täsmentyvät hulevesisuunnitelmat osoittavat.

- 5.3.2 Hulevesijärjestelmien Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet hoidetaan osana Piha-kannen vastaavia toimenpiteitä.

5.4 Tonttien 2, 3 ja 4 perustus- yms. rakenteisiin liittyvät pysyvät sijoittamis- yms. oikeudet

- 5.4.1 Yhtiöt sallivat tontinrajoista riippumatta Tonttien 2, 3 ja 4 rakennusaikaisten ponttiseinien että pysyvien ponttianskureiden yms. laitteiden sijoittamisen ja pitämisen Sopimusalueella siten kuin Yhtiöt rakennusaikaisista järjestelyistä erikseen sopivat.
- 5.4.2 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat jonkun Tonteista 2, 3 ja 4 asuinrakennusta sekä Pysäköintilaitosta, vastaa niiden toteuttamisesta ko. asuinrakennuksen toteuttaja kustannuksellaan.
- 5.4.3 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat kahta tai useampaa Tonteista 2, 3 ja 4, vastaa niiden toteuttamisesta ensimmäisenä hankkeensa toteuttava Yhtiö, mutta kustannukset jaetaan hyötyvien Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannushyvitykset suoritetaan ne tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet toteuttavalle Yhtiölle urakkasopimuksen mukaisen maksuaikataulun edellyttämällä tavalla.

5.5 Palomuurien rakentamatta jättäminen

- 5.5.1 Yhtiöt sallivat palomuurien rakentamatta jättämisen Tonttien 2, 3 ja 4 välisillä rajoilla joko osittain tai kaikissa tasoissa siten kuin tarkempi viranomaisen hyväksymä suunnitelma myöhemmin osoittaa.

5.6 Sopimusalueen pelastustiet ja pelastuslaitoksen pelastuspaikat

- 5.6.1 Piha-alueelle sijoitetaan kaikkia Yhtiöitä palvelevia pelastusteitä, jotka johdetaan Tontin 2 ja 3 alueen kautta katualueelle. Nämä pelastustiet ovat osa Yhtiöiden yhteisessä hallinnassa olevaa piha-alueetta, jolloin vastuu näiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista sekä näiden kustannuksista määräytyy vastaavasti, mitä edellä on todettu piha-alueen vastaavista toimenpiteistä.
- 5.6.2 Lisäksi piha-alueelle sijoitetaan Tonttia 2, 3 ja 4 palvelevia pelastuslaitoksen pelastuspaikkoja. Tontit vastaavat tässä tarkoitettujen pelastuspaikkojen Ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja uusimisista yhteisesti ja siten, että kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 5.6.3 Lisäksi pelastuslaitoksen pelastuspaikkoja osoitetaan kaupungin katualueelta.
- 5.6.4 Sopimusaluetta palvelevat pelastusreitit ja pelastuslaitoksen pelastuspaikat on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 5.6**.

5.7 Tonttien kunnallistekniset liittymät ja yhteydet

- 5.7.1 Tonteilla 2, 3 ja 4 on kullakin omat sähkö-, lämpö- ja vesi-, viemäri- ja hulevesiliittymät. Yhtiöt vastaavat itsenäisesti oman Tonttinsa liittymistä aiheutuvista kustannuksista, kuten liittymismaksuista ja kulutuksesta.
- 5.7.2 Kiinteistöt liitetään Helsingin vesilaitoksen vesijohto-, jätevesi- sekä hulevesiverkostoon. Kunkin kiinteistön päävesimittari ja lämpimän käyttöveden vesimittari sijaitsee Tontilla 3 kohdassa

5.9 tarkoitetun lämmönjakohuoneen teknisessä tilassa. Kiinteistöjen lämmin käyttövesi valmistetaan keskitetysti lämmönjakohuoneessa. Kiinteistöjen kylmävesijohto tuodaan lämpökeskukselta alapohjalaatan alle asennettavalla putkikanaalilla kunkin rakennuksen tekniseen tilaan vastaavasti kuin lämminkäyttövesiverkoston putkikanaali.

5.8 Tonteille sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit

- 5.8.1 Yhtiöt ovat oikeutettuja sijoittamaan omistamiensa rakennuksia palvelevat johdot, putket ja kaapelit siten, ettei näiden sijoittamisesta rakennusaikana tai sen jälkeen aiheudu toiselle Yhtiölle kohtuutonta haittaa.
- 5.8.2 Tämän mukaisesti, Yhtiöllä on oikeus kustannuksellaan sijoittaa Tonteille 2, 3 ja 4 tontinrajoista välittämättä ja tarvittaessa toisen Yhtiön omistamalle Tontille tarvittavat johdot, putket ja kaapelit sekä niihin liittyvät laitteet ja rakenteet. Näiden yhteyksien käytöstä, Ylläpidosta, korjauksista ja peruskorjauksista sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Yhtiöt omaa rakennustaan palvelevien teknisten laitteiden osalta. Mikäli jokin tässä tarkoitettu yhteys tai siihen liittyvä laite palvelee useampaa kuin yhtä Yhtiötä, jaetaan käytöstä, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista aiheutuvat kustannukset Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

5.9 Tontteja 2, 3 ja 4 palveleva lämmönjakohuone Tontilla 3

- 5.9.1 Tontin 3 alueella sijaitsee Tontteja 2, 3 ja 4 yhtäläisesti palveleva lämmönjakohuone. Tässä tarkoitetun lämmönjakohuoneen sijainti on esitetty tarkemmin **Liitteessä 5.9**, jossa sijaitsee Tontteja 2, 3 ja 4 palvelevat kaukolämmön mittauskeskukset, kaukolämmön alajakokeskukset sekä vesimittarit. Lämmönjakohuoneen rakentaminen toteutetaan yhdessä Tontille 3 rakennettavan rakennuksen kanssa. Tässä tarkoitetun lämmitysjärjestelmän lämmönjakohuoneen rakentamisesta vastaa Tontti 3, mutta kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa ja sisällytetään kunkin Yhtiön solmimaan urakkasopimukseen.
- 5.9.2 Lisäksi Tonteilla 2, 3 ja 4 on oikeus johtaa tarvitsemansa lämmitysenergia Tontilla 3 sijaitseva teknisestä tilasta lämmitysenergian siirtoa varten rakennettavia johtoja pitkin omistamiinsa asuinrakennuksiin ja sijoittaa siihen liittyviä johtoja ja laitteita Pysäköintilaitoksen alueelle kiinteistönrajoista riippumatta siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Tämän mukaisesti Tonteilla 2, 3 ja 4 on myös tähän sopimukseen perustuva oikeus korvauksetta sijoittaa omaa asuinrakennustaan palvelevia lämmitysjärjestelmään liittyviä johtoja, putkia ja laitteita Tontin 2 alueelle sekä siellä sijaitsevaan tekniseen tilaan.
- 5.9.3 Tontilla 3 sijaitsevan lämmitysjärjestelmän lämmönjakohuoneen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 3, mutta kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Tässä tarkoitettujen Ylläpito- yms. toimenpiteet järjestetään osana Sopimusalueen yhteistä Ylläpitoa siten kuin on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 6.

5.10 Jätehuone

- 5.10.1 Tontin 3 alueella sijaitsee Tontteja 2, 3 ja 4 yhtäläisesti palveleva jätehuone. Jätehuoneen sijainti on esitetty tarkemmin **Liitteessä 5.10**. Jätehuoneen rakentaminen toteutetaan yhdessä Tontille 3 rakennettavan rakennuksen kanssa. Tämän jätehuoneen rakentamisen kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa ja sisällytetään kunkin Yhtiön solmimaan asuinrakennusta koskevaan urakkasopimukseen.

- 5.10.2 Tässä tarkoitetun jätehuoneen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan Yhtiöiden kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Tässä tarkoitettujen Ylläpito- yms. toimenpiteet järjestetään osana Sopimusalueen yhteistä Ylläpitoa siten kuin on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 6.

5.11 Tonttia 4 palvelevat irtaimistovarastot Tontin 2 alueella

- 5.11.1 Tontin 2 asuinrakennuksessa sijaitseva **Liitteessä 5.11** kuvattu tila on Tontin 4 käytössä irtaimistovarastona. Tontilla 4 on tähän sopimukseen perustuva pysyvä oikeus käyttää sanottua irtaimistovarastotilaa ja sinne johtavaa kulkuyhteyttä Pysäköintilaitoksesta siten kuin **Liitteestä 5.11** ilmenee.
- 5.11.2 Tässä tarkoitettu irtaimistovarastotila on osa Tontilla 2 sijaitsevaa asuinrakennusta, ja irtaimistovarastotilan toteuttamisesta vastaa kustannuksellaan Tontti 2 osana asuinrakennuksen toteutusta. Irtaimistovarastoon sijoitettavien irtaimistovarastovälineiden, kuten varastokomeroitten, valaisimien yms. kalustuksen hankinnasta vastaa kuitenkin Tontti 4.
- 5.11.3 Tässä tarkoitetun irtaimistovarastotilan rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 2 osana omistamansa asuinrakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Muusta irtaimistovarastoon liittyvästä Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kuitenkin Tontti 4. Tämän mukaisesti Tontin 4 vastuulla on mm. Irtaimistovarastoon sijoitettavien irtaimistovarastovälineiden, kuten varastokomeroitten, valaisimien yms. kalustuksen em. toimenpiteet sekä irtaimistovaraston siivous. Samaten Tontti 4 vastaa irtaimistovaraston sähkönkulutuksesta siten kuin tarkemmin erikseen sovitaan.

5.12 Tonttia 2 palvelevan väestönsuojatilan osoittaminen Tontilla 3 sijaitsevasta väestönsuojasta

- 5.12.1 Tontteja 2, 3 ja 4 palvelevat väestönsuojatilat ovat pääosin kullakin em. tontilla sijaitsevassa asuinrakennuksissa, jolloin väestönsuojatilojen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista vastaavat Tonttien 2, 3 ja 4 asuinrakennusten omistajina olevat Yhtiöt kukin osana tontilleen sijoitettavien asuinrakennusten vastaavia toimenpiteitä.
- 5.12.2 Edellä sanotusta poiketen, Tonttia 2 palvelevaa väestönsuojatilaa osoitetaan laskennallisesti 34 m² Tontilla 3 sijaitsevasta väestönsuojasta. Rauhanaikana sanottu väestönsuoja on kokonaisuudessaan Tontin 3 käytössä. Tässä tarkoitetun väestönsuojan Toteutuksesta, Ylläpidosta ja peruskorjauksista vastaa edellä kohdassa 5.12.1 todetulla tavalla kustannuksellaan Tontti 3, mutta siltä osin kuin kyse on väestönsuojaan sijoitettavien VSS-varusteiden toteutuksesta/hankinnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista aiheutuvista kustannuksista, jakautuvat nämä kustannukset Tonttien 2 ja 3 välillä ko. väestönsuojasta osoitetun suojatilarapen mukaisissa suhteissa so. Tontti 2: 77,6 m² ja Tontti 3: 34 m². Tontti 2 laskuttaa näin määrättyvän osuuden kustannuksista Tontilta 3 siten kuin sanottujen tonttien välillä tarkemmin erikseen sovitaan kohdassa 7 todetun yhteistyöelimen puitteissa.
- 5.12.3 Tontteja 2, 3 ja 4 koskeva väestönsuojalaskelma on otettu tämän sopimuksen **Liitteeksi 5.12.**

6 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

6.1 Yhteinen Ylläpito

- 6.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Tonttien 2, 3 ja 4 yhteisessä käytössä olevia alueita. Tonteille 2, 3 ja 4 sijoittuu lisäksi Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat Pysäköintilaitosta, Pihakantta ja piha-aluetta tai muuten yhteisesti Yhtiöiden tontteja ja näillä sijaitsevia asuinrakennuksia.

- 6.1.2 Yhtiöt sopivat, että edellä tässä sopimuksessa todetut Tonttien 2, 3 ja 4 Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet järjestetään yhteisesti riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet ja kenellä näin on sanotuista rakenteista vaaravastuu. Yhtiöt toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien tilojen ja rakenteiden Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistönhoitotapaa.
- 6.1.3 Pysäköintilaitoksen, Pihakannen ja piha-alueen sekä näihin liittyvän Talotekniikan, rakenteiden ja rakennelmien samoin kuin Pihavarusteiden kaikki Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset hankitaan yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteisen huoltoyhtiön, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta.
- 6.1.4 Yhtiöiden tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen Tonttien 2, 3 ja 4 Ylläpito vastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden Ylläpidon mahdollisimman suurella määrällä yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi.
- 6.1.5 Yhtiöt sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten Tonttien 2, 3 ja 4 yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) kilpailutetaan ja valitaan.

6.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

- 6.2.1 Kaikki Pysäköintilaitoksessa, Pihakannella ja piha-alueella ja/tai Tonttien 2, 3 ja 4 alueella sijaitsevilla asuinrakennuksissa suoritettavat Ylläpitoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Yhtiölle tai Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 6.2.2 Yhtiöiden on ilmoitettava toisilleen ja Tonteille 965-A ja 971-B Pysäköintilaitoksen, Pihakannen ja piha-alueen käytöstä Ylläpitoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Yhtiöiden on ilmoitettava myös muista toimenpiteistä, jotka vaikuttavat mahdollisesti Pysäköintilaitoksen käyttöön. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Yhtiölle 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.
- 6.2.3 Mikäli Yhtiön rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Yhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen. Selvyiden vuoksi todetaan, tämä 6.2.3 kohta koskee ainoastaan Tonttien ja niille rakennettujen rakennusten Ylläpidon järjestämisen ajankohtaa, ei niiden rakentamisaikaa. Rakentamisen aikana väliaikaisjärjestelyistä vastaa urakoitsija.

6.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

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

- 6.3.2 Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa vaiheittain kahdessa osassa, kuten edellä on käynyt ilmi. Tästä johtuen kunkin Osapuolen velvollisuus osallistua Pysäköintilaitoksen Ylläpidon yms. toimenpiteiden kustannuksiin alkaa, ellei tässä sopimuksessa ole edellä muuta todettu, Osapuolen omistaman asuinrakennuksen käyttöönoton jälkeen, ja/tai kun Osapuolelle osoitettavat pysäköintipaikat on saatu otettua käyttöön.

7 YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 7.1 Kukin Yhtiöstä nimeää henkilön, jotka yhdessä muodostavat Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen ("**Hoitokunta**"), joka neuvottelee ja valmistelee Yhtiöiden puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Yhtiöiden yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi.
- 7.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään Hoitokunnassa lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Yhtiöistä, voidaan ko. päätös tehdä näiden Yhtiöiden yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistönhoitotapa.
- 7.3 Hoitokunta aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 7.4 Yhtiöt voivat laatia Hoitokunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.
- 7.5 Hoitokunta on velvollinen kokoontumaan riittävän usein tämän sopimuksen edellyttämien asioiden edellyttämällä tavalla ja jonkin sen jäsenen pyynnöstä. Päätökset Hoitokunnassa tehdään yksimielisesti.
- 7.6 Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontteja 965-A ja 971-B omistavat/vuokraavat tahot ovat oikeutettuja tulemaan kuulluksi Hoitokunnassa Pysäköintilaitosta, sen käyttöä, Ylläpitoa, peruskorjauksia ja uusimisia koskevien asioiden osalta. Päätökset Pysäköintilaitoksen em. toimenpiteiden osalta tekevät kuitenkin Yhtiöt edellä todetulla tavalla.

8 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 8.1 Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Yhtiöt hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 8.2 Yhtiöt sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 8.3 Kukin Yhtiö on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen, Pysäköintilaitoksen osan sekä Pihakannen ja piha-alueen osan. Kukin Yhtiöstä hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Yhtiöillä ole oikeutta osallistua toisten Yhtiön tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon. Yhtiöt sitoutuvat toteuttamaan oman rakentamisensa korkeatasoisesti ja siten,

että rakentaminen on yhtenäistä ja soveltuu saumattomasti olemassa olevaan rakennuskantaan ja muihin rakenteisiin.

- 8.4 Yhtiöt toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Yhtiöt hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.
- 8.5 Yhtiöt tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää Pihakannen ja piha-alueen ja mahdollisesti toisen Yhtiön tontin alueen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina. Yhtiöiden kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden.
- 8.6 Yhtiöillä ei ole oikeutta korvaukseen toisen Yhtiön rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Yhtiöt 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.
- 8.7 Kullakin Yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle asuinrakennukselle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Yhtiöt sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toinen Yhtiö voi toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

9 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 9.1 Yhtiöt sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen tonttinsa uusille omistajille/vuokralaisille. Erityisesti Kaupunki vastaa siitä, että tässä sopimuksessa todetut Tontteihin 965-A ja 971-B liittyvät veloitteet ja vastuut siirtyvät sanottujen tonttien uusille omistajille tai vuokramiehille.

10 YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET

- 10.1 Yhtiöt antavat puolin ja toisin toisilleen oikeuden suorittaa viipymättä Ylläpítovastuullaan olevia toimenpiteitä toisen tontin alueella.
- 10.2 Yhtiöt sitoutuvat ylläpitämään, peruskorjaamaan ja uusimaan omistamiaan rakenteita siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa toiselle Yhtiölle.

11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

- 11.1 Yhtiöt ja Tontit 965-A ja 971-B sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu Yhtiöiden ja Tonttien 965-A ja 971-B kesken.

12 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 12.1 Yhtiöt ovat velvollisia vakuuttamaan yhteiset alueet ja niihin liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet yhteisellä kiinteistövuokauksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen

tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus hankkia/korjata tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.

- 12.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Yhtiöt ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan Pysäköintilaitoksesta, Pihakannesta sekä yhteiskäytössä olevista piha-alueista sekä niillä sijaitsevat Pihavarusteet mukaan lukien polkupyöräpaikat. Yhtiöt ottavat yhteisen vakuutuksen, joka kattaa Sopimusalueen yhteiset alueet ja rakenteet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen. Mikäli yhteinen vakuuttaminen ei ole mahdollista, sopivat Yhtiöt erikseen menettelytavoista vastaavan vakuutusturvan hankkimiseksi.
- 12.3 Muilta osin Yhtiöillä on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokauksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

- 13.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu on osittain keskeneräistä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 13.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien, rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.
- 13.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

14 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 14.1 Osapuolilla on kullakin yksin oikeus muita enempää kuulematta hakea tämän sopimuksen kirjaamista.
- 14.2 Kirjaamisen kustannuksista vastaavat Yhtiöt yhtäläisin osuuksin.

15 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 15.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 15.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

16 VASTUUN RAJAUS

- 16.1 Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.
- 16.2 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 joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.
- 16.3 Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat em. tontin vuokralaiset/ostajat.
- 16.4 Kaupungin omistuksessa ja hallinnassa oleviin Tontteihin 965-A ja 971-B kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin tuleva vuokralainen/ostaja. Vuokralaiselta/ostajalta veloitettavien maksujen tulee perustua todellisiin kustannuksiin ja olla maksajan kannalta kohtuullisia sekä tarpeellisia tontin käytön kannalta. Kaupunki sitoutuu kuitenkin vastaamaan siitä, että Tonttien omistusoikeuden ja/tai vuokraoikeuden luovutusten yhteydessä tässä sopimuksessa sovitut oikeudet ja velvollisuudet siirretään sitovasti luovutuksensaajille.
- 16.5 Yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tämän sopimuksen osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin /kauppakirjoihin sopimusehtona noudatettavaksi.

17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

18 SOPIMUSKAPPALEET

- 18.1 Tätä sopimusta on laadittu seitsemän (7) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Tontille, yksi kaupungille ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

19 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Aika ja paikka

Tontin 91-26-972-3 omistajana

AS OY HELSINGIN KOSKELAN VAAHTERA

Aika ja paikka

Tontin 91-26-972-2 vuokraoikeuden haltijana

ASUMISOSUUSKUNTA KOSKELAN LEHMUS

Aika ja paikka

Tontin 91-26-972-4 vuokraoikeuden haltijana

ASUNTO OY HELSINGIN KOSKELAN TAMMI

Aika ja paikka

Tonttien 26972/2 ja 4 omistajana sekä tonttien 26965/1 ja 26971/1 omistajana tulevan vuokralaisen/omistajan lukuun

HELSINGIN KAUPUNKI, jota edustaa Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu,
tontit-yksikkö, asuntotontti tiimin päällikkö

Miia Pasuri

Tämän sopimuksen osaltamme hyväksymme ja suostumme sen merkitsemiseen kiinteistörekisteriin.

LIITTEET:

- Liite 5.1.1** Pysäköintilaitos
- Liite 5.1.1a** Autopaikkajako ennen rasiteoikeuden käyttöä
- Liite 5.1.1b** Rasitepaikkojen sijainti pysäköintilaitoksessa
- Liite 5.2.1** Pihakansi ja pihasuunnitelma
- Liite 5.2.2** Pihakannen ja Pysäköintilaitoksen toteuttaminen vaiheittain
- Liite 5.6** Pelastusreitit ja pelastuslaitoksen pelastuspaikat
- Liite 5.9** Lämmönjakuhuone
- Liite 5.10** Jätehuone
- Liite 5.11** Tonttia 4 palveleva irtaimistovarastotila Tontilla 2
- Liite 5.12** Tontteja 2, 3 ja 4 koskeva VSS-laskelma