

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS**HELSINGIN KAUPUNGIN 22. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 22586 TONTTEJA 5 JA 6****SEKÄ KIINTEISTÖJÄ 91-22-9903-1 JA 91-410-2-13****PROJECT · LAW**

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	3
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	4
3 MÄÄRITELMÄT	4
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET.....	5
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	5
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet	5
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma	5
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	5
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	6
6.1 Tonttien A ja B välille sijoittuva kulkukäytävä	6
6.1.1 Järjestelyn sisältö	6
6.1.2 Kulkukäytävän toteuttaminen, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset	6
6.2 Tontin A piha-alue	6
6.2.1 Järjestelyn sisältö	6
6.2.2 Vastuu Toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista	7
6.3 Tontin B rakennuksen sijoittuminen osittain kiinteistöille 91-22-9903-1 ja 91-410-2-13.7	
6.4 Tontteja A ja B palvelevat yhteiset perustus- ja seinärakenteet.....	7
6.5 Tonttien A ja B jätevesien johtaminen.....	7
6.6 Hulevesijärjestelyt.....	8
6.7 Palomuurien rakentamatta jättäminen	8
6.8 Monioperaattoriverkko	8
6.9 Kulunvalvonnan kaapelointi	8
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN.....	8
8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	9
9 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET.....	9
10 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	9
11 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI	9
12 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	10
13 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	10
14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	10
15 MAANVUOKRASOPIMUKSIIN LIITTÄMINEN.....	10
16 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET	10
LIITTEET:.....	11

1 OSAPUOLET

- (A) **Helsingin kaupunki ("Kaupunki")**
 Y-tunnus: 0201256-6, Osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
 tontin 91-22-586-6 ("Tontti A"), tontin 91-22-586-5 ("Tontti B"), kiinteistön 91-22-9903-1 sekä kiinteistön 91-410-2-13 omistajana;
- (B) **Helsingin seudun opiskelija-asunto säätiö sr ("Hoas")**
 Y-tunnus: 0116514-9, Osoite: PL 799, 00101 HELSINKI
 Tonttiin A kohdistuvan vuokraoikeuden 91-22-586-6-L1 haltijana;
- (C) **Urhea-halli Oy ("Urhea")**
 Y-tunnus: 2904377-6, Osoite: c/o Mäkelänrinteen uintikeskus, Mäkelänkatu 49, 00550 Helsinki, Tonttiin B kohdistuvan vuokraoikeuden 91-22-586-5-L1 haltijana.

Edellä todetut jäljempänä "Osapuolet" tai "Osapuoli" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

- 1.1 ~~Urhea~~ Hoas on ~~tuolloin~~ tulevalle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut Kaupungilta Tontin A. Tällä sopimuksella Hoas ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin A kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin A kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Hoasin hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin A tarkoittaa soveltuvin Hoasia. Kaupunki ainoastaan hyväksyy tontinomistajana tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt Tontin A osalta, mutta ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista Tontin A osalta.
- 1.2 Urhea on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut Kaupungilta määräälan Tontista B. Tällä sopimuksella Urhea ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Urhean ja Kaupungin välillä solmitun vuokrasopimuksen nojalla hallittavaan Tontin B määräälaan kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat ko. vuokrattuun Tontin B määräälaan kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Urhean hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin B tarkoittaa soveltuvin joko Urheaa tai Kaupunkia, mikäli ko. sopimuskohdassa ei ole yksilöity kumpaan Osapuoleen sanottu oikeus tai velvollisuus liittyy. Selvyiden vuoksi todetaan, että Urhean ja Kaupungin välisistä asioista on tämän yhteisjärjestelysopimuksen lisäksi sovittu Tonttia B koskevalla maanvuokrasopimuksella sekä Kaupungin omistuksessa olevan koulurakennukseen aula- ja porrastilan käyttöä koskevalla erillisellä käyttöoikeussopimuksella. Mikäli jokin tämän yhteisjärjestelysopimuksen sisällöstä on ristiriidassa Tonttia B koskevan maanvuokrasopimuksen kanssa, noudatetaan ensisijaisesti maanvuokrasopimusta. Kaupunki ainoastaan hyväksyy tontinomistajana tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset järjestelyt Urhean hallinnassa olevan Tontin B alueen osalta, mutta ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista Urhealle vuokratun Tontin B määräälan osalta.
- 1.3 Kaupunki (Kymp/Make/Tontit) on vuokrannut sisäisesti määräälan Tontista B Kymp/Rya/Tilatpalvelulle, Mäkelänrinteen lukiota varten 1.1.2009 alkaen. Selvyiden vuoksi todetaan, että Tilat-palvelu/Mäkelänrinteen lukio ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista, sisäisen vuokrauksen nojalla hallitsemansa Tontin B määräälaan kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat ko. sisäisesti vuokrattuun Tontin B määräälaan kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Tilat –palvelun/Mäkelänrinteen lukion hyväksi. Kymp/Make/Tontit –palvelu ainoastaan hyväksyy tontinomistajana tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset järjestelyt Tilat-palvelun hallinnassa olevan Tontin B alueen osalta, mutta ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvoitteista Tilat-palvelulle sisäisesti vuokratun Tontin B määräälan osalta.
- 1.4 Selvyiden vuoksi todetaan, että Kaupungin omistamat kiinteistöt 91-22-9903-1 ja 91-410-2-13 eivät vastaa mistään tämän sopimuksen mukaisista velvollisuuksista, haitoista tai kustannuksista. Em. kiinteistöt ovat tämän sopimuksen osapuolina ainoastaan rasitettuina kiinteistöinä.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 12.9.2018 vahvistuneen ja 31.10.2018 voimaantulleen Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan asemakaavamuutoksen nro. 12490 ja 22. kaupunginosan korttelin 22586 Tonttien A ja B toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tontit A ja B sekä määräälat kiinteistöistä 91-22-9903-1 ja 91-410-2-13 muodostavat tämän sopimuksen kohteena olevan sopimusalueen ("**Sopimusalue**"). Sopimusalue on kuvattu **Liitteessä 2**.
- 2.2 Tällä sopimuksella sovitaan Sopimusalueelle sijoittuvien Urheiluhallin, Koulurakennuksen sekä Asuinrakennuksen sijoittamiseen liittyvistä tontinrajat ylittävistä järjestelyistä sekä sopimusalueen rakennuksiin kuuluvien osien tai rakenteiden sijoittumisesta osin viereisten kiinteistöjen alueelle. Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitettun Sopimusalueen muodostavien kiinteistöjen välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.
- 2.3 Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on mahdollista rekisteröidä ainoastaan Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin, ja jos rakennusvalvontaviranomainen niin edellyttää. Rekisteröinnin jälkeen sopimus katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen ja niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien myöhempiä luovutuksensaajia. Sopimusalueen kiinteistöjen osalta sopimus joko rekisteröidään yhteisjärjestelynä tai muussa tapauksessa tässä sopimuksessa kuvatut järjestelyt jäävät Kaupunkia sitoviksi perustuen tähän sopimukseen. Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.

3 MÄÄRITELMÄT

- 3.1 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:

"Asuinrakennus"	Tarkoittaa Hoasin omistamaa Tontilla A sijaitsevaa asuinrakennusta.
"Koulurakennus"	Tarkoittaa Tontilla B sijaitsevaa Kaupungin omistamaa Mäkelänrinteen lukion koulurakennusta.
"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
"Piha-alue"	Tarkoittaa Liitteessä 6.2 kuvattua aluetta Tonttien A ja B rajalla.
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2.
"Talotekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen tonttiin, rakennukseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym. lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta- ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikatiot, 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.
"Urheiluhalli"	Tarkoittaa Urhean omistamaa Tontilla B sijaitsevaa urheilu- ja liikuntahallia sekä siihen kuuluvia osittain kiinteistöille 91-22-9903-1 sekä 91-410-2-13 ulottuvia tiloja. Lisäksi Urheiluhallia palvelevia perustus-

	yms. rakenteita ulottuu Sopimusalueen ulkopuolelle YU- korttelialueelle siten kuin Urhean ja Kaupungin välillä solmituissa erillisissä sopimuksissa todetaan.
"Ylläpito"	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä sekä tavanomaisia vakuutuksia.

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on 10 piirustusta tai piirustussarjaa.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisia sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien A ja B asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan rakennusvalvontaviranomaisen niin edellyttäessä maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin kiinteistön osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen tonttien yhteisten toimintojen sekä kulku- ja ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain kaikkia tontteja palvelevaa Talotekniikkaa.

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kanalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 5.2.2 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 A ja B sekä niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisen suunnitelmien perusteella ja ne kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelevaan toimintaan.
- 5.2.4 Osapuolina olevien yhtiöiden velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 11.

5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja/tai hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan/hallitsemallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.

- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.5 Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 5.3.6 Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Tonttien A ja B välille sijoittuva kulkukäytävä

6.1.1 Järjestelyn sisältö

- 6.1.1.1 Tontille A rakennettava Asuinrakennus liittyy Tontin B koulurakennukseen likimääräisessä tasossa +18.805 sijaitsevalla kulkukäytävällä, joka toimii kulkuyhteytenä Tontilla A sijaitsevasta Asuinrakennuksesta Tontilla B sijaitsevaan Koulurakennukseen kuuluvaan käytävään ja edelleen koulurakennuksen porras- ja aulatilaan **Liitteestä 6.1** ilmenevällä tavalla. Kulkukäytävän rakenteiden omistusraja sijaitsee Tonttien A ja B rajalla lukuun ottamatta käytävän pintarakenteita, joiden osalta omistusrajana toimii käytävässä sijaitseva ovirakenne.
- 6.1.1.2 Tontilla A on oikeus käyttää kulkukäytävää kulkuyhteytenä Tontilla B sijaitsevaan käytävään sekä porras- ja aulatilaan **Liitteestä 6.1** ilmenevällä tavalla ja siten kuin Tontin A ja Tontin B kesken tarkemmin erikseen sovitaan. Eriksien todetaan, että Tontilla B on oikeus sulkea pääsy Tontilla B sijaitsevaan Koulurakennukseen esimerkiksi yöajaksi, turvallisuussyistä ja silloin kuin Tontilla B sijaitsevassa rakennuksessa ei ole siellä normaalisti harjoitettavaa toimintaa. Edellä sanotusta poiketen, kulkukäytävä toimii hätäpoistimisreitteinä kaikkina vuorokauden aikoina, mikäli Tontin A rakennuksen käyttö sitä edellyttää.
- 6.1.1.3 Siltä osin kuin Tontin A omistuksessa olevia kulkukäytävän pintarakenteita sijaitsee Tontin B alueen puolella, on Tontilla A tähän sopimukseen perustuva pysyvä oikeus sanottujen rakenteiden sijoittamiseen.

6.1.2 Kulkukäytävän toteuttaminen, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

- 6.1.2.1 Tässä tarkoitetun kulkukäytävän toteuttamisesta vastaavat Tontit A ja B kumpikin oman tonttinsa alueen osalta. Edellä sanotusta poiketen, Tontti A vastaa kulkukäytävän pintarakenteiden toteutuksesta myös Tontin B alueen osalta kulkukäytävässä sijaitsevaan oveen asti. Ko. ovirakenteen toteutuksesta vastaa Tontti B osana muita Tontin B omistukseen tulevia rakenteita.
- 6.1.2.2 Tässä tarkoitetun kulkukäytävän Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista vastaavat Tontit A ja B kumpikin oman tonttinsa alueen osalta. Edellä sanotusta poiketen, Tontti A vastaa kulkukäytävän pintarakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista myös Tontin B alueen osalta kulkukäytävässä sijaitsevaan oveen asti. Ko. ovirakenteen em. toimenpiteistä vastaa Tontti B.

6.2 Tontin A piha-alue

6.2.1 Järjestelyn sisältö

- 6.2.1.1 Tonttia A palvelee kansirakenteen päällä sijaitseva Piha-alue likimääräisessä tasossa +22.3 rajautuen Tontilla B sijaitsevaan koulurakennukseen sekä Tontin B piha-alueeseen. Piha-alue toimii Tonttia A palvelevana oleskelualueena. Piha-alueelle sijoitetaan myös Tonttia A palveleva pelastuslaitoksen nostopaikka. Piha-alueelle voidaan sijoittaa Tonttia A palvelevia oleskelualuekalusteita ja siihen liittyviä rakenteita siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa edellyttäen, että alueen käyttö pelastuslaitoksen nostopaikkana ei vaaranna.

6.2.1.2 Lisäksi tässä tarkoitettu Piha-alue toimii sekä Tonttia A että Tonttia B yhtäläisesti palvelevana kulkuyhteytenä Tonttien A ja B välisellä yhtenäisellä alueella. Tontilla A on lisäksi oikeus johtaa Piha-alueen ja Tontin B alueen kautta kulku- ja huoltoajoyhteys Kaupungin katualueelle (Mäkelänkatu).

6.2.1.3 Tässä tarkoitettu Piha-alue sekä Tontin B läpi johdettavat Tonttia A palvelevat huoltoajo- ja kulkuyhteydet on kuvattu **Liitteessä 6.1.2.2**.

6.2.2 Vastuu Toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista

6.2.2.1 Tässä tarkoitettun Piha-alueen, mukaan lukien sille sijoitettavat pelastuslaitoksen nostopaikkaan ja oleskelualueeseen kuuluvat rakenteet ja kulkuyhteydet toteuttaa ja niiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Tontit A ja B kumpikin oman tonttinsa alueen osalta.

6.2.2.2 Koska tässä tarkoitettu Piha-alue ja kulkuyhteydet muodostavat sekä Tontille A että Tontille B sijoittuvan kokonaisuuden, pyritään niiden Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestämään yhdessä molempien Tonttien A ja B alueiden osalta. Tästä yhteisestä Ylläpidosta yms. toimenpiteistä ja niiden järjestämisen yksityiskohdista sovitaan kuitenkin Tonttien A ja B kesken erikseen kohdassa 8 todetun neuvotteluelimen puitteissa.

6.3 Tontin B rakennuksen sijoittuminen osittain kiinteistöille 91-22-9903-1 ja 91-410-2-13

6.3.1 Tontille B toteuttavaan Urheiluhalliin liittyen toteutetaan myös maanalainen likimäärin tasojen +8 ja +16 väliin sijoittuva Urhean liikuntatilan osa, joka ulottuu Tontilta B kiinteistöille 91-22-9903-1 ja 91-410-2-13. Tontin B vuokramiehenä olevalla Urhealla on tähän sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa tässä tarkoitettu liikuntatila osittain sanotuille Kaupungin omistamille kiinteistöille.

6.3.2 Tässä tarkoitettu liikuntatila toteutetaan osana Tontille B sijoittuvaa Urheiluhallia, jolloin liikuntatilan toteuttamisesta vastaa Tontin B vuokramiehenä oleva Urhea. Urhea vastaa niin ikään tässä tarkoitettun liikuntatilan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa Urheiluhallin vastaavia toimenpiteitä. Urhea on velvollinen huolehtimaan tässä tarkoitetuista toimenpiteistä siten, ettei niiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa em. liikuntatilan osan vaikutusalueelle tai sen käytölle.

6.3.3 Tässä tarkoitettu kiinteistöille 91-22-9903-1 ja 91-410-2-13 ulottuva liikuntatilan osa on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 6.3**.

6.4 Tontteja A ja B palvelevat yhteiset perustus- ja seinärakenteet

6.4.1 Tontille A sijoittuvaa Asuinrakennusta ja Tontille B sijoittuvaa Koulurakennusta palvelevat osittain yhteiset perustus- ja tukianturarakenteet, jotka sijaitsevat Tonttien A ja B rajalla. Tontit A ja B omistavat kumpikin perustusrakenteet oman tonttinsa alueen osalta. Tontin A Asuinrakennuksella ja Tontin B Koulurakennuksella on omat seinärakenteensa, jotka tukeutuvat em. yhteisiin perustusrakenteisiin.

6.4.2 Tässä tarkoitettujen perustusrakenteiden toteutetaan valmiiksi Tonttien A ja B rakennusten toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Vastuu tässä tarkoitettujen perustusrakenteiden toteuttamisesta määräytyy **Liitteessä 6.4** esitetyn urakkarajan mukaisesti. Perustusrakenteiden tarkemmasta toteutuksesta ja hankkeiden yhteensovittamisesta sovitaan lisäksi erillisessä rakennusaikaisissa järjestelyitä koskevassa sopimuksessa.

6.4.3 Poiketen siitä mitä muualla tässä sopimuksessa on todettu, vastuu tässä tarkoitettujen rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista määräytyy niin ikään **Liitteessä 6.4** esitetyn urakkarajan mukaisesti.

6.4.4 Tässä tarkoitettujen perustus- ja seinärakenteiden sijainti on kuvattu **Liitteessä 6.4**.

6.5 Tonttien A ja B jätevesien johtaminen

6.5.1 Tonttia B palveleva viemäri linja johdetaan Tontin A alueen kautta Kaupungin yleisellä alueella sijaitsevaan runkoviemäri linjaan **Liitteen 6.5** osoittamalla tavalla. Tontin A jätevedet liitetään tähän Tontin B omistuksessa olevaan viemäri linjaan siten, että vastuu- ja omistusrajana on ko. viemäriputkien liitoskohta.

- 6.5.2 Tässä tarkoitettujen viemäryhteyksien toteuttamisesta vastaa Tontti A lukuun ottamatta Tontin B alueelle sijoittuvaa viemäriinjaa. Vastuu tässä tarkoitettujen viemäryhteyksien Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista määräytyy puolestaan omistusrajojen mukaan.
- 6.5.3 Osapuolet sopivat erikseen kunnallisen viemäriverkon omistajan kanssa liittymisestä viemäriverkkoon yms. tähän liittyvistä asioista. Lisäksi Osapuolet sopivat rakennusaikana tapahtuvista viemäriinjojen siirroista yms. seikoista erikseen.

6.6 Hulevesijärjestelyt

- 6.6.1 Tontit A ja B vastaavat Sopimusaluetta palvelevan hulevesijärjestelmän toteutuksesta kumpikin omien tonttiensa osalta. Tontilla B sijaitsevan Koulurakennuksen hulevedet johdetaan Tontin A alueen kautta Sopimusalueelta Kaupungin alueelle **Liitteen 6.6.** osoittamalla tavalla. Vastaavasti Tontin A ja Tontilla B sijaitsevan Urheiluhallin hulevedet johdetaan hulevesien viivytysjärjestelmään **Liitteen 6.6** osoittamalla tavalla.
- 6.6.2 Sopimusaluetta kuvaava hulevesisuunnitelma on otettu tämän sopimuksen **Liitteeksi 6.6.**

6.7 Palomuurien rakentamatta jättäminen

- 6.7.1 Sopimusalueella sijaitsee kiinteistön rajat ylittäviä tiloja ja toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa todetaan ja Sopimusaluetta koskevista suunnitelmista ilmenee. Sopimusalueella jätetään kiinteistöjen välisiä palomureja rakentamatta kokonaan tai osittain siten kuin **Liitteestä 6.7** tarkemmin ilmenee.

6.8 Monioperaattoriverkko

- 6.8.1 Tonttien A ja B alueelle sijoittuu monioperaattoriverkko, joka palvelee ns. Virve-verkon ja yleisen matkapuhelinverkon toimintaa siten kuin Tontteja A ja B ja sanottuja järjestelmiä koskevat suunnitelmat tarkemmin osoittavat.
- 6.8.2 Tontit A ja B vastaavat monioperaattoriverkon toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kumpikin oman tonttinsa alueen osalta.
- 6.8.3 Monioperaattoriverkko tukeutuu Tontilla B sijaitsevaan tukiasemaan. Tässä tarkoituksessa Tontilla A on oikeus johtaa monioperaattoriverkon edellyttämät kaapelit yms. laitteet Tontilta B siten kuin **Liitteestä 6.8** tarkemmin ilmenee.

6.9 Kulunvalvonnan kaapelointi

- 6.9.1 Tontin A alueella sijaitsevien Urhean käytössä sijaitsevien tilojen kulunvalvonta kytketään Tontin B kulunvalvonnan järjestelmiin. Tässä tarkoituksessa Tontilta B johdetaan Tontille A kulunvalvonnan edellyttämät kaapeloinnit siten kuin **Liitteestä 6.9** tarkemmin ilmenee.

7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

- 7.1 Osapuolilla on tähän sopimukseen perustuva oikeus tehdä vastuullaan olevat Ylläpito-, peruskorjaus ja uusimistoimenpiteet riippumatta siitä, missä em. toimenpiteiden kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.
- 7.2 Kaikki Sopimusalueella sijaitsevilla rakennuksissa suoritettavat Ylläpitoon liittyvät toimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.3 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen yhteisessä käytössä Ylläpidon, peruskorjaus- tai uusimistoimenpiteiden suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. rakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille 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.
- 7.4 Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli

vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Osapuolten nimeämät edustajat muodostavat neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne tarvittaessa Osapuolten hyväksyttäväksi.
- 8.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.
- 8.3 Neuvotteluelin aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Kullakin Tonttien A ja B omistajista tai vuokraoikeuden haltijoista on yksin oikeus tarpeen vaatiessa kutsua neuvotteluelin koolle.

9 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 9.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen tonttiensa tai niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien uusille omistajille.

10 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 10.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokauksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 10.2 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat tontti, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokauksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.
- 10.3 Edellä todettu vakuuttamisvelvoite ei koske Kaupunkia.

11 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

- 11.1 Osapuolet sopivat, että mikäli myöhemmin 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 kustannustenjakoa- yms. periaatteita. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 11.2 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.
- 11.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

- 11.4 Tämän yhteisjärjestelyn muuttaminen toteutetaan siten, että yhteisjärjestelystä laaditaan uusi yhteisjärjestelysopimus, joka korvaa kokonaisuudessaan tämän sopimuksen. Muutossopimuksen laatimisen kustannuksista vastaa se Osapuoli tai ne Osapuolet, joiden tarpeesta muutos tehdään.

12 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 12.1 Kullakin Tonttien A ja B omistajista tai vuokraoikeuden haltijoista on yksin oikeus hakea toisia Osapuolia enempää kuulematta tämän sopimuksen rekisteröintiä, mikäli rakennusvalvontaviranomainen rekisteröintiä vaatii.
- 12.2 Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Tonttien A ja B vuokraoikeuksien haltijat yhtäläisin osuuksin.

13 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 13.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 13.2 Mikäli neuvotteluteitse ei erimielisyyttä saada ratkaisua, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 14.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikkien Osapuolten edustajat ovat sen allekirjoittaneet. Edellä sanotusta poiketen, Kaupunkia tämä sopimus sitoo allekirjoituksista huolimatta kuitenkin vasta, kun Kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

15 MAANVUOKRASOPIMUKSIIN LIITTÄMINEN

Tämä yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään Tonttien A ja B pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin niiden ehtona noudatettavaksi.

16 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Helsingissä 14. tammikuuta 2021

Tonttiin A kohdistuvan vuokraoikeuden 91-22-586-6-L1 haltijana

Helsingin seudun opiskelija-asunto säätiö sr

██████████ valtakirjalla

Tontin 91-22-586-6 (”**Tontti A**”), tontin 91-22-586-5 (”**Tontti B**”), kiinteistön 91-22-9903-1 sekä kiinteistön 91-410-2-13 omistajana

Helsingin kaupunki

Ilkka Aaltonen
vs. tontit- yksikön päällikkö

Tonttiin B kohdistuvan vuokraoikeuden 91-22-586-5-L1 haltijana

Urhea-halli Oy

██████████
Hallituksen puheenjohtaja

██████████
Toimitusjohtaja

LIITTEET:

2	Sopimusalue
6.1	Tonttien A ja B välinen kulkukäytävä
6.2	Tonttia A palveleva piha-alue ja kulkuyhteydet tontin B alueella
6.3.	Urheiluhalliin kuuluvien rakennusosien sijoittuminen osittain kiinteistöille 91-22-9903-1 ja 91-410-2-13
6.4	Tontteja A ja B palvelevat perustus- ja seinärakenteet
6.5	Tonttien A ja B jätevesien johtaminen
6.6.	Sopimusalueen hulevesisuunnitelma
6.7	Palomuurien rakentamatta jättäminen
6.8	Monioperaattoriverkkoon liittyvien kaapeleiden sijoittaminen Tonttien A ja B välillä.
6.9	Kulunvalvonnan edellyttämien kaapeleiden johtaminen Tontilta B Tontille A.