

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

I. Sopijapuolet

1. Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin 38232 tontti AP-tontti 6, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Pilvipoukama (Y-tunnus 2927074-1)

Kiinteistötunnus: 91-38-232-6 (jäljempänä "Tontti 6")
Kiinteistön omistaja: Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6)
osoite: Pilvenpyörteentie 19, 00700 Helsinki

Myöhemmin alueesta käytetään nimitystä tontti 6 ja Sopijapuolesta 1 nimitystä tontin 6 haltija.

2. Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin 38232 tontti AP-tontti 7, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Pilvipöyrre (Y-tunnus 2927077-6)

Kiinteistötunnus: 91-38-232-7 (jäljempänä "Tontti 7")
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6)
osoite: Pilvenpyörteentie 17, 00700 Helsinki

Myöhemmin alueesta käytetään nimitystä tontti 7 ja Sopijapuolesta 2 nimitystä tontin 7 haltija.

3. Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
osoite: PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Tonttien 6 ja 7 omistajana

Myöhemmin Sopijapuolesta 3 käytetään nimitystä tontin 6 ja/tai 7 omistaja

II. Johdanto

Edellä kohdassa I mainitut tontit 6 ja 7 sijaitsevat samassa korttelissa oheisesta liitekartasta 1 ilmenevästi.

Tässä sopimuksessa sopijapuolet sopivat kiinteistöjä koskevista yhteisjärjestelyistä ja niihin liittyen oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan.

Tähän sopimusluonnokseen kuuluu karttaliite, jossa on seuraavat tiedot:

- tonttien 6 ja 7 rajat
- kulkuväylät ja yhteinen ajoväylä

- autopaikkajärjestelyä koskevat autopaikat
- yhteiskäytössä oleva lämmönjakohuone
- yhteiskäytössä olevat väestönsuoja ja kiinteistövarastot
- yhteiskäytössä oleva jätteenkeräyspiste

Tämä sopimus muodostaa maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustuksen aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallisin informaatio.

Sopimus on tarkoitus kirjata maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n tarkoittamana yhteisjärjestelynä tontteihin 6 ja 7 kohdistuvaksi.

Sopijapuolet toteavat, että tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä Tonttien 6 ja 7 rakentaminen on vasta alkamassa ja Tonttien suunnittelutyö on siten kesken. Tästä syystä myöskään kaikki Tonttien rakennustöiden ja käytön edellyttämät yhteisjärjestelyt eivät vielä välttämättä ole Sopijapuolten tiedossa. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Tonttien rakentamisen ja käytön kannalta tarvittavista oikeuksista tai yhteisjärjestelyistä ei ole sovittu, sitoutuvat Sopijapuolet sopimaan tällaisista yhteisjärjestelyistä sekä tekemään tarvittavat muutokset tähän Sopimukseen. Oikeuksien perustamisesta sekä yhteisjärjestelyn kohteen rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta Sopijapuolten kesken sovitaan kuitenkin aina erikseen.

III. JÄRJESTELYSUUNNITELMA

A. ALUEIDEN JA TILOJEN KÄYTTÖ

A.1. Yhteinen jätepiste

Tonttien 6 ja 7 haltijoilla on oikeus käyttää liitekarttaan sinisellä ja numerolla 1 merkittyä tontin 6 alueella olevaa yhteistä jätepestettä sekä tonteilla 6 ja 7 olevia kulkuväyliä sinne kulkemiseen.

Tontin 6 haltijalla on oikeus siirtää jätepesteen sijaintia tontin 6 alueella, mikäli se rakentamistöiden edetessä osoittautuu välttämättömäksi järkevän rakentamisen kannalta. Jätepiste tällöinkin tulee molempien tonttien haltijoiden yhteiseen käyttöön.

A.2. Ajoväylä ja kulkureitit/kunnallistekninen linja

Tonttien 6 ja 7 haltijoilla on oikeus käyttää ajo- ja kulkureittinä sekä pelastusteinä tonttien aluetta, joka on merkitty liitekarttaan vihreällä ja numerolla 2. Molemmilla tonteilla on myös oikeus sijoittaa yhteiseen käyttöönsä tuleva viivytysputki sekä tarvittavaa LVIS-tekniikkaa alueelle eli aluetta käytetään ns. kunnallisteknisenä linjana.

A.3. Autopaikat

Tontin 7 haltijalla on oikeus käyttää tontilla 6 sijaitsevia, liitekarttaan violetilla ja numerolla 3 merkittyjä autopaikkoja (3 kpl).

A.4. Lämmönjakohuone ja yhteiset liittymät

Tonteille 6 ja 7 tulevia rakennuksia palvelee yksi yhteinen lämmönjakohuone. Lämmönjakohuone sijaitsee tontille 7 rakennettavan rakennuksen 1. kerroksessa ja sen sijainti on merkitty liitekarttaan keltaisella ja numerolla 4. Tonttien 6 ja 7 haltijoilla on oikeus käyttää lämmönjakohuonetta sen käyttötarkoituksen mukaisesti ja oikeus kulkea sinne tontilla 7 olevia kulkuväyliä pitkin.

Tonttien 6 ja 7 käyttöä palvelemaan otetaan yhteiset lämpö-, vesi- ja viemäri liittymät. Liittymät hankkii tontin 7 haltija ja molempien tonttien haltijoilla on oikeus käyttää niitä. Tontin 6 haltijan käyttöä koskeva osuus selvitetään alamittarilla, joka sijaitsee tontilla 7 sijaitsevassa lämmönjakohuoneessa.

A.5. Väestönsuoja/kiinteistövarastot

Tonteille 6 ja 7 tulevia rakennuksia palvelee yksi yhteinen väestönsuoja, jota käytetään muulloin kuin sen väestönsuoja-käyttöä edellyttävän kriisitilan aikana tonttien 6 ja 7 kiinteistövarastona.

Väestönsuoja/kiinteistövarasto sijaitsee tontille 6 rakennettavan rakennuksen 1. kerroksessa ja sen sijainti on merkitty liitekarttaan punaisella ja numerolla 5. Tonttien 6 ja 7 haltijoilla on oikeus käyttää väestönsuojaa/kiinteistövarastoa sen käyttötarkoituksen mukaisesti ja oikeus kulkea sinne tontilla 6 olevia kulkuväyliä pitkin. Tonttien 6 ja 7 haltijoiden tulee saada tila nopeasti tyhjäksi varastotavaroista mahdollisen kriisitilan alkaessa. Tila on yhtenäistä tilaa, tonttien 6 ja 7 haltijat pyrkivät siihen, että molemmilla on oikeus käyttää tilaa niillä olevien rakennusoikeuksien suhteessa.

A.6. Kunnallistekniikka sekä sähkö- ja tietoliikennejohtojen syöttökaapelit

Tonttien 6 ja 7 haltijoilla on oikeus sijoittaa tonteille 6 ja 7 vesi-, jätevesi- ja sadevesiviemärit, kaukolämpöjohdot sekä sähkö- ja tietoliikennejohtojen syöttökaapelit siten kuin ne rakennusvaiheessa tonteille toteutetaan.

B. ALUEIDEN JA TILOJEN RAKENTAMINEN/KUNTOON SAATTAMINEN, YLLÄPITO JA KUSTANNUKSET

B.1. Yhteinen jäteposte

Tontille 6 rakennettavan jäteposteen rakentamisesta vastaa kustannuksellaan tontin 6 haltija.

Jäteposteen kunnossa- ja ylläpidosta, uusimistarpeesta sekä tyhjennysten ym. järjestämisestä vastaa tontin 6 haltija. Näistä aiheutuvat kustannukset jakautuvat tonttien 6 ja 7 haltijoille rakennusoikeuksien suhteessa (ks. myöhemmin kohta IV.2).

B.2. Ajoväylä ja kulkureitit/kunnallistekninen linja

Kulkuväylien rakentamisesta vastaa kustannuksellaan kummankin tontin haltija oman tonttinsa osalta. Ensimmäisenä rakennettavan tontin alueelle rakennettaessa saadaan rakentaa myös toisen tontin alueelle tuleva kulkuväylä valmiiksi, mikäli kulkuväylän rakentaminen siltäkin osin on tarpeen rakennettavan rakennuksen käyttöä ajatellen.

Kulkuväylän rakentamisessa tulee huomioida se, että sen alle tulee ns. kunnallistekninen linja ja viivästysputki, jotka rakennetaan yhteisesti ennen tien rakentamisen loppuunsaattamista. Kunnallisteknisen linjan ja viivästysputken rakentamisen kustannukset jaetaan tonttien 6 ja 7 haltijoille rakennusoikeuksien suhteessa.

Kulkuväylien kunnossa- ja ylläpidosta (mukaan lukien käytön vaatima hoito) vastaava tontin 6 haltija. Kunnossa- ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset jakautuvat tonttien 6 ja 7 haltijoille rakennusoikeuksien suhteessa.

B.3. Autopaikat

Tontin 7 haltijan käyttöön tontille 6 rakennettavien kolmen (3) autopaikan rakentamisesta vastaa kustannuksellaan tontin 6 haltija. Autopaikat rakennetaan tontin 6 haltijan päättämän tason mukaisina, ilman sähkölämmitystolppia.

Kyseisten kolmen autopaikan kunnossa- ja ylläpidosta huolehtii kustannuksellaan tontin 7 haltija, jollei tonttien 6 ja 7 haltijat yhteisesti erikseen muuta sovi autopaikkojen kunnossa- ja ylläpidosta ja niiden kustannusten jakautumisesta (esim. molempien tonttien kaikkien autopaikkojen yhteisestä hoitamisesta).

B.4. Lämmönjakohuone ja yhteiset liittymät

Tontille 7 tulevan yhteisen lämmönjakohuoneen rakentamisesta vastaa kustannuksellaan tontin 7 haltija. Lämmönjakohuoneen kunnossa- ja ylläpidon sekä laiteuusintojen ym. järjestämisestä vastaa tontin 7 haltija. Näistä aiheutuvat kustannukset jakautuvat tonttien 6 ja 7 haltijoille rakennusoikeuksien suhteessa.

Kummankin tontin 6 ja 7 haltija vastaa omaa käyttöönsä vastaavalta osuudelta yhteiseen käyttöön tulevien lämpö-, vesi- ja viemäri liittymien käyttökustannuksista mittarilukemien perusteella. Tonttien 6 ja 7 haltijat pyrkivät siihen, että laskuttaja laskuttaa suoraan heitä mittarilukemien perusteella. Jos se ei ole mahdollista ja laskut menevät tontin 7 haltijalle, on tontin 7 haltijalla oikeus laskuttaa tontin 6 osuus tontin 6 haltijalta.

B.5. Väestönsuoja/kiinteistövarastot

Tontille 6 tulevan yhteisen väestönsuojan/kiinteistövaraston rakentamisesta vastaa kustannuksellaan tontin 6 haltija.

Tilojen kunnossa- ja ylläpidon järjestämisestä sekä väestönsuojavarustelun lain mukaisesta järjestämisestä vastaa tontin 6 haltija. Näistä aiheutuvat kustannukset jakautuvat tonttien 6 ja 7 haltijoille rakennusoikeuksien suhteessa.

B.6. Kunnallistekniikka sekä sähkö- ja tietoliikennejohtojen syöttökaapelit

Vesi-, jätevesi- ja sadevesiviemärien, kaukolämpöjohtojen sekä sähkö- ja tietoliikennejohtojen syöttökaapeleiden rakentamisesta vastaa kummankin tontin haltija omalla kustannuksellaan oman tarpeensa osalta (ensisijaisesti kustannukset pyritään saamaan liittymien toimittajien vastuulle). Siltä osin kuin rakentaminen palvelee molempia tontteja, jaetaan kustannukset tonttien 6 ja 7 haltijoille rakennusoikeuksien suhteessa.

Kunnossa- ja ylläpidosta vastaa molempien tonttien käyttöä palvelevalta osalta tonttien 6 ja 7 haltijat yhteisesti ja siltä osin kustannukset jaetaan tonttien 6 ja 7 haltijoille rakennusoikeuksien suhteessa.

Siltä osin kuin kyse on vain toisen tontin käyttöä palvelevista johdosta ym., vastaa kunnossa- ja ylläpidosta kustannuksellaan kyseisen tontin haltija. Alueiden ennallistamisesta huolehtii aina se osapuoli, jonka huolto- tai kunnossapitotoimet ovat kyseessä (esimerkiksi ajoväylän ennallistaminen, jos kunnossapitotyöt vaativat sen avaamista).

IV Muut ehdot

IV.1. Alueiden rakentamista palveleva käyttö- ja sietovelvoite

Sopijapuolet ovat velvollisia sallimaan puolin ja toisin rakennuksia ja rakennelmia palvelevien perustusten, rakenteiden, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien, niitä palvelevien tai niiden vaatimien putkitusten, johdotusten tai läpivientien sijoittamisen ja pitämisen omistamassaan tai hallitsemassaan rakennuksessa tai tontin alueella siten, kuin rakennuksia koskevista virallisista hyväksyttävistä rakennuslupapiirustuksista tarkemmin ilmenee ja siten kuin rakennusvaiheessa ne toteutetaan. Tästä oikeudesta, tai muista vastaavista oikeuksista, ei puolin eikä toisin makseta korvauksia. Oikeuden käyttäjän on siistittävä johtojen ym. paikat siistiin kuntoon niiden sijoittamisen jälkeen.

Sopijapuolilla on oikeus käyttää toista tonttia/aluetta välttämättömiin rakentamisen edellyttämiin toimenpiteisiin rakentamisen aikana siten, että käyttäjä korjaa kustannuksellaan mahdolliset toisen tontille/alueelle aiheuttamansa vauriot ja saattaa tontin/alueen alkuperäiseen tilaan.

IV.2. Keskinäinen laskutus yms.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa sovittu kustannusjako edellyttää, että sopijapuolet laskuttavat toisiaan, tapahtuu kustannusten jako aina rakennusoikeuksien suhteessa, ellei tässä sopimuksessa erikseen ole muuta sovittu.

Kustannusten jako tonttien 6 ja 7 haltijoille rakennusoikeuksien suhteessa tarkoittaa kustannusten jakautumista seuraavasti:

- tontin 6 haltijalle 1380/2280
- tontin 7 haltijalle 900/2280.

Ensisijainen pyrkimys on, että laskuttaja suoraan laskuttaa tonttien 6 ja 7 haltijoita edellä mainitun jaon mukaisesti. Mikäli tämä ei onnistu, maksaa laskut sen tontin haltija, joka toimenpiteestä huolehtii ja sillä on oikeus laskuttaa toisen tontin haltijalta tämän osuus.

Keskinäisessä laskutuksessa sovelletaan seuraavia ehtoja:

- lasku tulee maksaa laskussa määrättyinä eräpäivinä (vähintään 7 pv maksuaikaa),
- maksuviivästyksistä maksetaan 16 %:n vuotuinen viivästyskorko,
- maksumuistutuksista saa periä 50 euroa/maksumuistutus (yli 7 pv kestävä viivästys)

Mikäli tässä sopimuksessa perustetun yhteisjärjestelyn nojalla yhteisjärjestelyä koskevan oikeuden rakentamiseen, kunnossapitoon, uudelleen rakentamiseen tai peruskorjaamiseen velvollinen ja vastuullinen

sopijapuoli on laiminlyönyt rakentamis- tai kunnossapitovelvollisuutensa siten, että laiminlyönnistä saattaa aiheutua vahinkoa toiselle sopijapuolelle, eikä ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen sopijapuolen kirjallisen vaatimuksen saatuaan välttämättömiin rakentamis-, korjaus-, kunnossapito tai uusimistoimenpiteisiin, on vaatimuksen tehneellä sopijapuolella oikeus suorittaa ja teettää tällainen rakentamis-, korjaus-, kunnossapito- tai uusimistoimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kustannukset täysimääräisesti korvattua vastuulliselta sopijapuolelta.

IV.3. Sopimusta koskevat muut ehdot

Kaikki edellä mainitut yhteisjärjestelyt perustetaan kaikin puolin vastikkeettomina. Sopijapuolilla ei ole oikeutta saada muilta sopijapuolilta korvausta oikeuksien perustamisesta syntyvästä hyödyistä, haitasta tai vahingosta.

Mikäli tällä sopimuksella perustettu oikeus käy osaksi tai kokonaan tarpeettomaksi, ei sopijapuolilla ole oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin oikeuden näin lakatessa.

Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan yhteisjärjestelysopimuksen tarkentamiseen ja täydentämiseen viranomaisten esittämiä muutosvaatimuksia vastaavasti sekä rakennuslupaviranomaisten vaatimuksia vastaavasti.

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain molempien tonttien 6 ja 7 haltijoiden ja omistajien yksimielisellä päätöksellä.

Tässä sopimuksessa sovitut oikeudet ovat pysyviä ja ainoastaan molempien tonttien 6 ja 7 haltijoiden ja omistajien välisellä sopimuksella lakkautettavissa.

Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään tontin omistus- ja/tai hallinto-oikeutta samalla siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirronsaajalle.

Yhteisjärjestelyjen perustamiskustannukset jaetaan tonttien 6 ja 7 haltijoiden kesken tasaosuuksin (puoliksi).

Tämä sopimus antaa kaikille sopijapuolille valtuutuksen laittaa yhteisjärjestelyn perustaminen vireille ilman toisten sopijapuolten antamaa erillistä valtakirjaa.

Sopijapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu muiden tonttien 6 ja 7 haltijoiden ja omistajien kanssa.

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

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

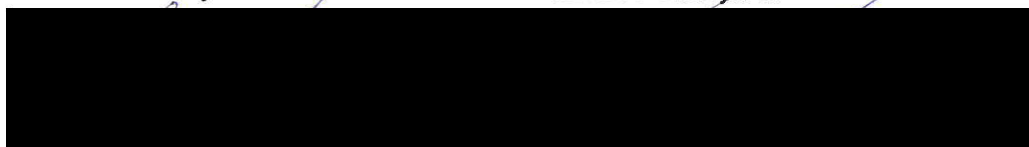
Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoitushetkellä. Sopimus liitetään osaksi maanvuokrasopimusta ja Tullivuoren alueiden yhteisjärjestelysopimusta.

Tämä sopimus on laadittu kolmena (3) samasanaisena kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi Helsingin kaupungille.

Helsingissä, 11. päivänä helmikuuta 2020

Asunto Oy Helsingin Pilvipoukama
-tontin 6 haltijana

Asunto Oy Helsingin Pilvipyörre
-tontin 7 haltijana



Liite

1) Kartta

LIITE 1

