

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

"viehe123"

Koskien tontteja:

91-10629-1

91-10629-2

91-10629-3

Sisällys

1	Osapuolet.....	3
1.1	Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy.....	3
1.2	Setlementtiasunnot Oy.....	3
1.3	NAL Asunnot Oy.....	3
2	Tontit.....	3
3	Sopimuksen tarkoitus ja yhteistoiminnan organisointi	4
4	Osapuolten kesken sovittavat yhteisjärjestelyt sekä rasitteet	5
4.1	Yhteistilat	5
4.1.1	ensimmäinen kerros (liite 1)	6
4.1.2	Ullakkokerros (liite 2).....	6
4.1.3	Kulkuyhteydet.....	6
4.1.4	putkikeräysjärjestelmä ja kierrätyshuone.....	6
4.2	Tekniset rasitteet Tonteilla 1, 2 ja 3 (liite 3)	6
4.2.1	Perustusten yms. piiloon jäävien rakenteiden sijoittaminen tonteille.....	6
4.2.2	sadevesiviemäreiden ja salaojien sijoittaminen tontin alueelle.....	7
4.2.3	Poistumistiet/pelastustiet sisällä.....	7
4.2.4	pelastustiet ulkona.....	7
4.2.5	Talotekniset rakennelmat	7
4.3	Rasitteenluonteiset oikeudet.....	8
4.3.1	Lukosto ja lukitukset ja varattavien tilojen käyttö.....	8
5	Sopimuksen siirto.....	8
6	Sopimuksen edellyttämien toimenpiteiden varmistaminen	8
7	Kaupungin yhdyskuntatekniset järjestelyt.....	8
8	Asemakaavamuutokset ja muut viranomaispäätökset.....	9
9	Vakuutukset	9
10	Sopimuksen muuttaminen.....	9
11	Sopimuksen liittäminen maanvuokrasopimukseen.....	9
12	Korvaukset oikeuksien syntymisestä	10
13	Riidanratkaisu	10
14	Sopimuksen voimaantulo	10
15	Sopimuskappaleet.....	10
16	Sopimusasiakirjat ja niiden etusijajärjestys	10
17	Päiväys ja allekirjoitukset.....	11

1 Osapuolet

1.1 Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy

y-tunnus: 2671897-7

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10629 tontin 1 vuokralaisena (RAKENNUSOIKEUTTA 3.562/ KAIKKIEN KOLMEN TONTIN YHTEISESTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA 10.510) (jäljempänä "Tontti 1")

1.2 Setlementtiasunnot Oy

y-tunnus: 1594764-3

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10629 tontin 2 vuokralaisena (RAKENNUSOIKEUTTA 3.392/ KAIKKIEN KOLMEN TONTIN YHTEISESTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA 10.510) (jäljempänä "Tontti 2")

1.3 NAL Asunnot Oy

y-tunnus: 0950402-9

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10629 tontin 3 vuokralaisena (RAKENNUSOIKEUTTA 3.556/ KAIKKIEN KOLMEN TONTIN YHTEISESTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA 10.510) (jäljempänä "Tontti 3")

(kukin erikseen jäljempänä Osapuoli ja kaikki yhdessä jäljempänä Osapuolet)

2 Tontit

Tonttia 1, Tonttia 2 ja Tonttia 3 nimitetään jäljempänä kutakin erikseen **Tontiksi** ja yhdessä **Tonteiksi**.

Osapuolten maanvuokraoikeudet tontteihin perustuvat Helsingin kaupungin kanssa allekirjoitettuihin maanvuokrasopimuksiin. Vuokrasopimukset ovat voimassa 1.6.2018 – 31.12.2080.

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymällä ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleella asemakaavan muutoksella numero 12210 Viehe-niminen kortteli 10629 on osoitettu osittain asuinrakennusalojen (AK) ja osittain erityisasumisen (AKS) korttelialueeksi. Viehekortteli on osa Kalasataman uutta asuin- ja toimitila-aluetta.

Osapuolet ovat yhteisesti hakeneet asemakaavasta poikkeamista, jonka mukaisesti tonteille on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

Tontti 1	3.562 kem ²
Tontti 2	3.392 kem ²
Tontti 3	3.556 kem ²

Kunkin Tontin suhteellinen osuus Tonttien rakennusoikeuden yhteismäärästä on esitetty kohdassa 1 Osapuolet. Tätä asuinrakennusoikeuksien suhdelukua käytetään perustana Osapuolten välisessä asuinrakennusoikeuden mukaisessa kustannusjaossa (jäljempänä **rakennusoikeuden mukainen kustannusjakoperiaate**).

3 Sopimuksen tarkoitus ja yhteistoiminnan organisointi

Koko Viehekorttelia (tontteja 10629/1-7 koskeva) ”koko korttelin yhteisjärjestelysopimus” sopimus on tehty erikseen. Sopimus on allekirjoitettu 27.11.2018. Mikäli tässä ja ”koko korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa” on ristiriita, on ”koko korttelin yhteisjärjestelysopimus” sopimus määräävä tontteja 1-3 koskevissa asioissa.

Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia kaikista niistä yhteisjärjestelyistä sekä rasitteenluonteisista oikeuksista ja velvoitteista sekä käyttöoikeuksista (jäljempänä myös rasitteet), joilla em. Tonteille 1-3 rakennettavien rakennusten rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla Tonttien rajoista riippumatta.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä, rasitteenluonteisista oikeuksista tai käyttöoikeuksista ei ole sovittu, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta. Tällaiset yhteisjärjestelyt, rasitteenluonteiset oikeudet ja käyttöoikeudet ovat lähtökohtaisesti korvauksettomia.

Jälkeenpäin sovittavista rasitteista, niiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja kustannusten jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

Tämä sopimus sisältää kiinteistömuodostamislain (554/1995) ja –asetuksen (1189/1996) mukaisia kiinteistörasitteita sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisia rakennusrasitteita. Niitä käsitellään tässä sopimuksessa erottelematta.

Osapuolet antavat toinen toisilleen, siten kuin tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä määritellään, kiinteistörajojen estämättä pysyvän oikeuden sijoittaa, käyttää, huoltaa, korjata ja uusia hallitsemillaan tonteilla ja omistamissaan rakennuksissa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä rakenteita, kulkureittejä, tiloja, laitteita yms., jotka palvelevat toista Tonttia/toisia tontteja ja/tai sillä/niillä olevia rakennuksia tai kaikkia tontteja ja niillä olevia rakennuksia.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan huolellisesti ja oikea-aikaisesti omistamansa ja/tai hallitsemansa alueen, rakennuksen, rakenteen, tilan, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, että tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien käyttö voi tapahtua esteettä ja haitatta eikä vahinkoa toisen Osapuolen hallitsemalle omaisuudelle aiheudu.

Osapuolet sopivat tässä sopimuksessa määriteltyjen yhteisten tilojen ja rakenteiden ylläpidosta, huollosta, korjauksesta ja uusimisesta sekä palveluiden ja yhteisten toimintojen järjestämisestä tämän sopimuksen sekä asuinrakennusten järjestyssääntöjen mukaisesti.

Osapuolten yhdessä sopimia tehtäviä ovat mm:

- mikäli Osapuolten välillä ei toisin sovita, Osapuolet sitoutuvat järjestämään yhteiset toimenpiteet, joiden kustannukset jaetaan Tonttien kesken tässä sopimuksessa tai muutoin sovittavalla tavalla. Tällaisia toimenpiteitä ovat mm. yhteiset urakat, huoltotyöt, palvelut ja hankinnat. Osapuolet järjestävät näiden kilpailuttamisen, tilaamisen, maksamisen, tilaajavalvonnan yms. Lisäksi Osapuolet järjestävät edellä mainittuihin toimenpiteisiin liittyvän kustannusten jyvittämisen tonttien kesken sekä laskuttamisen ja perinnän;
- Kohteelle nimetään Hoitokunta, johon kukin Osapuoli nimeää kaksi edustajaa. Hoitokunnan tehtävä on:

- järjestää ja koordinoida yhteiskäytössä olevien tilojen, alueiden ja irtaimen käyttöä, huoltoa, kunnossapitoa yms. toimenpiteitä kuten järjestyssääntöjen päivitystä.
- päättää tarvittaessa yhteiskäytössä olevien tilojen ja palvelujen käyttömaksujen perimisestä tiloja ja palveluja käyttäviltä asukkailta sekä päättää tällaisten maksujen määrä.

Osapuolet pyrkivät tekemään päätöksensä yksimielisellä päätöksellä tämän sopimuksen mukaisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Mikäli yksimielisyyttä ei saavuteta, päätökset tehdään enemmistöpäätöksillä, jolloin äänestystilanteessa jokaisella Tontilla on käytössä yksi ääni.

Edellä sanotusta enemmistöpäätöksen periaatteista poiketen seuraavista asioista tulee päättää Osapuolten kesken yksimielisesti, jotta päätös on kaikkia Osapuolia sitova:

- Osapuolien maksuvelvoitteiden perusteiden muuttaminen;
- yhteisessä käytössä oleviin tai rasiteoikeuden perusteella Osapuolen käytössä oleviin tiloihin tai alueisiin liittyvän käyttöoikeuden olennainen rajoittaminen tai lisääminen;
- yhteisessä käytössä olevien alueiden tai tilojen olennainen muuhun kuin vuosittaiseen ylläpitoon ja välttämättömiin peruskorjauksiin liittyvä investointi ja
- yhteisten tilojen tai alueiden pysyvä luovuttaminen tai pitkäaikainen vuokraaminen kolmannelle osapuolelle muuhun kuin tämän sopimuksen tarkoittamaan käyttöön.

Mikäli Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen jostakin edellä luetelluista yksimielisyyttä edellyttävistä kysymyksistä, alistetaan kysymys Osapuolten nimeämien edustajien ratkaistavaksi. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen, alistetaan erimielisyys viime kädessä ratkaistavaksi sopimuksen kappaleen Riidanratkaisu mukaisessa riidanratkaisumenettelyssä.

4 Osapuolten kesken sovittavat yhteisjärjestelyt sekä rasitteet

Tässä jaettu alaotsikoihin 4.1 yhteistilat, 4.2 tekniset rasitteet sekä 4.3 muut rasitteenluonteiset oikeudet

4.1 Yhteistilat

Jäljempänä mainitut tonteilla olevissa rakennuksissa sijaitsevat tilat osoitetaan Tonttien Yhteistiloiksi (Liite x ja y), jotka palvelevat kaikkia tontteja edellyttäen, että tontit osallistuvat näiden Yhteistilojen rakentamisen-, hoidon-, kunnossapidon- ja korjaamisen kustannuksiin. Näiden ylläpitokustannukset jaetaan tonttien kesken asuinrakennusoikeuden mukaisella kustannusjakoperiaatteella.

Rakennusten ja niiden osien purkamisen, purkamisesta muille tonteille aiheutuvien sekä uudelleenrakentamisen kustannuksista vastaa se Tontti, joka aiheuttaa muutoksen tässä sovittuun.

Tilojen sähköt ja vedet ovat kiinteistön kuluja lukuun ottamatta niitä kustannuksia, jotka on sovittu mitattaviksi ja keskenään jaettaviksi.

4.1.1 ensimmäinen kerros (liite 1)

- yhteistila 01 (96m²)
- pesula (45m²)
- kuivaushuoneet 01 (7,5m²), 02 (7,5m²)
- talonvarastot 01 (10m²), 02 (5m²), 03 (2m²)
- tekn.tilat 01 (2,5m²), 02 (2,5m²)

4.1.2 Ullakkokerros (liite 2)

- yhteistila 02 (56,5m²)
- yhteistila 03 (36,5m²)
- saunaos. 01 (32m²)
- saunaos. 02 (38m²)
- talvipuutarha (31m²)
- terassipiha (=kaikkien Tonttien alueella oleva 7. krs katto)

4.1.3 Kulkuyhteydet

Tonteilla ja terassipihaalla sijaitsevat kulkuyhteydet omalle tontille pääsemiseksi ovat Tonttien jalankulkukäytössä.

Mikäli porrashuoneiden tai jonkin kulkuyhteyden käyttö aiheuttaa huollon, järjestyksenpidon, melin tai muun vastaavan syyn johdosta kohtuutonta haittaa Osapuolelle, tulee Osapuolten sopia tarvittavista muutoksista tai rajoituksista kulkuyhteyksien käyttöehtoihin, esimerkiksi käyttöaikoihin.

4.1.4 putkikeräysjärjestelmä ja kierrätyshuone

Jätteen keräyksestä, sen rakentamisesta, kunnossapidosta ja korjaamisesta on sovittu koko korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa.

4.2 Tekniset rasitteet Tonteilla 1, 2 ja 3

4.2.1 Perustusten yms. piiloon jäävien rakenteiden sijoittaminen tonteille

Tonteilla on oikeus sijoittaa korvauksetta asuinrakennusten perustoja ja pihanalaisia rakenteita toistensa alueelle.

Vastuu tässä tarkoitettujen rakenteiden uudelleenrakentamisesta, kunnossapidosta ja korjaamisesta ja näihin liittyvistä kustannuksista sillä Tontilla, jolla sijaitsevaa rakennusta kyseessä olevat rakenteet palvelevat.

Osapuolen tulee sovittaa edellä mainitut toimenpiteensä toisen Osapuolen suorittamiin vastaaviin toimenpiteisiin.

4.2.2 sadevesiviemäreiden ja salaojien sijoittaminen tontin alueelle

Tonttien hulevedet johdetaan pihalla oleviin sadevesikaivoihin. Sadevedet saadaan johtaa Tonttien alueella vahvistettavan hulevesisuunnitelman mukaisesti ja jokainen Osapuoli ottaa huomioon piha- ja hulevesisuunnitelman vaatimukset oman Tonttinsa rakentamisessa.

4.2.3 Poistumistiet/pelastustiet sisällä

Osapuolet sallivat korvauksetta rakennustensa portaikkojen ja muiden alueellaan sijaitsevien kulku- ja pelastustiesten käytön yhteisinä poistumisteinä.

4.2.4 pelastustiet ulkona

Pelastustiestä, sen rakentamisesta, kunnossapidosta ja korjaamisesta on sovittu koko korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa ja tässä noudatetaan sitä

4.2.5 Talotekniset rakennelmat

Tontit sallivat sijoittaa alueilleen seuraavat palvelevat rakennelmat:

- lämmönjakohuone
- vesiliittymäpiste
- aurinkosähköpaneelit

Näiden rakennelmien huoltoon ja ylläpitoon yms. liittyvät kustannukset jyvitetään Tonttien rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa niille tonteille, joita rakennelmat palvelevat

Osapuolet sallivat korvauksetta tontinrajoista riippumatta toista Tonttia palvelevien tarpeellisten vesi-, lämpö- ja ilmastointikanavien, viemäreiden, jakelupisteiden, sähkökaapeleiden, johtojen, LVIS-laitteiden ja -yhteyksien, paloturvallisuusjärjestelmien (esim. savunpoistoluukut) yms. rakenteiden ja järjestelmien sijoittamisen tontilleen, mutta kuitenkin siten, että ko. laite tai järjestelmä pyritään sijoittamaan ensisijaisesti sen tontin alueelle, jota ko. laite tai järjestelmä palvelee. Laitteet ja järjestelmät tulee asentaa ja sijoittaa siten, että niistä ei aiheudu haittaa Tonttien rakentamiselle, hoidolle, kunnossapidolla ja käytölle. Laitteiden ja järjestelmien asentamisesta, huollosta, kunnossapidosta, korjaamisesta ja muista vastaavista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se Tontti, jota ko. laite tai järjestelmä palvelee.

Mikäli energia tai muu hyödyke tulee tonteille yhteisen liittymän kautta, järjestetään alamittaukset siten, että kukin Tontti vastaa kuluttamansa määrän mukaisista todellisista kustannuksista. Yhteistilojen ja -alueiden vesi-, lämpö- ja sähköenergiakustannukset mitataan ja jaetaan Osapuolten välillä Tonttien asuinrakennusoikeuden mukaisella kustannusjakoperiaatteella.

Oheiset järjestelmät sijoitetaan seuraavasti:

- Tonttien 1, 2 ja 3 yhteinen perusvesipumppaamo on Tonttien 2 ja 3 rajalla
- Tontin 1 pintavedet johdetaan osittain Tontille 2 ja Tontin 2 pintavedet osittain Tonteille 1 ja 3
- Tonttien 1, 2 ja 3 yhteinen kaukolämpökanava/ -putket sijaitsevat Tontilla 3
- Tonttien 1, 2 ja 3 yhteinen vesijohdon Tonttijohto sekä Tonttien 1 ja 2 Tonttisulut sijaitsevat Tontilla 3
- Tonttien 1, 2 ja 3 yhteinen lämmönjakohuone sijaitsee Tontilla 3
- Tonttien 1 sekä 2 lämmönjakokeskus, kaukolämpömittaus, päävesimittari, huoneistokohtaisten vesimittareiden keskusluentayksikkö, paisunta-astiat ja kiinteistövalvonnan alakeskus sijaitsevat tontin 3 lämmönjakohuoneessa
- Tontin 1 vesi- ja lämpöjohdot sijaitsevat Tontilla 2 ja 3
- Tontin 2 vesi- ja lämpöjohdot sijaitsevat Tontilla 1 ja 3

- Tontin 1 jäte- ja hulevesiviemärit sijaitsevat Tontilla 2
- Tontin 2 jätevesiviemärit sijaitsevat Tontilla 3
- Tontin 3 hulevesiviemärit sijaitsevat Tontilla 2
- Tontin 2 ilmanvaihtokanavat sijaitsevat Tontilla 1 ja 3
- Tontin 1 kattovedet johdetaan osittain Tontilla 2 oleviin hulevesiviemäriin
- Tontin 2 kattovedet johdetaan osittain Tontilla 3 oleviin hulevesiviemäriin

3.1.1 VSS

Tontilla 1 on Tonttien 1 ja 2 yhteiskäytössä oleva S1 luokan väestönsuoja, jonka suojatila on 90,5 m² ja henkilömäärä 113.

Tontilla 3 on Tonttien 2 ja 3 yhteiskäytössä oleva S1 luokan väestönsuoja, jonka suojatila on 118 m² ja henkilömäärä 148.

4.3 Rasitteenluonteiset oikeudet

4.3.1 Lukosto ja lukitukset ja varattavien tilojen käyttö

Kaikki kolme Tonttia yhdistetään yhteen lukostoon. Lukoston pääkäyttäjä on joku Osapuolista. Tilojen varaukset tapahtuvat siihen tarkoitukseen hankittavan sovelluksen ja porrasnäyttöjen avulla.

5 Sopimuksen siirto

Mikäli hallintaoikeus Tonttiin ja/tai sillä sijaitsevaan rakennukseen luovutetaan tai muutoin siirtyy, Osapuoli, jonka oikeus siirtyy, sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen luovutuksen- tai siirronsaajalle tai huolehtimaan siitä, että luovutuksen- tai siirronsaaja muutoin sitoutuu tähän sopimukseen kirjattuihin ehtoihin ja periaatteisiin luovutuksen tai siirron kohdetta koskevalta osalta.

6 Sopimuksen edellyttämien toimenpiteiden varmistaminen

Mikäli Osapuoli ei hoida asianmukaisesti sille tämän sopimuksen mukaan kuuluvia toimenpiteitä, toisilla Osapuolilla on oikeus tehdä ko. toimenpiteet niitä laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella.

7 Kaupungin yhdyskuntatekniset järjestelyt

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa Tonttien alueelle tarpeelliset yhdyskuntatekniset johdot, kanavat ja muut vastaavat yhteydet ja rakenteet, joiden toteuttamisen, kunnossapidon ja korjaamisen kustannuksista kaupunki vastaa.

8 Asemakaavamuutokset ja muut viranomaispäätökset

Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovitut yhteisjärjestelyt lakkaisivat ilman, että asiasta on sovittu toisen Osapuolen kanssa.

9 Vakuutukset

Osapuolet ottavat yhteisen vakuutuksen tonteille, koskien koko kokonaisuutta, eli rakennuksia, rakenteita, tiloja, koneita ja laitteita sekä piha-alueita varusteineen.

Vakuutuksen ottaa ja vakuutusta hallinnoi yksi osapuoli, joka laskuttaa muita 1/3 osuuksilla, eli kukin maksaa saman verran.

Vakuutus kilpailutetaan ja uusitaan viiden vuoden välein ja samalla vakuutuksenottaja ja hallinnoija vaihtuu, siten että seuraavana vuorossa oleva Osapuoli hoitaa kilpailutuksen ja ottaa vakuutuksen omissa nimissään.

Vakuutuksesta korvattaviin vahinkoihin liittyvät kulut (omavastuu yms.) korvataan aiheuttaja -periaatteella, eli pääsääntöisesti kukin vastaa omasta tontistaan ja yhteistiloista sekä piha-alueesta vastataan yhteisesti. Jos aiheuttaja on tiedossa, korvaa vahinkoon liittyvät kustannukset se Osapuoli kenen vuokralainen tai työntekijä on vahingon aiheuttanut. Mikäli yhteisiin tiloihin liittyvissä vahingoissa vahingon aiheuttaja ei ole tiedossa, jaetaan vahinkoon liittyvät kulut Osapuolien kesken tasan.

Vahinkotapauksessa Osapuolet ryhtyvät kaikkiin asianmukaisiin toimenpiteisiin vahingonkorvauksen saamiseksi vahingonaiheuttajalta ja vakuutuksesta. Saatava korvaus käytetään vahingoittuneen tai tuhoutuneen rakenteen, laitteen tms. ennallistamiseen.

Vahingosta/ennallistamiskustannuksista, joita ei saada katettua vakuutuksesta tai joista ei saada korvausta vahingonaiheuttajalta, Osapuolet vastaavat em. kustannusjakoperiaatteiden mukaisesti.

10 Sopimuksen muuttaminen

Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien kiinteistöjen ja rakennusten osalta myöhemmin siirtyvät, sitoutuvat tarpeen vaatiessa muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin syntyvän muutostarpeen esim. sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, mitkä edellyttävät sopimuksen muuttamista.

Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen sekä oikeudenmukainen kustannusjako.

11 Sopimuksen liittäminen maanvuokrasopimukseen

Tämä sopimus liitetään Tontin 1, Tontin 2 ja Tontin 3 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

12 Korvaukset oikeuksien syntymisestä

Tämän sopimuksen mukaisten rasitteita koskevien oikeuksien syntymisestä ei suoriteta Osapuolten kesken korvauksia, ellei Osapuolten välillä ole toisin sovittu tai sovita.

13 Riidanratkaisu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

14 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet

Tämä sopimus on voimassa enintään siihen saakka, kun Tonttia 1, Tonttia 2 ja Tonttia 3 koskevat vuokrasopimukset ovat voimassa tai edellä mainitut tontit ovat muulla perusteella nykyisten vuokraoikeuden haltijoiden hallinnassa.

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain Osapuolten yhteisellä kirjallisella sopimuksella huomioiden kuitenkin, mitä kohdassa 10 on mainittu. Tätä sopimusta ei voi sanoa irti ilman kaikkien Osapuolien kirjallista hyväksymistä, ellei kysymys ole edellä mainitun vuokrasopimuksen päättämisestä.

15 Sopimuskappaleet

Tätä Sopimusta on laadittu neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy:lle, yksi Setlementtiasunnot Oy:lle, yksi NAL Asunnot Oy:lle sekä yksi Helsingin kaupungille liitettäväksi Tonttien maanvuokrasopimuksiin.

16 Sopimusasiakirjat ja niiden etusijajärjestys

Sopimusasiakirjat koostuvat tästä sopimuksesta ja liiteluettelon mukaisista liitteistä, joihin sisältyy myös piirustuksia. Mikäli sopimuksen tekstin ja piirustuksen välillä on ristiriitaa, on tulkintaetuisia sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

Liiteluettelo:

- 1 krs. yhteiset tilat rasteroituna pohjakuvaan (liite 1)
- ullakkokerroksen yhteiset tilat rasteroituna pohjakuvaan (liite 2)
- *TEKNISET RASITTEET TONTEILLA 1, 2 JA 3 (LIITE 3)*

17 Päiväys ja allekirjoitukset

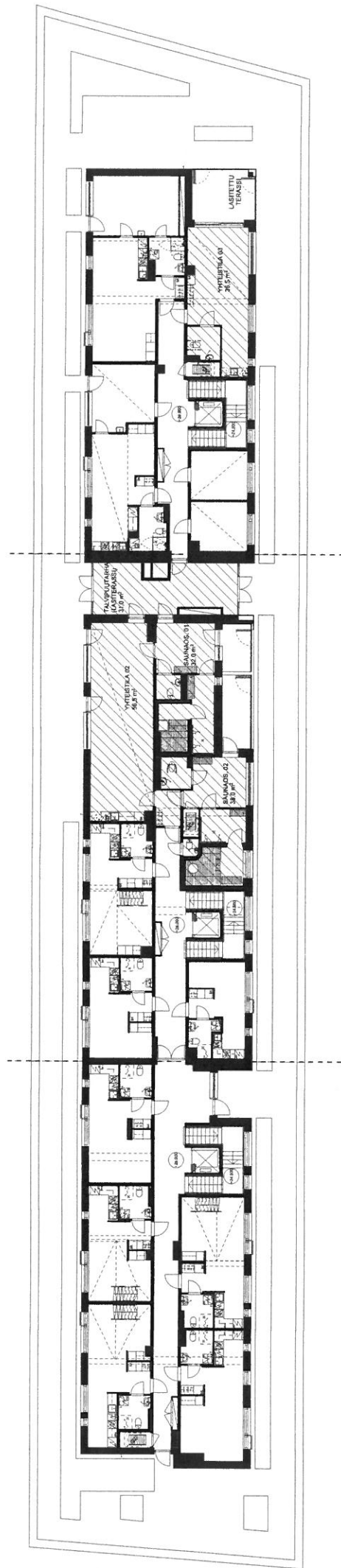
Helsinki, 20. päivänä tammikuuta 2020

Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy

Setlementtiasunnot Oy

NAL Asunnot Oy

LIITE 2



TONTTI 1

TONTTI 2

TONTTI 3



VIEHE KORTTELI 10629, HELSINKI

Tontti 1, Tukutorinkuja 6

Tontti 2, Hermannin rantatie 17

Tontti 3, Verkkosaarenkatu 7

RASITTEET RAKENTEISTA TONTTIEN VÄLEILLÄ

Rasitteet tonttien 1 ja 2 välillä:

- Yhteinen paaluantura ja paalut tonttien rajalla.
- Sokkeleissa vain sisäkuori. Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan jäävälle rakennukselle tekemään lämmöneristys ja ulko-kuori purettava yhtiön tontille.
- Yhteinen perusvesikaivo tonttien rajalla.
- Yhteinen perusvesikaivo tonttien 2 ja 3 rajalla.
- Tonttien rajaseinissä 1...7 kerroksissa vain sisäkuoret. Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan jäävälle rakennukselle tekemään lämmöneristys ja ulkokuori purettavan yhtiön tontille.
- Tonttien rajaseinässä aukkoja 1. kerroksessa. Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan aukot tukkimaan tai niihin on asennettava ovi tai ikkuna. Ovi ja ikkuna tulee purettavan yhtiön tontille.
- Ullakkokerroksen seinässä lämmöneristys puolilämmintä seinää vasten on tontilla 2. Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan jäävälle rakennukselle tekemään lämmöneristys ja ulkokuori purettavan yhtiön tontille. Jos tontti 1 puretaan, voi suunniteltu lämmöneristys ja ulkokuori jäädä paikoilleen.
- Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan jäävän rakennuksen terrassien rakenteita avaamaan ja rakentamaan uusi kaideseinä tonttien rajalle. Kaideseinän lämmöneristys ja ulkokuori purettavan yhtiön tontille.
- Ullakkotilassa lämmöneristys ja kattorakenne menevät jatkuvana. Jos toinen yhtiö puretaan, tonttien rajalla olevat katto-kaivot on siirrettävä ja mahdollisesti viemäröinti on uusittava.

Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan päätyyn rakentamaan osastoiva ulkoseinä, katon lämmöneristystä ja vedeneristystä joudutaan uusimaan.

Rasitteet tonttien 2 ja 3 välillä:

- Yhteinen paaluantura ja paalut tonttien rajalla.
- Sokkeleissa vain sisäkuori. Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan jäävälle rakennukselle tekemään lämmöneristys ja ulkokuori purettava yhtiön tontille. Tonttien rajalla olevan sisäänkäynnin sokkelin lämmöneristys ja ulkokuori ovat tontilla 2. Ne on purettava, jos jompikumpi tonteista puretaan.
- Osa tonttien salaojavesistä menee suoraan tonttien rajalla olevaan perusvesipumppaamoon.
- Yhteinen perusvesikaivo tonttien 2 ja 3 rajalla.
- Tonttien rajaseinissä 1...7 kerroksissa vain sisäkuoret. Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan jäävälle rakennukselle tekemään lämmöneristys ja ulkokuori purettavan yhtiön tontille.
- Tonttien rajaseinässä aukkoja 1. kerroksessa. Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan aukot tukkimaan tai niihin on asennettava ovi tai ikkuna. Ovi ja ikkuna tulee purettavan yhtiön tontille.
- Ullakkokerroksen seinässä lämmöneristys terassitilaa vasten on tontilla 3. Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan jäävälle rakennukselle tekemään lämmöneristys ja ulkokuori purettavan yhtiön tontille. Suunniteltu lämmöneristys ja ulkokuori terassitilan kohdalla puretaan.
- Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan jäävän rakennuksen terrassien rakenteita avaamaan ja rakentamaan uusi kaideseinä tonttien rajalle. Kaideseinän lämmöneristys ja ulkokuori purettavan yhtiön tontille.
- Ullakkotilassa lämmöneristys ja kattorakenne menevät jatkuvana ja katon alin kohta (taite) on tontilla 3. Jos toinen yhtiö puretaan, joudutaan päätyyn rakentamaan osastoiva ulkoseinä, katon lämmöneristystä ja vedeneristystä joudutaan uusimaan. Jos tontin 3 rakennus puretaan, joudutaan tontille 2 rakentamaan kaksi uutta kaivoa ja viemäroimään ne.

Rasitteet tonttien 1 ja 3 välillä:

- Yhteinen perusvesipumppaamo.

EJT-Rakennusinsinöörit Oy / Arto Pulkkinen