

SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

Koskien:

Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan korttelin 147 tontteja 7, 11, 12 ja 13

sekä katualuetta 91-8-9901-100

Sisältö

1.	OSAPUOLET.....	2
2.	TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS	4
3.	MÄÄRITELMÄT.....	4
4.	LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET	5
5.	YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET.....	6
5.1.	Yhteisjärjestelyn perusteet.....	6
5.2.	Yhteisjärjestelysuunnitelma	6
5.3.	Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	6
5.4.	Vastuu Ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista.....	7
6.	MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	7
6.1.	Pysäköintilaitos.....	7
6.1.1.	Katualueen maanalaisen tilan hallintaperuste ja Pysäköintilaitoksen sijainti	7
6.1.2.	Autopaikkojen osoittaminen Sopimusalueen kiinteistöille.....	7
6.1.3.	Kulkuyhteydet Pysäköintilaitokseen	8
6.1.4.	Ylläpito- ja korjausvastuun rajat.....	8
6.1.5.	Rakentaminen ja Ylläpito sekä näistä aiheutuvien kustannusten jako.....	9
6.2.	Tonttia 7 palvelevien laitteiden sijoittaminen tekniseen tilaan Tontilla 13.....	9
6.3.	Kulkuyhteydet	9
6.4.	Tonttia 7, Tonttia 11, Tonttia 12 ja Tonttia 13 palvelevat pelastusreitit kaupungin katualueella	10
6.5.	Tontteja 7, 12 ja 13 palveleva jätehuoltotila	10
6.6.	Tonttia 7 palvelevat irtaimisto- ja pyörävarastot Tontilla 13	10
6.7.	Palomuurien rakentamatta jättäminen	10
6.8.	Kiinteistötekniikan sijoittaminen Sopimusalueelle	10
6.9.	Oikeus sijoittaa ajoramppi sekä sen perustuksia ja muita rakenteita	11
6.10.	Oikeus säilyttää käytöstä poistettu poistoilmahormi	11
7.	KUNNOSSAPIDON JÄRJESTÄMINEN	11
7.1.	Yhteinen kunnossapito	11
7.2.	Kunnossapidosta aiheutuvan haitan minimointi.....	12
8.	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	12
9.	TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET.....	12
10.	ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET.....	12
11.	TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI	13
12.	SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI.....	13
13.	RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	13
14.	HELSINGIN KAUPUNGIN VASTUUVAPAUS.....	13
15.	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO.....	14
16.	SOPIMUSKAPPALEET	14
17.	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	14
LIITTEET:	16	

1. OSAPUOLET

Asunto Oy Helsingin Luotsilinna (jäljempänä "**Luotsilinna**")
Y-tunnus: 0655994-8
Osoite: c/o Sentica Partners Oy, Pohjoisesplanadi 31, 00100 Helsinki
tontin 91-8-147-7 omistajana (jäljempänä "**Tontti 7**")

Asunto Oy Kasinonranta, Helsinki (jäljempänä "**Kasinonranta**")
y-tunnus: 2856202-1
Osoite: c/o AALTO Real Estate Oy, Hollantilaisentie 11, 00330 Helsinki
tontin 91-8-147-11 omistajana (jäljempänä "**Tontti 11**")

Turkin tasavalta (jäljempänä "**Turkki**")
Osoite: Embassy of the Republic of Turkey
tontin 91-8-147-12 omistajana (jäljempänä "**Tontti 12**")

Asunto Oy Helsingin Luotsikatu 1a (jäljempänä "**Luotsikatu 1a**")
Y-tunnus: 2798261-4
Osoite: c/o Lumo Kodit Oy, Mannerhemintien 168 A, 00300 Helsinki
ja
Turkin tasavalta (jäljempänä "**Turkki**")
Osoite: Embassy of the Republic of Turkey

tontin 91-8-147-13 määräosaisina omistajina (jäljempänä "**Tontti 13**")

Kiinteistö Oy Kasinoparkki (jäljempänä "**Pysäköintiyhtiö**")
Y-tunnus 2883772-6
Osoite: AALTO Real Estate Oy, Hollantilaisentie 11, 00330 Helsinki

Satamakadun katualueelle 91-8-9901-100 rakennettavalle maanalaiselle Pysäköintilaitokselle varatun alueen vuokramiehenä.

Helsingin kaupunki (jäljempänä "**Kaupunki**")
Y-tunnus: 0201256-6
Osoite: PL1, 0009 Helsingin kaupunki

Satamakadun katualueen 91-8-9901-100 omistajana.

2. TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan 2.11.2016 hyväksytyn ja 16.12.2016 voimaantulleen Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan asemakaavamuutoksen nro. 12341 ja Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan korttelin 147 Tonttien 7, 11, 12 ja 13 sekä maanalaiselle Pysäköintilaitokselle Satamakadun katualueelle (91-8-9901-100) rakennettavan maanalaisen tilan (jäljempänä: ”Sopimusalue”) keskinäisistä rasiteluontoisista oikeuksista ja velvollisuuksista, kuten pysäköintijärjestelyistä, kulkuoikeuksista ja kiinteistötekniisten johtojen sijoittamisesta Sopimusalueelle.

Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun Sopimusalueen muodostavien tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.

Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin se katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.

3. MÄÄRITELMÄT

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

”Ajoluiska”	Ajoluiskalla tarkoitetaan Tontilla 11 sijaitsevaa ajoyhteyttä Pysäköintilaitokseen, joka palvelee Pysäköintiyhtiötä. Ajoluiskaan katsotaan tässä sopimuksessa kuuluvaksi myös Ajoluiskaan liittyvät nosto-oven, portin sekä taiteoven laitteet ja rakenteet. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös Tontilla 13 sijaitsee tässä tarkoitetusta Ajoluiskasta erillinen, kohdassa 6.9 mainittu ajoyhteys Tontin 13 pihakannen alla oleviin pysäköintitiloihin.
”Osapuolet”	Tarkoittaa edellä kohdassa 1. lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
”Pysäköintilaitos”	Tarkoittaa kaupungin katualueen maanalaiselle alueelle tulevaa yhtenäistä pysäköintitilaa, jonne sijoitetaan ensisijaisesti Tonttia 11 palvelevat pysäköintipaikat. Pysäköintilaitos käsittää kaikki siihen liittyvät tilat ja kaiken siihen liittyvän ja sitä yksinomaan tai pääasiassa palvelevan Kiinteistötekniikan ja muun siihen liittyvän tekniikan, järjestelmät ja rakenteet, kuten esimerkiksi ovet, katuliittymät, ajorampit, kulunvalvonnan, ilmanvaihdon jne., ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.

	Pysäköintilaitokseen katsotaan kuuluvaksi myös Ajoluiska ja siihen liittyvät rakenteet ja laitteet.
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2.
"Kiinteistötekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen tonttiin, rakennukseen tai Pysäköintilaitokseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Kiinteistötekniikka 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, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatio, turvallisuusteknologia, murtosuojaus, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjennävä ja Kiinteistötekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.
"Ylläpito"	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä.

4. LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

Tämän sopimuksen liitteenä on liiteluettelon mukaiset piirustukset, jotka muodostavat olennaisen osan sopimuksesta.

Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5. YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1. Yhteisjärjestelyn perusteet

Sopimusalueen Tonteilla 7, 11, 12 ja 13 sijaitsevien rakennusten muuttaminen voimassaolevan asemakaavan mukaiseen käyttöön edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin tontin osalta kiinteistörekisteriin.

Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen tonttien yhteisten rakenteiden, tekniikan ja toimintojen kuten pysäköintijärjestelyiden sekä kulku- ja ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita, teknisiä ratkaisuja ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueen tonteille sijoitetaan myös sellaista Kiinteistötekniikkaa, joka palvelee kokonaan tai osittain muita Sopimusalueen tontteja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikään tässä sopimuksessa sovittu ei muuta Luotsikatu 1a:n ja Turkin välisessä, Tonttia 13 koskevassa hallinnanjakosopimuksessa sovittua. Mikäli tämän sopimuksen ja hallinnanjakosopimuksen ehdot ovat joltakin osin ristiriidassa, tulee kyseisen asian osalta noudattaa hallinnanjakosopimuksessa sovittua.

5.2. Yhteisjärjestelysuunnitelma

Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.

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 7, 11, 12 ja 13 sekä niillä sijaitsevien rakennusten käyttö sekä asemakaavan toteutuminen.

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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 12 hallinnoimia alueita koskeville muutoksille tulee saada etukäteen kirjallinen suostumus. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelemaan toimintaan.

5.3. Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.

Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen kiinteistönomistajan 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.

Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavia järjestelyitä koskien ovat osittain keskeneräisiä, ja vielä ei välttämättä ole edellytyksiä sopia yksityiskohtaisesti kaikista Sopimusalueelle tulevista rasiteluonteisista tai muista yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvista asioista. Tästä johtuen Osapuolet ovat velvollisia täydentämään ja muuttamaan tässä sopimuksessa kuvattua yhteisjärjestelyä edellä todetulla tavalla ja tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti. 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 sekä niiden rakentamis-, Ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta tätä sopimusta muuttamalla tai täydentämällä.

Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

5.4. Vastuu Ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista

Vastuu tämän yhteisjärjestelysopimuksen piirissä olevien alueiden tai rakenteiden rakentamis-, Ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista seuraa omistusta, ellei nimenomaisesti ole toisin sovittu.

6. MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1. Pysäköintilaitos

6.1.1. Katualueen maanalaisen tilan hallintaperuste ja Pysäköintilaitoksen sijainti

Kaupungin katualueen maanalaiselle alueelle sijoitetaan **Liitteessä 6.1** kuvatulla tavalla Pysäköintilaitos. Katualueella sijaitsevan maanalaisen tilan hallinta tulee perustumaan kaupungin kanssa tehtävään pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen. Pysäköintilaitoksen omistusta ja hallinnointia varten perustettu erillinen Pysäköintiyhtiö on tehnyt Helsingin kaupungin kanssa lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen rakennusluvan hakemista varten.

Pysäköintilaitoksen lattia tulee sijaitsemaan likimääräisessä tasossa -1,50 ja katto tulee olemaan noin tasossa +2,00m, eli noin 1 m katutasen alapuolella. Laitoksen rakenteiden pysty- ja vaakasuuntainen sijainti tullaan määrittämään tarkemmin Kaupungin myöntämässä katualuetta koskevassa sijoitusluvassa.

6.1.2. Autopaikkojen osoittaminen Sopimusalueen kiinteistöille

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan yhteensä 45 pysäköintipaikkaa, jotka tulevat Tontin 11 velvoitepaikoiksi.

6.1.3. Kulkuyhteydet Pysäköintilaitokseen

Pysäköintilaitokseen johdetaan Ajoluiska Tontin 11 kautta. Pysäköintiyhtiöllä on oikeus käyttää Pysäköintilaitoksen ajoväyliä ja Ajoluiskaa Pysäköintilaitoksen käyttöä palvelevina kulkuyhteyksinä tontinrajoista riippumatta. Ajoluiska Pysäköintilaitokseen sijoitetaan tontin 11 alueelle, kuten **Liitteessä 6.1** on kuvattu.

Pysäköintilaitokseen johtava porrasyhteys sijoitetaan Tontilla 11 sijaitsevan rakennuksen A-portaaseen **Liitteessä 6.1** kuvatulla tavalla. Pysäköintiyhtiöllä on oikeus käyttää Kasinonrannan A-portaan kellari- ja katutasoja kulkuyhteytenä Pysäköintilaitoksen ja katualueen välillä. Porraskäytävään rakennetaan myös kaidehissi.

Lisäksi Pysäköintilaitoksella on oikeus käyttää Ajoluiskasta Kasinonrannan D-portaaseen johtavaa **Liitteessä 6.1** merkittyä ovea sekä D-portaan kellari- ja katutasoja hätäpoistumistienä Pysäköintilaitoksesta katualueelle.

6.1.4. Ylläpito- ja korjausvastuun rajat

Pysäköintiyhtiö vastaa Ajoluiskan Ylläpidosta ja peruskorjauksista. Ylläpito- ja korjausvastuun rajana ovat Ajoluiskaa rajaavat seinät siten, että seinien rakenteet vesieristyksineen kuuluvat Pysäköintilaitokselle. Ajoluiskan yläpuolella olevan kansirakenteen osalta vastuunrajana on vesieristys siten, että vesieriste kuuluu Pysäköintilaitokselle ja sen yläpuoliset pihakannen rakennekerrokset ja pinnoitteet kuuluvat Kasinonrannalle. Ajoluiskaan liittyvät ajoportit ja -ovet kuuluvat Pysäköintilaitoksen vastuulle.

Pysäköintilaitoksen rakenteiden Ylläpito- ja korjausvastuun rajat ympäröiviin katualueen rakenteisiin **Liitteenä 6.13** olevan, 21.03.2017 päivätyn Helsingin kaupungin *Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeet-dokumentin* ja 3.12.2018 (444 §) myönnetyn sijoitusluvan mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että katualueelle voi sijoittua myös kolmansien tahojen omistamaa kunnallistekniikkaa, jonka osalta Ylläpito- ja korjausvastuu kuuluvat kyseisen järjestelmän omistajalle.

Pysäköintiyhtiö vastaa Kasinonrannan A-portaaseen johtavan portaikon Ylläpidosta ja peruskorjauksista. Ylläpito- ja korjausvastuun rajana on portaan yläpää siten, että kellarikerroksen ylätasanne kuuluu Kasinonrannan vastuulle ja kaikki sen alapuoliset alueet ja rakenteet kuuluvat Pysäköintilaitoksen vastuulle.

Pysäköintilaitoksen savunpoistokanava ja -laitteet sijaitsevat Tontilla 11 sijaitsevan rakennuksen A-portaaseen johtavan porrasyhteyden yhteydessä. Pysäköintiyhtiö vastaa savunpoistolaitteista ja -rakenteista.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtokanavat ja -laitteet sijaitsevat Tontilla 11 sijaitsevien rakennusten yhteydessä siten kuin myöhemmin laadittavat suunnitelmat tarkemmin osoittavat. Pysäköintilaitoksen viemärointi liittyy Tontilla 11 sijaitsevien rakennusten viemäreihin siten kuin myöhemmin laadittavat suunnitelmat tarkemmin osoittavat. Mikäli Pysäköintilaitokseen tulee kiinteistöhuollon vesipiste, niin tämä liitetään Tontin 11 vesiliittymään ja varustetaan tarvittaessa alamittauksella, mikäli Pysäköintiyhtiö ja

Kasinonranta eivät pääse yhteisymmärrykseen vedenkulutuksen korvaamisesta arvioon perustuen.

6.1.5. Rakentaminen ja Ylläpito sekä näistä aiheutuvien kustannusten jako

Kaikista Pysäköintilaitoksen, sähkökeskuksen, ilmanvaihtolaitteiden, kansirakenteen ja sen vesieristeen, ajoväylän sekä Pysäköintilaitosta palvelevien laitteiden rakentamis-, hankinta-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista ja muista autohalliin liittyvistä kustannuksista vastaa Pysäköintiyhtiö.

Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa, vahinkoa tai vaaraa Sopimusalueen muille Tonteille ja niiden käytölle. Pysäköintiyhtiö on velvollinen informoimaan Sopimusalueen muiden tonttien omistajia kirjallisesti Pysäköintilaitoksen rakentamisesta säännöllisin väliajoin.

6.2. Tonttia 7 palvelevien laitteiden sijoittaminen tekniseen tilaan Tontilla 13

Tontilla 7 on oikeus sijoittaa Tonttia 7 palvelevia laitteita ja järjestelmiä Tontin 13 kellaritasossa sijaitsevaan tekniseen tilaan. Teknisen tilan likimääräinen sijainti on kuvattu sinisellä värillä **Liitteessä 6.2**. Tässä tarkoitettuun tekniseen tilaan sijoitetaan Tonttia 7 palveleva lämmönjakokeskus ja myös Tonttia 13 palvelevia laitteita ja järjestelmiä.

Teknisen tilan käyttö-, hoito-, Ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannukset jaetaan Tonttien 7 ja 13 kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Kumpikin Tontti vastaa kustannuksellaan tässä tarkoitettuun tekniseen tilaan sijoitettujen, yksinomaan omaa Tonttiaan palvelevien laitteiden ja järjestelmien kaikista asennus-, käyttö-, hoito-, Ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista. Mikäli tilaan sijoitetaan myös yhteiskäytössä olevia, sekä Tonttia 7 että Tonttia 13 palvelevia järjestelmiä tai laitteita, jaetaan kustannukset Tonttien 7 ja 13 kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 13 osalta edellä mainitusta vastaa ko. alueen omistaja kokonaisuudessaan.

6.3. Kulkuyhteydet

Tonteilla 7 ja 13 on yhtäläinen oikeus käyttää toistensa sisäpihoilla olevia kulkuyhteyksiä. Tässä tarkoitettut kulkuyhteydet on merkitty vihreällä värillä **Liitteessä 6.3**.

Tontilla 12 on oikeus sijoittaa Tontin 13 puoleiselle ulkoseinälle kulkuovia sekä käyttää Tonttien 7 ja 13 sisäpihoilla olevia kulkuyhteyksiä kulkemiseen Tontilla 13 sijaitsevaan jätehuoneeseen sekä katualueelle.

Tontti 7 ja Tontti 13 vastaavat kumpikin kustannuksellaan tässä tarkoitettujen kulkuyhteyksien kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, Ylläpito-, perusparannus- ja uusimistojenpiteistä oman tonttinsa alueella.

Edellä todettujen pysyvien kulkuoikeuksien lisäksi Tonteilla 11, 12 ja 13 on määräaikaaisesti enintään kolmen (3) vuoden ajan tämän sopimuksen allekirjoituksesta oikeus käyttää Tontin 7 aluetta rakennus- ja takuuajasta työmaaliikennettä varten ajoyhteytenä Tonteille 11, 12 ja 13. Lisäksi Tontilla 12 on pysyvä kulkuoikeus Luotsikadulta Tonttien 7 ja 13 kautta Tontin 12 hallinnoimalle alueelle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikään tässä sopimuskohdassa 6.3 sovittu ei muuta sitä, mitä kulkuyhteyksistä on sovittu Luotsikatu 1a:n ja Turkin välisessä Tonttia 13 koskevassa hallinnanjakosopimuksessa.

6.4. Tonttia 7, Tonttia 11, Tonttia 12 ja Tonttia 13 palvelevat pelastusreitit kaupungin katualueella

Tontin 7, Tontin 11, Tontin 12 ja Tontin 13 pelastusreiteinä ja pelastuslaitoksen nostopaikkoina toimii kaupungin katualue siten, kuin **Liitteessä 6.4** on määritelty.

6.5. Tontteja 7, 12 ja 13 palveleva jätehuoltotila

Tontteja 7, 12 ja 13 yhteisesti palveleva jätehuoltotila sijoitetaan Tontin 13 alueelle **Liitteessä 6.5** keltaisella värillä merkitylle alueelle.

Tontti 7, 12 ja 13 vastaavat tässä tarkoitettun jätehuoltotilan kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, Ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista rakennusoikeuksiensa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikään tässä sopimuskohdassa 6.5 sovittu ei muuta sitä, mitä jätehuoltotiloista on sovittu Luotsikatu 1a:n ja Turkin välisessä Tonttia 13 koskevassa hallinnanjakosopimuksessa.

6.6. Tonttia 7 palvelevat irtaimisto- ja pyörävarastot Tontilla 13

Tontilla 7 on oikeus sijoittaa irtaimisto- ja pyörävarastoja Tontille 13 **Liitteessä 6.6** sinisellä värillä osoitettuihin 1. kerroksen tiloihin.

Tontti 7 vastaa tässä tarkoitettujen irtaimisto- ja pyörävarastojen kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, Ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista.

6.7. Palomuurien rakentamatta jättäminen

Tonteilla 7 ja 13 on oikeus jättää palomuuuri rakentamatta **liitteessä 6.7a** punaisella värillä osoitetulle alueelle.

Tonteilla 11 ja 12 on oikeus jättää palomuuuri rakentamatta **liitteessä 6.7b** osoitetun mukaisesti.

Tonteilla 11 ja 13 on oikeus jättää palomuuuri rakentamatta **liitteessä 6.7c** punaisella värillä osoitetulle alueelle.

6.8. Kiinteistötekniikan sijoittaminen Sopimusalueelle

Tontilla 13 on oikeus johtaa sähkö-, vesi- ja viemärijohtoja Tontin 7 alueella **liitteessä 6.8** oranssilla värillä osoitetulla alueella.

Tontilla 11 on oikeus johtaa kaukolämpö, kaukojäähdytys, vesi, sähkö ja tietoliikennejohtoja Tonttien 7 ja 13 alueella **liitteessä 6.8** oranssilla värillä osoitetulla alueella.

Tontilla 7 on oikeus johtaa sähkö, vesi- ja viemärijohtoja Tontin 13 alueella liitteessä 6.9 oranssilla värillä osoitetulla alueella.

Tontilla 12 sijaitsee Sopimusaluetta palvelevia kaukolämpö, kaukojäähdytys ja vesijohtoja, jotka palvelevat myös jatkossa muun muassa Tontteja 7, 11 ja 13. Muita kuin Tonttia 12 palvelevat, mahdollista äkillistä huoltoa vaativat sulut, mittarit ja muut laitteet siirretään pois Tontilta 12, joista aiheutuvat kustannukset jakautuvat tonttien 7, 11, 12 ja 13 kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Johtojen reitti on **liitteessä 6.8** oranssilla värillä osoitetulla alueella. Edellä tässä kohdassa mainitun, Tontin 12 hallinnoimilla alueilla sijaitsevan kiinteistötekniikan Ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteille tulee saada etukäteen Tontin 12 kirjallinen suostumus.

6.9. Oikeus sijoittaa ajoramppi sekä sen perustuksia ja muita rakenteita

Tonteilla 12 ja 13 on oikeus sijoittaa Tontin 13 maanalaisella alueella sijaitseviin pysäköintitiloihin johtava ajoramppi ja siihen liittyvät perustus- ym. rakenteet **liitteessä 6.9** turkoosilla värillä osoitetulle Tontilla 13 sijaitsevalle alueelle ja käyttää ajoyhteyttä kulkuun pysäköintipaikoille.

Ajorampin sekä sen perustusten ja muiden rakenteiden rakentamis-, korjaus-, huolto- ja ylläpitokustannuksista on sovittu tarkemmin Tonttia 13 koskevassa hallinnanjakosopimuksessa.

6.10. Oikeus säilyttää käytöstä poistettu poistoilmahormi

Tontilla 7 on oikeus säilyttää käytöstä poistettu poistoilmahormi Tontin 13 puolella. Käytöstä poistettu säilytettävä poistoilmahormi on esitetty **liitteessä 6.10**.

Tontti 7 on velvollinen huolehtimaan poistoilmahormia koskevien rakenteiden korjaus-, huolto- ja ylläpitokustannuksista siten, ettei siitä aiheudu haittaa, vahinkoa tai vaaraa Sopimusalueen tonteille tai niiden käytölle.

7. KUNNOSSAPIDON JÄRJESTÄMINEN

7.1. Yhteinen kunnossapito

Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Tonttien 7, 11, 12 ja 13 yhteisessä käytössä olevia alueita, jotka palvelevat useampaa kuin yhtä Osapuolta. Tonteille 7, 11 ja 13 sijoittuu lisäksi Kiinteistötekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat yhteisesti yhden tai useamman Osapuolen tontteja ja näillä sijaitsevia rakennuksia siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Lisäksi korttelia 147 palvelevat kaukolämpö, kaukokylmä ja vesijohtojen runkolinjat sijoittuvat osittain Tontille 12 Liitteen 6.9 osoittamalla alueella.

Yhteisessä käytössä olevien alueiden, Kiinteistötekniikan, rakenteiden ja rakennelmien Ylläpito, huolto, korjaukset ja peruskorjaukset hankitaan yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta.

Osapuolet sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan.

7.2. Kunnossapidosta aiheutuvan haitan minimointi

Kaikki Sopimusalueella suoritettavat Ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä Sopimusalueen käytölle ja toisille Osapuolille mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.

Osapuolten on ilmoitettava toisilleen kirjallisesti Sopimusalueen osan käytöstä Ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. rakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle haittaa, 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, paitsi Tontin 12 hallinnoimilla alueilla, joilla muiden Osapuolten toimesta suoritettaville töille on aina saatava etukäteen Tontin 12 kirjallinen suostumus.

Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Kiinteistötekniikkaa 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 ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

8. OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

Osapuolten 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 omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi.

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 kiinteistönhoitotapa.

Osapuolet ovat tietoisia, että Tontti 12 on, 24 huhtikuuta 1964 voimaantulleessa Wienin yleissopimuksen mukaisessa diplomaattikäytössä, mistä johtuen Tonttiin 12 kohdistuviin ylläpito-, korjaus-, huolto tai muihin vastaaviin toimenpiteisiin tulee aina saada etukäteen Tontin 12 omistajan kirjallinen suostumus.

9. TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen Sopimusalueen Tonttien uusille omistajille.

10. ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisten Osapuolien kanssa.

11. TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen saneeraustöiden 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. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.

Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien ja 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, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

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

12. SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Kullakin Tonttien 7, 11, 12 ja 13 omistajista on oikeus hakea toisia Osapuolia enempää kuulematta tämän sopimuksen kirjaamista.

Kirjaamisen kustannuksista vastaavat Tontit 7, 11, 12 ja 13 yhtäläisin osuuksin.

13. RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

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

14. HELSINGIN KAUPUNGIN VASTUUVAPAAUS

Helsingin kaupunki on sopimusosapuolena Satamakadun katualueelle sijoittuvan maanalaisen määräälan omistajana. Kaupungin katualueen ja pysäköintilaitoksen väliset vastuurajat on määritelty erikseen 3.12.2018 (444 §) myönnettyssä sijoitusluvassa ja sen liitteissä.

Helsingin kaupunki ei vastaa miltään muilta osin tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista kuin siitä, että kaupunki sitoutuu tarvittaessa siirtämän kokonaisuudessaan tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen Satamakadun katualueen maanalaisen määräälan tulevalle vuokralaiselle tai omistajalle.

Samoin 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 toteuttamiseen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista tai yhteisjärjestelyistä.

15. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

16. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on laadittu ^{seitsemän (7)} kuusi (6) samanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

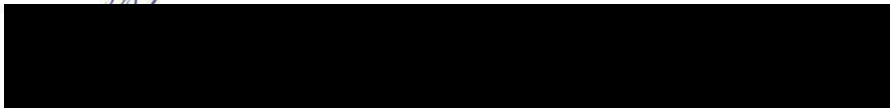
17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki, 19/11 2019
Asunto Oy Helsingin Luotsilinna



Tontin 7 omistajana

Helsinki, 30/10 2019
Asunto Oy Kasinonranta



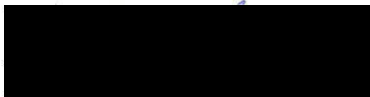
Tontin 11 omistajana

Helsinki, 13/1 2020
Turkin tasavalta



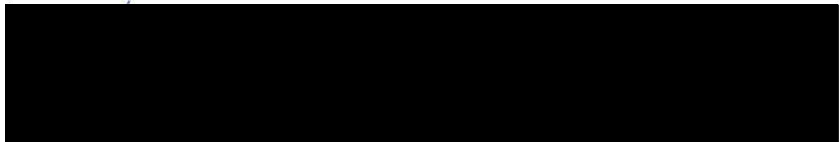
Tontin 12 omistajana ja Tontin 13 yhteisomistajana

Helsinki, 29/10 2019
Asunto Oy Helsingin Luotsikatu 1a



Tontin 13 yhteisomistajana

Helsinki, 30/10 2019
Kiinteistö Oy Kasinoparkki



Pysäköintilaitokselle varatun alueen vuokramiehenä

Helsinki, ___/___2019

Helsingin kaupunki

Katualueen 91-8-9901-100 omistajana

LIITTEET:

- Liite 6.1** Pysäköintilaitos katualueella ja siihen liittyvät ajo- ja kulkuyhteydet
- Liite 6.2** Tekninen tila Tontilla 13
- Liite 6.3** Kulkuyhteydet
- Liite 6.4** Tontteja 7, 11, 12 ja 13 palvelevat pelastusreitit kaupungin katualueella
- Liite 6.5** Tontteja 7, 12 ja 13 palveleva jätehuoltotila
- Liite 6.6** Tonttia 7 palvelevat irtaimisto- ja pyörävarastot Tontilla 13
- Liite 6.7a** Palomuurin rakentamatta jättäminen
- Liite 6.7b** Palomuurin rakentamatta jättäminen
- Liite 6.7c** Palomuurin rakentamatta jättäminen
- Liite 6.8** Kiinteistötekniikan sijoittaminen Sopimusalueelle
- Liite 6.9** Oikeus sijoittaa ajoramppi sekä sen perustuksia ja muita rakenteita
- Liite 6.10** Oikeus säilyttää käytöstä poistettu poistoilmahormi
- Liite 6.13** Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeet