

**MAAKAAREN 14. LUVUN 3 §:N MUKAINEN HALLINNANJAKOSOPIMUS**

**ASUNTO OY HELSINGIN OODI**

**ASUNTO OY HELSINGIN AARIA**

**ASUNTO OY HELSINGIN SOINTI**

**KIINTEISTÖ OY VANHAISTENTIE 3 LIIKEKESKUS**

Koskien vuokraoikeutta:

**91-33-131-18-L1**

[•].4.2022

**PROJECT · LAW**

## SISÄLLYS

1 OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET .....	4
2 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KOHDE .....	4
3 SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	4
4 TONTIN HALLINNANJAKO .....	5
4.1 Osapuolten ja Liiketilayhtiön yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet Tontista .....	5
4.2 Rakennusoikeuden jako .....	5
5 OSAPUOLTEN JA LIIKETILAYHTIÖN OMISTUKSEEN TULEVAT RAKENNUKSET .....	6
5.1 Yleistä.....	6
5.2 Oodin omistukseen tuleva asuinrakennus.....	6
5.3 Aarian omistukseen tuleva asuinrakennus .....	7
5.4 Soinnin omistukseen tuleva asuinrakennus.....	7
5.5 Liiketilayhtiön omistukseen tuleva Liiketilarakennus .....	7
6 OSAPUOLTEN YHTEISESSÄ HALLINNASSA OLEVAT ALUEET TONTISTA .....	8
6.1 Yleistä.....	8
6.2 Tonttia palveleva Piha-alue.....	8
6.3 Pysäköintilaitos .....	8
6.4 Osapuolia palveleva kerhotila.....	9
6.5 Osapuolia palveleva talosauna .....	10
6.6 Tontilla sijaitseva jätehuone .....	10
6.7 Tontin irtaimistovarastot .....	10
6.8 Oodin ja Aarian kuivaushuoneen sijoittaminen Soinnin omistamaan asuinrakennukseen.....	11
6.9 Talopesula .....	12
6.10 Aariaa ja Oodia palveleva yhteinen sähköpääkeskus .....	13
6.11 Aariaa ja Oodia palveleva lämmönjakohuone .....	13
7 KÄYTTÖ- YLLÄPITO-, PERUSKORJAUS- JA UUSIMISIMINEN SEKÄ NÄISTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET ...	14
8 OSAPUOLTENVÄLISET KÄYTTÖ- YMS. RASITELUONTEISET JÄRJESTELYT.....	14
8.1 Aarian kulkuyhteys Pysäköintilaitokseen Soinnin tilojen kautta. (Oodilla on oma porrashuone).....	14
8.2 Polkupyörävarastojen käyttöoikeudet.....	15
8.3 Osapuolten ja Liiketilayhtiön omistamia rakennuksia palvelevat perustukset ja niiden sijoittaminen	15
8.4 Tontille sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit .....	15
9 TONTTIA PALVELEVAT KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT .....	15
10 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ .....	15
11 KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT .....	16
12 OSAPUOLTEN JA LIIKETILAYHTIÖN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	16
13 YHTEISJÄRJESTELYT, RASITESOPIMUKSET JA MUUT KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT .....	16

14 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN .....	16
15 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN.....	17
16 SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN .....	17
17 ERIEÄLISYYKSIEN RATKAISEMINEN.....	17
18 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET .....	17

## 1 OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET

- (A) **Asunto Oy Helsingin Oodi** (jäljempänä: ”**Oodi**”), Y-tunnus: 3234244-3, c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki, määräosan suuruus: 1410/5100;
- (B) **Asunto Oy Helsingin Aaria** (jäljempänä: ”**Aaria**”), Y-tunnus: 3234247-8, c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki, määräosan suuruus: 1210/5100;
- (C) **Asunto Oy Helsingin Sointi** (jäljempänä: ”**Sointi**”), Y-tunnus: 3234248-6, c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki, määräosan suuruus: 1580/5100;

Yllä todetut jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” tai ”**Osapuoli**” siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää, sekä:

- (D) **Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskus** (jäljempänä: ”**Liiketilayhtiö** ”), Y-tunnus: 3234255-8, c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki, määräosan suuruus: 900/5100;

## 2 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KOHDE

- 2.1 Hallinnanjakosopimuksen kohteena on Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelissa 130 sijaitsevaan tonttiin 18 kohdistuva vuokraoikeus (kiinteistötunnus 91-33-130-18-L1, tontti tai siihen kohdistuva vuokraoikeus soveltuvin osin jäljempänä ”**Tontti**”). Tonttia kuvaava piirustus on tämän sopimuksen **Liitteenä 1**.
- 2.2 Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK, ja sille on merkitty rakennusoikeutta yhteensä **5.100** kem<sup>2</sup>.

## 3 SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 3.1 Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten ja Liiketilayhtiön kesken maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisesti Tontin hallinnan jakamisesta sekä rakentamisesta sekä Tontille mahdollisesti tarvittavista sisäisistä rasiteluonteisista järjestelyistä. Tämän hallinnanjakosopimuksen tarkoituksena on jakaa sopimuksen kohteena oleva Tontti Osapuolten ja Liiketilayhtiön kesken siten, että kullekin Osapuolista ja Liiketilayhtiölle osoitetaan asemakaavan rakennuspaikkajaon mukaiset yksinomaisessa hallinnassa olevat alueet.
- 3.2 Osapuolten tarkoituksena on, että kukin Osapuolista ja Liiketilayhtiö omistaa ja toteuttaa itse yksinomaisella hallinta-alueellaan sijaitsevan rakennuksensa. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan Osapuolten ja Liiketilayhtiön omistamien rakennusten väliin ja ulkopuolelle jäävän pihalueen (”**Piha-alue**”) sekä Tontin maanalaiselle alueelle sijoitettavan pysäköintilaitoksen (”**Py-säköintilaitos**”) hallinnasta ja käytöstä sekä Osapuolten ja Liiketilayhtiön yksinomaisten hallinta-alueiden välisistä rasiteluonteisista järjestelyistä.
- 3.3 Tällä sopimuksella sovitaan myös Tontin määräosaisille vuokramiehille koituvien yhteisten kustannusten samoin kuin mahdollisten yhteisten käyttökustannusten kohdentumisesta Osapuolten ja Liiketilayhtiön vastattaviksi.
- 3.4 Tässä sopimuksessa ylläpidolla tarkoitetaan huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, vakuuttamista, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä (”**Ylläpito**”).

- 3.5 Koska suunnitelmat koskien Tontille rakennettavia rakennuksia täsmentyvät vasta myöhemmin, sitoutuvat Osapuolet ja Liiketilayhtiö täydentämään tätä hallinnanjakosopimusta tässä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti, täsmentyneitä suunnitelmia vastaavasti, mikäli päivittyneet suunnitelmat edellyttävät tähän hallinnanjakosopimukseen muutoksia. Tämä sopimuksen täydentäminen toteutetaan siten, ettei Osapuolten ja Liiketilayhtiön hallinta-alueille ja niiden käytölle aiheuteta olennaista vahinkoa tai haittaa. Lisäksi edellytyksenä sopimuksen muuttamiselle on, ettei muutos ole vastoin toisen Osapuolen tai Liiketilayhtiön perusteltua etua tai oikeutta.
- 3.6 Osapuolten ja Liiketilayhtiön omistuksen pysyvyys ja oikeudet turvataan kirjaamalla tämä sopimus maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisena oikeutena Tontin tarkoittamaan vuokraoikeuteen.
- 3.7 Osapuolten ja Liiketilayhtiön hallinnassa olevaan Tonttiin liittyy koko korttelia 33130 koskeva yhteisjärjestelysopimus ("**Yhteisjärjestelysopimus**"), jolla on sovittu koko korttelin ja yksittäisten tonttien välisistä rasiteluonteisista järjestelyistä. Siltä osin kuin Yhteisjärjestelysopimuksesta seuraa Tonttiin liittyviä velvoitteita tai oikeuksia, vastaa näistä tai oikeudet vastaavasti saa hyväkseen lukea se Osapuolista tai Liiketilayhtiö, kenen omistamaan rakennusosaan saannottu velvoite tai oikeus kohdistuu. Mikäli Yhteisjärjestelysopimus koskee Osapuolten ja/tai Liiketilayhtiön yhteisessä hallinnassa olevaa rakennusosaa tai aluetta, vastaavat Osapuolet ja/tai Liiketilayhtiö tällaisesta velvoitteesta tai oikeudet vastaavasti luetaan hyväksi Rakennusoikeuksien suhteessa (määritelty jäljempänä kohdassa 4.2.2).

## 4 TONTIN HALLINNANJAKO

### 4.1 Osapuolten ja Liiketilayhtiön yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet Tontista

- 4.1.1 Osapuolten ja Liiketilayhtiön Tonttiin kohdistuva määräosainen omistus kohdistetaan siten, että Oodi, Aaria ja Sointi hallitsevat **Liitteeseen 2** merkittyjä alueita, joille sijoittuu kunkin Osapuolen omistama asuinrakennus. Liiketilayhtiö puolestaan hallitsee **Liitteeseen 2** merkittyä aluetta, jolle sijoittuu Liiketilayhtiön omistama toimitilarakennus.
- 4.1.2 Osapuolet ja Liiketilayhtiö vastaavat yksin kustannuksellaan oman hallinta-alueensa sekä niillä sijaitsevien ja/tai niille rakennettavien rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta, ellei tässä sopimuksessa jäljempänä ole toisin todettu. Osapuolten ja Liiketilayhtiön tämän kohdan mukaan saamaa vapaata ja yksinomaista hallintaa rajoittavat käyttö- yms. oikeudet siten kuin tässä sopimuksessa on tarkemmin sovittu.
- 4.1.3 Ne alueet Tontista, joita ei ole edellä osoitettu Osapuolten tai Liiketilayhtiön yksinomaisessa hallinnassa oleviksi, ovat Osapuolten yhteisessä hallinnassa ja käytössä huomioiden kuitenkin, mitä tässä sopimuksessa jäljempänä todetaan.

### 4.2 Rakennusoikeuden jako

- 4.2.1 Tontin kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala on 2.505 m<sup>2</sup>, ja sille on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta **5.100** kem<sup>2</sup>.
- 4.2.2 Osapuolten yllä mainitut omistusosuudet Tontista oikeuttavat yhteisomistajina olevat Osapuolet käyttämään Tontille asemakaavassa osoitettua asuinrakennusoikeutta siten, että Soinnilla on yksinomaisilla hallinta-alueillaan rakennusoikeutta 1.580 kem<sup>2</sup>, Aarialla vastaavasti 1.210 kem<sup>2</sup>, ja Oodilla puolestaan **1.410** kem<sup>2</sup>. Liiketilayhtiöllä vastaavasti on yksinomaisella

hallinta-alueellaan liiketilojen rakennusoikeutta 900 kem<sup>2</sup>. Tässä kuvattu jako jäljempänä ”**Rakennusoikeuksien suhde**”.

- 4.2.3 Yllä mainittuihin rakennusoikeuksiin lisätään mahdolliset myöhemmät asemakaavan ja rakennusluvan sallimat ylitykset ja aputilat siten kuin rakennuslupapiirustukset, mahdolliset muutoslupapiirustukset ja rakentamisen päätyttyä laadittavat tarkepiirustukset osoittavat.
- 4.2.4 Mikäli Tontille kaavoitetaan tulevaisuudessa lisää uutta asuinrakennusoikeutta edellä todetun rakennusoikeuden lisäksi tai sitä saadaan perustuen poikkeuslupiin tms., saavat Osapuolet käyttää lisärakennusoikeuden Tontin omistusosuksiensa suhteessa. Vastaavasti Liiketilayhtiö saa lukea hyväkseen tulevaisuudessa mahdollisesti saatavan liiketilarakennusoikeuden. Edellä sanotusta poiketen, Osapuolet ja Liiketilayhtiö saavat lukea hyväkseen sellaisen rakennusoikeuden, joka yksilöidysti osoitetaan ko. Osapuolen yksinomaiselle hallinta-alueelle, sen rakennuksen vaipan sisään tai rakennusten korotukseksi. Lisärakennusoikeutta saava Osapuoli tai Liiketilayhtiö vastaa myös mahdollisesta lisärakennusoikeuden maankäyttömaksusta yms. korvauksesta.
- 4.2.5 Osapuolen tai Liiketilayhtiön mahdollisesti saamasta yksilöidystä lisärakennusoikeudesta ei ole velvollisuutta maksaa korvausta toiselle Osapuolelle tai Liiketilayhtiölle. Osapuolet ja Liiketilayhtiö sitoutuvat myötävaikuttamaan toisen Osapuolen ja/tai Liiketilayhtiön rakennusoikeuden hyödyntämiseen kulloinkin voimassa olevan asemakaavamuutoksen puitteissa mm. antamalla tarvittavat suostumukset tai valtuutukset haettaviin rakennuslupiin, lisärakennusoikeuden hakemiseen ja sen käyttämiseen.

## 5 OSAPUOLTEN JA LIIKETILAYHTIÖN OMISTUKSEEN TULEVAT RAKENNUKSET

### 5.1 Yleistä

- 5.1.1 Kukin Osapuolista sekä Liiketilayhtiö toteuttaa yksinomaiseen omistukseensa tulevat rakennukset edellä todetuille yksinomaisille hallinta-alueilleen. Oikeudesta sijoittaa johtoja, putkia tms. yhteyksiä ja laitteita toisen Osapuolen hallinta-alueelle on lausuttu tämän hallinnanjakosopimuksen kohdassa 8.

### 5.2 Oodin omistukseen tuleva asuinrakennus

- 5.2.1 Oodin omistukseen ja hallintaan tulee Tontin lounaislaidassa sijaitseva asuinrakennus, joka on merkitty **Liitteeseen 2** sille osoitetulla värillä. Oodin omistama asuinkerrostalo pitää sisällään tiloja kahdessa kellarikerroksessa sekä viidessä maanpäällisessä kerroksessa siten, että Oodin omistaman asuinkerrostalon ylimmät kattorakenteet sijaitsevat likimääräisessä tasossa +52.964.
- 5.2.2 Varsinaisten asuintilojen lisäksi Oodin omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu asuintiloja palvelevat porrashuoneet ja hissikuilut rakenteineen ja laitteineen sekä asuintiloja palvelevat aputilat siten kuin tarkemmat suunnitelmat osoittavat.
- 5.2.3 Oodin omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu myös sen omistamaan asuinrakennukseen liittyvät parvekelinjat, sisäänkäyntien porras- yms. rakenteet ja näihin liittyvät katokset, siten kuin myöhemmin laadittavat tarkemmat suunnitelmat osoittavat.
- 5.2.4 Oodi vastaa kustannuksellaan hallitsemansa Tontin alueen ja sillä sijaitsevan omistamansa asuinkerrostalonsa toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.

### 5.3 Aarian omistukseen tuleva asuinrakennus

- 5.3.1 Aarian omistukseen ja hallintaan tulee Tontin luoteislaidassa sijaitseva asuinrakennus, joka on merkitty **Liitteeseen 2** sille osoitetulla värillä. Aarian omistama asuinkerrostalo pitää sisällään tiloja kahdessa kellarikerroksessa sekä viidessä maanpäällisessä kerroksessa siten, että Aarian omistaman asuinkerrostalon ylimmät kattorakenteet sijaitsevat likimääräisessä tasossa +52.964.
- 5.3.2 Varsinaisten asuintilojen lisäksi Aarian omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu asuintiloja palvelevat porrashuoneet ja hissikuilut rakenteineen ja laitteineen sekä asuintiloja palvelevat aputilat siten kuin tarkemmat suunnitelmat osoittavat.
- 5.3.3 Aarian omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu myös sen omistamaan asuinrakennukseen liittyvät parvekelinjat, sisäänkäyntien porras- yms. rakenteet ja näihin liittyvät katokset, siten kuin myöhemmin laadittavat tarkemmat suunnitelmat osoittavat.
- 5.3.4 Aaria vastaa kustannuksellaan hallitsemansa Tontin alueen ja sillä sijaitsevan omistamansa asuinkerrostalonsa toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.

### 5.4 Soinnin omistukseen tuleva asuinrakennus

- 5.4.1 Soinnin omistukseen ja hallintaan tulee Tontin luoteislaidassa sijaitseva asuinrakennus, joka on merkitty **Liitteeseen 2** sille osoitetulla värillä. Soinnin omistama asuinkerrostalo pitää sisällään tiloja kahdessa kellarikerroksessa sekä viidessä maanpäällisessä kerroksessa siten, että Soinnin omistaman asuinkerrostalon ylimmät kattorakenteet sijaitsevat likimääräisessä tasossa +52.964.
- 5.4.2 Varsinaisten asuintilojen lisäksi Soinin omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu asuintiloja palvelevat porrashuoneet ja hissikuilut rakenteineen ja laitteineen sekä asuintiloja palvelevat aputilat siten kuin tarkemmat suunnitelmat osoittavat.
- 5.4.3 Soinnin omistamaan asuinrakennukseen sekä Soinnin hallinta-alueeseen katsotaan kuuluvaksi Soinnin asuinrakennukseen liittyvät asuntopihat niihin liittyvine rakenteineen. Soinnin omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu myös sen omistamaan asuinrakennukseen liittyvät parvekelinjat, sisäänkäyntien porras- yms. rakenteet ja näihin liittyvät katokset, siten kuin myöhemmin laadittavat tarkemmat suunnitelmat osoittavat.
- 5.4.4 Sointi vastaa kustannuksellaan hallitsemansa Tontin alueen ja sillä sijaitsevan omistamansa asuinkerrostalonsa toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.

### 5.5 Liiketilayhtiön omistukseen tuleva Liiketilarakennus

- 5.5.1 Liiketilayhtiön omistukseen ja hallintaan tulee Aarian ja Oodin omistamien rakennusosien välissä ja osin alla sijaitseva yhteen kerrokseen sijoittuva liiketilarakennusosa. Liiketilayhtiön omistama rakennusosa on merkitty **Liitteeseen 2** sille osoitetulla värillä. Liiketilayhtiön omistamaan rakennukseen katsotaan lisäksi kuuluvaksi myös siihen liittyvät mahdolliset aputilat sekä tekniset tilat kuten muuntamot, sähkö- ja teletilat yms.
- 5.5.2 Liiketilayhtiö vastaa kustannuksellaan hallitsemansa Tontin hallinta-alueen ja niillä sijaitsevan omistamansa liiketilarakennuksen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.

## 6 OSAPUOLTEN YHTEISESSÄ HALLINNASSA OLEVAT ALUEET TONTISTA

### 6.1 Yleistä

- 6.1.1 Alueet, rakennukset ja rakenteet, jotka eivät tule edellä todetulla tavalla Osapuolten tai Liiketilayhtiön yksinomaiseen omistukseen ja/tai hallintaan, ovat Osapuolten yhteisessä omistuksessa ja/tai hallinnassa. Tässä tarkoitettuja yhteisomistukseen tulevia rakennuksia ja/tai yhteiseen hallintaan tulevia alueita ovat seuraavat:

### 6.2 Tonttia palveleva Piha-alue

- 6.2.1 Tontin alueelle pääosin Pysäköintilaitoksen päälle sijoitetaan Osapuolten yhteisessä käytössä oleva Piha-alue. Piha-alue muodostaa osan korttelin yhteiskäytössä olevasta korttelipihaista siten kuin korttelia koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan. Tontilla sijaitseva yhteinen Piha-alue sillä sijaitsevina rakenteineen ja varusteineen on Osapuolten yhteisomistuksessa vastaavin määrösin, kuin Osapuolet ovat Tontin määröosaisia vuokramiehiä. Lisäksi Liiketilayhtiölle turvataan kulkuyhteys Piha-alueelle sijoitettavia kulkuyhteyksiä pitkin siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan.
- 6.2.2 Osapuolia yhteisesti palveleva piha-alue toteutetaan pääosin samassa yhteydessä Osapuolten asuinrakennusten ja Pysäköintilaitoksen toteutuksen kanssa. Jos Osapuolten kesken ei muuta sovita, tilataan koko piha-alueen toteutus yhdeltä urakoitsijalta. Piha-alueen toteutuksen kustannuksista Osapuolet vastaavat Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä kustannusosuus sisällytetään Osapuolten ja valittavan urakoitsijan kanssa solmittaviin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että Piha-alueen toteutuskustannuksia ei allokoida Liiketilayhtiön vastattavaksi.
- 6.2.3 Koska Piha-alue ja siihen liittyvät kalusteet, rakenteet yms. ovat Osapuolten määröosaisessa omistuksessa, vastaavat Osapuolet piha-alueen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista yhdessä Rakennusoikeuksien suhteessa. Koska Piha-alue muodostaa yhtenäisen osan koko korttelin korttelipihaista siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan, on Tonttia koskevassa Yhteisjärjestelysopimuksessa kuitenkin sovittu Piha-alueen em. toimenpiteiden järjestämisestä osana Yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamaa korttelipihaa. Osapuolet sopivat, että Yhteisjärjestelysopimuksesta Tontille seuraavat veloitteet jakautuvat Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Piha-alueen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista aiheutuvia kustannuksia ei allokoida Liiketilayhtiön vastattavaksi.
- 6.2.4 Tontille sijoittuva Piha-alue on kuvattu **Liitteessä 3**.

### 6.3 Pysäköintilaitos

- 6.1 Tontin maanalaiselle alueelle kansirakenteen alle sijoitetaan kahteen tasoon **Liitteessä 4** kuvattu yhtenäinen Pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos on osa koko korttelin yhtenäistä pysäköintilaitosta siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan. Laskennallinen raja Pysäköintilaitoksen ja sen päällä olevan Piha-alueen välillä sijaitsee Pysäköintilaitoksen päällä sijaitsevan laattarakenteen vesieristyksen suojabetonin yläpinnassa.
- 6.3.1 Osapuolet omistavat Tontin alueella sijaitsevan Pysäköintilaitoksen ja sen tarkoittamat rakenteet määröosin Rakennusoikeuksien suhteessa. Mikäli Yhteisjärjestelysopimuksesta ei muuta seuraa, Pysäköintilaitos toteutetaan pääosin samassa yhteydessä Osapuolten asuinrakennusten ja Piha-alueen toteutuksen kanssa. Jos Osapuolten kesken ei muuta sovita, tilataan Pysä-



köintilaitoksen toteutus yhdeltä urakoitsijalta, ja Rakennusoikeuksien suhteen mukaan määräytyvä osuus Pysäköintilaitoksen toteutuksen kustannuksista sisällytetään Osapuolten ja valittavan urakoitsijan kanssa solmittaviin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Liiketilayhtiölle ei allokoida Pysäköintilaitoksen toteutuksesta aiheutuneita kustannuksia, eikä Liiketilayhtiölle näin osoiteta Pysäköintilaitoksesta pysäköintipaikkoja.

- 6.3.2 Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti Tontin käyttöön on osoitettu Pysäköintilaitoksesta 20 pysäköintipaikkaa. Osapuolten määräosainen omistus Pysäköintilaitoksesta oikeuttaa Osapuolet käyttämään sanottuja pysäköintipaikkoja seuraavasti:

Oodi	ap nro:t (Täydennetään)
Aaria	ap nro:t (Täydennetään)
Sointi	204-210, 253-257

- 6.3.3 Koska Pysäköintilaitos on Osapuolten määräosaisessa omistuksessa, vastaavat Osapuolet ensisijaisesti Pysäköintilaitoksen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista yhdessä samassa suhteessa, kuin Osapuolilla on oikeus käyttää pysäköintipaikkoja Pysäköintilaitoksessa. Koska Pysäköintilaitos muodostaa yhtenäisen osan koko korttelin pysäköintilaitoksesta siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan, on Tonttia koskevassa Yhteisjärjestelysopimuksessa kuitenkin sovittu Pysäköintilaitoksen em. toimenpiteiden järjestämisestä osana Yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamaa pysäköintilaitosta. Osapuolet sopivat, että Yhteisjärjestelysopimuksesta Tontille seuraavat Pysäköintilaitosta veloitteet jakautuvat Osapuolten kesken samassa suhteessa kuin Osapuolilla on oikeus käyttää pysäköintipaikkoja Pysäköintilaitoksessa.

## 6.4 Osapuolia palveleva kerhotila

- 6.4.1 Soinin omistaman rakennuksen 1- kerrokseen sijoitetaan kerhohuone, joka palvelee Osapuolia yhtäläisesti. Osapuolilla on yhtäläinen oikeus käyttää kerhohuonetta Osapuolia palvelevana kokoontumistilana siten kuin Osapuolten kesken tarkemmin sovitaan kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.4.2 Tässä tarkoitetun kerhotilan toteuttamisesta vastaa Sointi osana omistamansa asuinrakennuksensa toteuttamista. Lisäksi Sointi vastaa tässä tarkoitettua kerhotilaa ympäröivien seinärakenteiden sekä mahdollisten lävistävien kantavien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Kerhotilan toteutuskustannus kuitenkin jakautuu Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus kerhotilan toteutuskustannuksista sisällytetään Osapuolten valittavan urakoitsijan kanssa solmimiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimukseen.
- 6.4.3 Siltä osin kuin kyse on kerhotilan sisäpintojen tai ko. huonetilaan liittyvien kalusteiden, laitteiden ja talotekniikan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, vastaa em. toimenpiteistä Sointi, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista vastaavat Osapuolet Rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet sopivat erikseen em. toimenpiteiden tarkemmasta sisällystä sekä kustannusten tasaamiseen ja hyvittämiseen liittyvästä menettelystä kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Osapuolet pitävät lähtökohtana, että tässä tarkoitetut toimenpiteet tulee järjestää hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti.

- 6.4.4 Osapuolia yhteisesti palveleva Soinnin omistamassa asuinrakennuksessa sijaitseva kerho-huone on kuvattu **Liitteessä 5**.

### 6.5 Osapuolia palveleva talosauna

- 6.5.1 Soinnin omistaman rakennuksen 1- kerrokseen sijoitetaan talosauna ja siihen liittyviä puku-huone-, wc- yms. tiloja, jotka palvelevat Osapuolia yhtäläisesti. Osapuolilla on yhtäläinen oikeus käyttää tässä tarkoitettua saunatilaa ja siihen liittyviä tiloja sekä ko. huonetiloihin johtavia kulkuyhteyksiä siten kuin Osapuolten kesken tarkemmin sovitaan kohdassa 12 tarkoitettun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.5.2 Tässä tarkoitettun talosaunan sekä siihen liittyvien tilojen toteuttamisesta vastaa Sointi osana omistamansa asuinrakennuksensa toteuttamista. Lisäksi Sointi vastaa tässä tarkoitettua talosaunaa ja siihen liittyviä tiloja ympäröivien seinärakenteiden sekä mahdollisten lävistävien kantavien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Talosaunan ja siihen liittyvien tilojen toteutuskustannus kuitenkin jakautuu Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus Talosaunan ja siihen liittyvien tilojen toteutuskustannuksista sisällytetään Osapuolten valittavan urakoitsijan kanssa solmimiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.5.3 Siltä osin kuin kyse on saunatilan ja siihen liittyvien tilojen sisäpintojen tai ko. huonetiloihin liittyvien kalusteiden, laitteiden ja talotekniikan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, vastaa em. toimenpiteistä Sointi, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista vastaavat Osapuolet Rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet sopivat erikseen em. toimenpiteiden tarkemmasta sisällöstä sekä kustannusten tasaamiseen ja hyvittämiseen liittyvästä menettelystä kohdassa 12 tarkoitettun yhteistoimintaelimen puitteissa. Osapuolet pitävät lähtökohtana, että tässä tarkoitettujen toimenpiteiden tulee järjestää hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti.
- 6.5.4 Osapuolia yhteisesti palveleva Soinnin omistamassa asuinrakennuksessa sijaitseva talosauna ja siihen liittyvät muut tilat on kuvattu **Liitteessä 5**.

### 6.6 Tontilla sijaitseva jätehuone

- 6.6.1 Oodin omistamaan rakennukseen 1-kerroksen tasoon sijoitetaan jätehuone, joka palvelee Osapuolten lisäksi myös tonttia 91-33-130-19 näiden tavanomaisessa jätehuollossa siten kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa on todettu. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettu jätehuone ei palvele Liiketilayhtiötä, jolla on oma jätehuone hallinta-alueeseensa kuuluvalla huoltopihalla.
- 6.6.2 Tässä tarkoitettun jätehuoneen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista on sovittu tarkemmin Yhteisjärjestelysopimuksessa. Siltä osin kuin Yhteisjärjestelysopimuksesta seuraa Tontille tai sen vuokramiehille velvoitteita tai oikeuksia, vastaavat tällaisista velvoitteista, ja oikeudet saavat hyväkseen lukea, Osapuolet Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.6.3 Tässä tarkoitettun jätehuoneen sijainti on kuvattu **Liitteessä 6**.

### 6.7 Tontin irtaimistovarastot

Oodin (/Aarian) omistamaan rakennukseen kuuluu K1-kerroksessa sijaitseva irtaimistovarastotila, joka palvelee yhtäläisesti sekä Oodia että Aariaa siten, että ko. irtaimistovarastoon sijoitetaan sekä Oodia että Aariaa palvelevia irtaimistovarastotiloja siten kuin **Liitteestä 7** ilmenee. Poikkeustilanteissa (suojautumistarvetilanteet) tässä tarkoitettu irtaimistovarastotila

toimii Oodia ja Aariaa palvelevana väestönsuojana siten, että Oodilla ja Aarialla on oikeus osoittaa irtaimistovarastosta omistamaansa rakennusta palvelevaa väestönsuojakapasiteettia seuraavasti:

Osapuoli:	VSS-kapasiteetti (m <sup>2</sup> ):
Oodi:	(täydennetään)
Aaria:	(täydennetään)

- 6.7.1 Oodi vastaa tässä tarkoitettujen irtaimistovarasto- ja väestönsuojatilojen toteutuksesta osana Oodin omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteutusta, mutta toteutuksesta aiheutuvat kustannukset jakautuvat Oodin ja Aarian kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus väestönsuojatilojen ja sinne sijoitettavien irtaimistovarastokalusteiden toteutuskustannuksista sisällytetään Oodin ja Aarian valittavan urakoitsijan kanssa solmimiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.7.2 Lisäksi Oodi vastaa kustannuksellaan tässä tarkoitettua irtaimistovarasto- ja väestönsuojatilaa ympäröivien seinärakenteiden sekä mahdollisten lävistävien kantavien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä.
- 6.7.3 Siltä osin kuin kyse on irtaimistovarasto- ja väestönsuojatilan sisäpintojen tai ko. huonetiloihin liittyvien kalusteiden, laitteiden ja talotekniikan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, vastaa em. toimenpiteistä Oodi, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista vastaavat Oodi ja Aaria Rakennusoikeuksien suhteessa. Oodi ja Aaria sopivat erikseen em. toimenpiteiden tarkemmasta sisällöstä sekä kustannusten tasaamiseen ja hyvittämiseen liittyvästä menettelystä kohdassa 12 tarkoitettun yhteistoimintaelimen puitteissa. Oodi ja Aaria pitävät lähtökohtana, että tässä tarkoitettujen toimenpiteiden tulee järjestää hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti.
- 6.7.4 Oodia ja Aariaa yhteisesti palveleva irtaimistovarasto- ja väestönsuojatila sekä irtaimistovarastojen jakautuminen Oodin ja Aarian kesken on kuvattu **Liitteessä 7**.
- 6.7.5 Selvyyden vuoksi todetaan, Tonttia koskevassa Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu tontin 91-33-130-19 oikeudesta käyttää Tontilla Soinnin omistaman rakennuksen K1-kerroksessa sijaitsevaa väestönsuojaa poikkeustilanteissa (suojautumistarvetilanteet). Siltä osin kuin Yhteisjärjestelysopimuksesta seuraa Tontille Soinnin omistamassa rakennuksessa sijaitsevaan väestönsuojaan liittyviä oikeuksia ja velvoitteita, vastaa tällaisten velvoitteiden täyttämisestä, ja oikeudet vastaavasti saa hyväksen lukea, Sointi.

## 6.8 Oodin ja Aarian kuivaushuoneen sijoittaminen Soinnin omistamaan asuinrakennukseen

- 6.8.1 Soinin omistaman rakennuksen K1- kerrokseen sijoitetaan kuivaushuone, joka palvelee yhtäläisesti Oodia ja Aariaa yhtäläisesti. Oodilla ja Aarialla on tähän sopimukseen perustuva yhtäläinen oikeus käyttää tässä tarkoitettua kuivaushuonetta sekä sinne johtavia kulkuyhteyksiä Oodin omistamassa rakennuksessa siten kuin Osapuolten kesken tarkemmin sovitaan kohdassa 12 tarkoitettun yhteistoimintaelimen puitteissa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettu kuivaushuone ei palvele Sointia.

- 6.8.2 Tässä tarkoitettua kuivaushuoneen seinä- yms. kantavien rakenteiden toteuttamisesta vastaa Sointi osana omistamansa asuinrakennuksensa toteuttamista. Kuivaushuoneen sisäpintojen, sinne sijoitettavien kalusteiden ja laitteiden toteuttamisesta vastaavat kuitenkin Oodi ja Aaria. Kuivaushuoneen toteutuskustannuksista vastaavat Oodi ja Aaria Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus kuivaushuoneen toteutuskustannuksista sisällytetään Oodin ja Aarian
- 6.8.3 Sointi vastaa tässä tarkoitettua kuivaushuonetta ympäröivien seinärakenteiden sekä mahdollisten lävistävien kantavien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä.
- 6.8.4 Siltä osin kuin kyse on kuivaushuoneen sisäpintojen tai sinne sijoitettavien kalusteiden, laitteiden, laitteiden tai talotekniikan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, vastaa em. toimenpiteistä Oodi ja Aaria Rakennusoikeuksien suhteessa. Oodi ja Aaria sopivat erikseen em. toimenpiteiden järjestämisestä ja tarkemmasta sisällöstä sekä kustannusten tasaamiseen ja hyvittämiseen liittyvästä menettelystä kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Oodi ja Aaria pitävät lähtökohtana, että tässä tarkoitettut toimenpiteet tulee järjestää hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti.
- 6.8.5 Oodia ja Aariaa yhteisesti palveleva Soinnin omistamassa asuinrakennuksessa sijaitseva kuivaushuone kuvattu **Liitteessä 8**

## 6.9 Talopesula

- 6.9.1 Aarian omistaman rakennuksen K1- kerrokseen sijoitetaan talopesula ja siihen liittyviä tiloja, jotka palvelevat Oodia ja Aariaa. Oodilla ja Aarialla on yhtäläinen oikeus käyttää tässä tarkoitettua talopesulaa ja siihen liittyviä tiloja sekä ko. huonetiloihin johtavia kulkuyhteyksiä siten kuin Oodin ja Aarian kesken tarkemmin sovitaan kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.9.2 Tässä tarkoitettua talopesulan sekä siihen liittyvien tilojen toteuttamisesta vastaa Aaria osana omistamansa asuinrakennuksensa toteuttamista. Talopesulan ja siihen liittyvien tilojen toteutuskustannus kuitenkin jakautuu Oodin ja Aarian kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus talopesulan ja siihen liittyvien tilojen toteutuskustannuksista sisällytetään Oodin ja Aarian valittavan urakoitsijan kanssa solmimiin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.9.3 Tässä tarkoitettua talopesulaa ympäröivien seinärakenteiden sekä mahdollisten kantavien lävistävien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Aaria osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Siltä osin kuin kyse on talopesulan ja siihen liittyvien tilojen sisäpintojen tai ko. huonetiloihin liittyvien kalusteiden, laitteiden ja talotekniikan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, vastaavat em. toimenpiteistä Oodi ja Aaria Rakennusoikeuksien suhteessa. Oodi ja Aaria sopivat erikseen em. toimenpiteiden järjestämisestä ja tarkemmasta sisällöstä sekä kustannusten tasaamiseen ja hyvittämiseen liittyvästä menettelystä kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa. Oodi ja Aaria pitävät lähtökohtana, että tässä tarkoitettut toimenpiteet tulee järjestää hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti.
- 6.9.4 Oodia ja Aariaa yhteisesti palveleva talopesula ja siihen liittyvät muut tilat on kuvattu **Liitteessä 9**.

## 6.10 Aariaa ja Oodia palveleva yhteinen sähköpääkeskus

- 6.10.1 Aarian omistaman rakennuksen K1- kerrokseen sijoitetaan sähköpääkeskus, jonne johdetaan Aariaa ja Oodia palveleva yhteinen sähköliittymä. Tässä tarkoitettu sähköpääkeskus palvelee yhteisesti sekä Aariaa että Oodia, joilla on molemmilla oikeus johtaa sähköpääkeskuksesta omistamaansa asuinrakennusta palvelevat sähköyhteydet siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 6.10.2 Tässä tarkoitetun huonetilan toteuttamisesta vastaa Aaria osana omistamansa asuinrakennuksensa toteuttamista. Lisäksi Aaria vastaa tässä tarkoitettua huonetilaa ympäröivien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastavia toimenpiteitä. Siltä osin kuin kyse on huonetilan sisäpintojen tai sinne sijoitettavan sekä Aariaa että Oodia palvelevien laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, vastaa em. toimenpiteistä Aaria, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista vastaavat Aaria ja Oodi Rakennusoikeuksien suhteessa. Aaria ja Oodi sopivat erikseen kustannusten tasaamiseen ja hyvittämiseen liittyvästä menettelystä kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.10.3 Tässä tarkoitettuun huonetilaan sijoitettava sähköpääkeskuslaitteisto on Aarian ja Oodin yhteisomistuksessa Rakennusoikeuksien suhteessa. Aaria ja Oodi vastaavat sähköpääkeskuslaitteiston toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista niin ikään Rakennusoikeuksien suhteessa. Käytännön toimenpiteistä liittyen em. toimenpiteiden järjestämiseen sovitaan Aarian ja Oodin kesken tarkemmin kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.10.4 Siltä osin kuin sähköpääkeskushuonetilaan tai sähköpääkeskukseen liittyy Aarin tai Oodin omistamaa asuinrakennusta yksin palvelevia laitteita tai johtoja, vastaa ko. Osapuoli niiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Aaria ja Oodi ovat velvollisia huolehtimaan omistuksessaan olevien laitteiden em. toimenpiteistä siten, ettei niiden laiminlyönnistä aiheudu vaaraa tai haittaa toiselle Osapuolelle.
- 6.10.5 Aariaa ja Oodia yhteisesti palveleva sähköpääkeskustila on kuvattu **Liitteessä 10**.
- 6.10.6 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sointia ja Liiketilyhtiötä palvelee omat sähköpääkeskukset näiden omistamissa rakennuksissa.

## 6.11 Aariaa ja Oodia palveleva lämmönjakohuone

- 6.11.1 Aarian omistaman rakennuksen K1- kerrokseen sijoitetaan lämmönjakohuone, jonne johdetaan Aariaa ja Oodia palveleva yhteinen kaukolämpöliittymä. Tässä tarkoitettu lämmönjakohuone palvelee yhteisesti sekä Aariaa että Oodia, joilla on molemmilla oikeus johtaa lämmönjakohuoneesta omistamaansa asuinrakennusta palvelevat lämmönsiirtoyhteydet siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 6.11.2 Tässä tarkoitetun huonetilan toteuttamisesta vastaa Aaria osana omistamansa asuinrakennuksensa toteuttamista. Lisäksi Aaria vastaa tässä tarkoitettua huonetilaa ympäröivien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana omistamansa rakennuksen vastavia toimenpiteitä. Siltä osin kuin kyse on huonetilan sisäpintojen tai sinne sijoitettavien sekä Aariaa että Oodia palvelevien lämmönjakolaitteiden tai muun talotekniikan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, vastaa em. toimenpiteistä Aaria, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista vastaavat Aaria ja Oodi Rakennusoikeuksien suhteessa. Aaria ja Oodi sopivat erikseen kustannusten tasaamiseen ja hyvittämiseen liittyvästä menettelystä kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

- 6.11.3 Tässä tarkoitettuun huonetilaan sijoitettava sekä Aariaa että Oodia palveleva lämmönjakokeskuslaitteisto on Aarian ja Oodin yhteisomistuksessa Rakennusoikeuksien suhteessa. Aaria ja Oodi vastaavat molempia palvelevien lämmönjakolaitteiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista niin ikään Rakennusoikeuksien suhteessa. Käytännön toimenpiteistä liittyen em. toimenpiteiden järjestämiseen sovitaan Aarian ja Oodin kesken tarkemmin kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.11.4 Siltä osin kuin lämmönjakokeskustilaan tai lämmönjakolaitteistoon liittyy Aarin tai Oodin omistamaa asuinrakennusta yksin palvelevia laitteita tai johtoja, vastaa ko. Osapuoli niiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Aaria ja Oodi ovat velvollisia huolehtimaan omistuksessaan olevien laitteiden em. toimenpiteistä siten, ettei niiden laiminlyönnistä aiheudu vaaraa tai haittaa toiselle Osapuolelle.
- 6.11.5 Aariaa ja Oodia yhteisesti palveleva sähköpääkeskustila on kuvattu **Liitteessä 10**.
- 6.11.6 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sointia ja Liiketilayhtiötä palvelee omat lämmönjakolaitteistot näiden omistamissa rakennuksissa.

## **7 KÄYTTÖ- YLLÄPITO-, PERUSKORJAUS- JA UUSIMISIMINEN SEKÄ NÄISTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET**

- 7.1 Ellei tässä sopimuksessa todetusta muuta seuraa, Osapuolet ja Liiketilayhtiö vastaavat kukin oman hallinta-alueensa sekä hallinta-alueillaan sijaitsevien omistamiensa rakennusten kaikista käyttö-, Ylläpito-, peruskorjaus-, vakuutus-, lämmitys- yms. toimenpiteistä ja näiden aiheuttamista kustannuksista.
- 7.2 Siltä osin kuin Tontin osiin kohdistuvia tässä kohdassa tarkoitettuja kustannuksia ei voida tässä sopimuksessa todetuilla periaatteilla jakaa, eikä Yhteisjärjestelysopimuksesta muuta seuraa, vastaavat Osapuolet ja Liiketilayhtiö tällaisista kustannuksista Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 7.3 Kukin Osapuolista ja Liiketilayhtiö on velvollinen huolehtimaan, Ylläpitämään, peruskorjaamaan sekä uusimaan hallinta-alueillaan sijaitsevat omistamansa rakennuksensa siten, että em. toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu haittaa toiselle Osapuolelle tai Liiketilayhtiölle.

## **8 OSAPUOLTENVÄLISET KÄYTTÖ- YMS. RASITELUONTEISET JÄRJESTELYT**

Sen lisäksi, mitä yllä on todettu Tontin alueen ja rakennusoikeuden jaosta, tällä sopimuksella sovitaan seuraavista käyttö- yms. rasiteluonteisista järjestelyistä:

### **8.1 Aarian kulkuyhteys Pysäköintilaitokseen Soinnin tilojen kautta**

- 8.1.1 Kulkuyhteys Aarian omistaman asuinrakennuksen tiloista Pysäköintilaitokseen tapahtuu Soinnin omistamaan rakennukseen kuuluvan porrashuoneen kautta. Tässä tarkoitettu kulkuyhteys palvelee Aariaa kaikissa tilanteissa.
- 8.1.2 Tässä tarkoitetun kulkuyhteyden toteuttamisesta sekä Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Aaria ja Sointi kumpikin oman rakennuksensa alueen osalta. Siltä osin kuin tässä tarkoitettu kulkuyhteys palvelee sekä Aariaa että Sointia, jaetaan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista aiheutuvat kustannukset Aarian ja Soinnin kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 8.1.3 Aaria ja Sointi sopivat tarkemmin kulunvalvontaan yms. seikkoihin sekä kulkuyhteyden keskitettyyn Ylläpitoon, peruskorjauksiin ja uusimisiin sekä kustannusten tasaamiseen liittyvistä asioista jäljempänä kohdassa 12 tarkoitetun yhteistoimintaelimen puitteissa.

## 8.2 Polkupyörävarastojen käyttöoikeudet

(täydennetään, kun suunnittelu etenee)

## 8.3 Osapuolten ja Liiketilayhtiön omistamia rakennuksia palvelevat perustukset ja niiden sijoittaminen

- 8.3.1 Osapuolilla ja Liiketilayhtiöllä on oikeus sijoittaa omistamiaan rakennuksia palvelevat perustukset sekä niihin liittyvät eristeet, salaojat ja salaojakaivot tarkempien suunnitelmien osoittamalla tavalla ja siten, että ne saattavat ulottua yhteiselle tai toisen Osapuolen ja/tai Liiketilayhtiön hallinta-alueelle.
- 8.3.2 Tässä tarkoitetut rakenteet ovat osa kunkin Osapuolen ja/tai Liiketilayhtiön omistamaa rakennusta ja sen Osapuolen ja/tai Liiketilayhtiön vastuulla kenen omistamaa rakennusta ne palvelevat. Mikäli rakenteet liittyvät Piha-alueeseen tai Pysäköintilaitokseen, määräytyy vastuu näistä rakenteista siten kuin edellä on todettu Piha-alueesta tai Pysäköintilaitoksesta.

## 8.4 Tontille sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit

- 8.4.1 Sen lisäksi mitä Yhteisjärjestelysopimuksessa on todettu, Osapuolet ja Liiketilayhtiö ovat oikeutettuja sijoittamaan Tontilla omistamaansa rakennusta palvelevat johdot, putket ja kaapelit laadittavien tarkempien suunnitelmien mukaisesti ja siten, ettei näiden sijoittamisesta rakennusaikana tai sen jälkeen aiheudu toiselle Osapuolelle tai Liiketilayhtiölle kohtuutonta haittaa.
- 8.4.2 Osapuolet ja Liiketilayhtiö laativat Tontille toteuttavien asuinrakennusten suunnittelutilanteen mahdollistaessa toisen Osapuolen ja/tai Liiketilayhtiön rakenteisiin sijoitettavista johdoista, putkista ja kaapeleista erillisen liitteen, jonka Osapuolet ja Liiketilayhtiö allekirjoituksellaan hyväksyvät, ja Osapuolten ja Liiketilayhtiön niin päättäessä, liite lisätään tähän hallintajakosopimukseen.

## 9 TONTTIA PALVELEVAT KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT

- 9.1.1 Kunnallistekniset liittymät (vesi- ja viemäri, kaukolämpö ja sähkö): Oodi ja Aarialla on yhteiset liittymät. Soinnilla ja Liiketilayhtiöllä on omat liittymät.
- 9.2 Tontille johdetaan Aarian ja Oodin omistamia rakennuksia yhteisesti palvelevat sähkö-, lämpö- ja vesi- ja viemäri liittymät. Aarialla ja Oodilla on oikeus johtaa liittymistä ja edellä tarkoitetuista teknisistä tiloista tarvittavat yhteydet omistamiinsa rakennuksiin siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.
- 9.3 Ellei paikallisten palveluntarjoajien kanssa muuta sovita, Aaria ja Oodi vastaavat kunnallisteknisiin liittymiin liittyvistä liittymämaksuista Rakennusoikeuksien suhteessa. Hyödykkeiden kuluksista Aaria ja Oodi vastaavat perustuen alamittaukseen tai muuhun vastaavaan luotettavan jakoperusteeseen.
- 9.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että Soinnille ja Liiketilayhtiölle johdetaan omat kunnallistekniset liittymät, joiden kustannuksista nämä vastaavat itse.

## 10 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ

- 10.1 Osapuolet ja Liiketilayhtiö sitoutuvat vakuuttamaan kukin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen täydestä arvosta. Osapuolet ja Liiketilayhtiö sitoutuvat toimimaan yhteistyössä

omaisuuttaan vakuuttaessa siten, että vakuutukset mahdollisuuksien mukaan otetaan samalta vakuutuksen tarjoajalta siten, että Osapuolten ja Liiketilayhtiön yhteinen intressi tulee vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioiduksi.

- 10.2 Ellei Yhteisjärjestelysopimuksesta muuta seuraa, Osapuolet vakuuttavat hallinnassa olevat alueet, kuten Pysäköintilaitoksen ja yhteisessä käytössä olevan Piha-alueen. Pysäköintilaitoksen ja Piha-alueen vakuuttamisesta aiheutuvat kustannukset kuitenkin jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa, ellei Yhteisjärjestelysopimuksesta muuta seuraa.
- 10.3 Mahdollisen vahingon sattuessa on vakuutus korvaukset käytettävä täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseksi tai uudelleenrakentamiseksi.

## 11 KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT

- 11.1 Osapuolten ja Liiketilayhtiön tavoite on, että kiinteistöverot jaetaan jo verohallinnon toimesta Osapuolille ja Liiketilayhtiölle kunkin omistamastaan rakennuksesta. Mikäli tämä ei onnistu verohallinnon osalta, rakennuksista seuraavat kiinteistöverot jaetaan Osapuolten ja Liiketilayhtiön kesken Rakennusoikeuksien suhteessa huomioiden rakennusten erilainen käyttötarkoitus ja sen mukainen verokanta, ja tasataan siten kuin Osapuolten ja Liiketilayhtiön kesken tarkemmin erikseen sovitaan.

## 12 OSAPUOLTEN JA LIIKETILAYHTIÖN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 12.1 Osapuolet ja Liiketilayhtiö asettavat Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen ("Hoitokunta"), jonka puitteissa Osapuolet ja Liiketilayhtiö sopivat ja päättävät Tontin yhteisomistukseen liittyvistä yhdessä päätettävistä asioista, asioiden täytäntöönpanosta ja taloushallinnosta. Kullakin Osapuolella sekä Liiketilayhtiöllä on oikeus nimittää Hoitokuntaan yksi edustaja. Hoitokunta neuvottelee ja valmistelee Osapuolten ja Liiketilayhtiön puolesta Tontin yhteisomistukseen liittyvät asiat, erityisesti liittyen toteutettaviin Ylläpito-, korjaus- ja uusimistoimiin sekä Yhteisjärjestelysopimuksesta seuraaviin oikeuksiin ja velvoitteisiin.
- 12.2 Tontin yhteisomistukseen liittyvät päätökset tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain Osapuolia tai tiettyjä Osapuolia, voidaan ko. päätös tehdä ao. Osapuolten päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän hallinnanjakosopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.
- 12.3 Osapuolet ja Liiketilayhtiö voivat laatia Hoitokunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

## 13 YHTEISJÄRJESTELYT, RASITESOPIMUKSET JA MUUT KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT

- 13.1 Mikäli Tonttia koskien on myöhemmin sovittava naapurikiinteistöjen tai kaupungin kanssa uusista rasitteista tms. sopimusjärjestelyistä, Osapuolet ja Liiketilayhtiö sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasitteista sovitaan naapurikiinteistöjen ja/tai kaupungin kanssa noudattaen tällaisissa sopimuksissa yleisesti noudatettuja periaatteita mm. aiheuttamis- ja hyötymisperiaatetta kustannusten ja Ylläpito- ym. vastuiden osalta.

## 14 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN

- 14.1 Tämä sopimus on lähtökohtaisesti voimassa enintään yhtä kauan kuin Tonttiin kohdistuva maanvuokrasopimus on voimassa. Muutoin tämä sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päät-



tymään kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta vain sillä perusteella, että Tontin käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta.

- 14.2 Tätä hallinnanjakosopimusta voi muuttaa vain Osapuolten ja Liiketilayhtiön yhteisesti hyväksymällä tavalla. Mikäli viranomaiset vaatisivat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Osapuolet ja Liiketilayhtiö sitoutuvat kuitenkin tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla ja siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteen kumoudu.

## 15 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

- 15.1 Tämä hallinnanjakosopimus kirjataan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisesti parhaalle etusijalle Tonttiin kohdistuvaan vuokraoikeuteen. Kukin Osapuolista ja Liiketilayhtiö on oikeutettu toista Osapuolta tai Liiketilayhtiötä enempää kuulematta hakemaan tämän sopimuksen kirjaimista.
- 15.2 Kirjaamisesta aiheutuvista viranomaismaksuista yms. kustannuksista vastaavat Osapuolet ja Liiketilayhtiö Tontin omistusosuuksien suhteessa.

## 16 SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

- 16.1 Osapuolet ja Liiketilayhtiö ovat tämän sopimuksen maakaaren mukaisesta kirjaamisesta huolimatta velvollisia siirtämään tämän sopimuksen velvoitteet Tontin määröosan mahdollisille uusille omistajille siirtokirjoihin tehtävillä erillisillä merkinnöillä.

## 17 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

- 17.1 Mahdolliset tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Neuvotteluissa voidaan Osapuolten niin erikseen sopiessa käyttää ulkopuolista sovittelijaa. Mikäli Osapuolet ja Liiketilayhtiö eivät pääse sopimuksen erimielisyydestä yhteisymmärrykseen, ratkaistaan asia Helsingin käräjäoikeudessa.

## 18 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET

- 18.1 Tämä hallinnanjakosopimus on laadittu viisi (5) saman sisältöisenä kappaleena, yksi (1) kullekin Osapuolelle, yksi (1) Liiketilayhtiölle ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

Aika ja paikka

**ASUNTO OY HELSINGIN OODI**

\_\_\_\_\_

Aika ja paikka

**ASUNTO OY HELSINGIN AARIA**

\_\_\_\_\_

Aika ja paikka

**ASUNTO OY HELSINGIN SOINTI**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aika ja paikka

**KIINTEISTÖ OY VANHAISTENTIE 3 LIIKEKESKUS**

---

**Liitteet**

<b>Liite 1</b>	Tontti
<b>Liite 2</b>	Osapuolten hallinta-alueet ja Tontilla sijaitsevat rakennukset
<b>Liite 3</b>	Piha-alue
<b>Liite 4</b>	Pysäköintilaitos
<b>Liite 5</b>	Soinnin omistamassa rakennuksessa sijaitsevat kerhotila ja talosauna
<b>Liite 6</b>	Oodin omistamassa rakennuksessa sijaitseva jätehuone
<b>Liite 7</b>	Tontilla sijaitsevat irtaimistovarastot ja VSS-tilat
<b>Liite 8</b>	Oodin ja Aarian kuivaushuone Soinnin omistamassa rakennuksessa
<b>Liite 9</b>	Oodia ja Aariaa palveleva talopesula
<b>Liite 10</b>	Oodia ja Aariaa palvelevat sähköpääkeskus ja lämmönjakohuone