

SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

KOSKIEN HELSINGIN KAUPUNGIN 32. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 323034 TONTTEJA 11 JA 12

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	3
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS	3
3 MÄÄRITELMÄT	3
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET	4
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET.....	4
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet	4
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma	5
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	5
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA.....	5
6.1 Ajoyhteysalue ja nostopaikka ajoyhteysalueella	5
6.2 Tontteja 11 ja 12 palveleva väestönsuoja Tontilla 12	6
6.3 Sopimusalueen Yhteinen hulevesijärjestelmä	6
6.4 Yhteinen viherkerroinsuunnitelma	6
6.5 Muuntamo.....	7
6.6 Sopimusalueen tontteja palvelevien johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittaminen	7
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN.....	7
7.1 Yhteinen Ylläpito	7
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi.....	7
7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana	8
8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	8
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	8
10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET	9
11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	9
12 ENNALLISTAMISVELVOLLISUUS.....	9
13 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	9
14 RIITOJEN RATKAISEMINEN	10
15 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO.....	10
16 SOPIMUSKAPPALEET	10
17 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	10
LIITTEET:	10

1 OSAPUOLET

A) Kiinteistö Oy Ristipellontie 1 ("Ristipellontie 1")

Y-tunnus: 3221157-4

Osoite: c/o WasaGroup Oy, PL 171, 65101 Vaasa

tontin 91-32-34-11 ("Tontti 11") vuokraoikeuden haltijana; ja

tontin 91-32-34-12 ("Tontti 12") vuokraoikeuden haltijana

Edellä todetut jäljempänä "Osapuoli" tai yhdessä "Osapuolet".

Tällä sopimuksella Ristipellontie 1 ottaa vastatakseen kaikista tästä sopimuksesta seuraavista Tonttiin 11 ja Tonttiin 12 kohdistuvista tontinomistajan velvollisuuksista. Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tontin 11 ja Tontin 12 oikeudet ovat voimassa Ristipellontie 1:n hyväksi. Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 11 ja 12 tarkoittaa soveltuvin osin Ristipellontie 1:stä.

Tontin 11 ja Tontin 12 omistaa Helsingin kaupunki ("Vuokranantaja"), joka on vuokrannut Tontin 11 ja Tontin 12 Ristipellontie 1:lle. Kaupunki ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista Tontin 11 ja Tontin 12 velvoitteista ja/tai kustannuksista. Tontin 11 ja Tontin 12 omistajalle tästä sopimuksesta aiheutuvista oikeuksista ja velvollisuuksista sekä kustannuksista vastaa Ristipellontie 1.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan 24.4.2023 voimaantulleen Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan asema-kaavamuutoksen nro. 12814 mukaisen korttelin 32034 Tonttien 11 ja 12 ("Sopimusalue") rakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Sopimusalue on kuvattu **Liitteessä 1**.
- 2.2 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.
- 2.3 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen uudiskohteiden rakentamisen 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 kustannustenjakoyms. periaatteita.
- 2.4 Tämä sopimus on tarkoitus liittää Sopimusalueen tontteja koskeviin pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin. Sen sijaan tämän sopimuksen sisältämää yhteisjärjestelyä ei ole tarkoitus rekisteröidä maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisena yhteisjärjestelynä. Edellä todetusta poiketen, kummallakin Osapuolella on halutessaan oikeus hakea tämän sopimuksen sisältämän yhteisjärjestelyn rekisteröintiä, mikäli rakennusvalvontaviranomainen niin edellyttää.

3 MÄÄRITELMÄT

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

"Ajoyhteysalue"	Tarkoittaa Tonttien 11 ja 12 alueelle sijoittuvaa Ristipellontieltä Sopimusalueelle johdettavaa kulkuyhteysaluetta, jota on käsitelty tarkemmin kohdassa 6.1.
-----------------	---

"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolina olevia tontteja ja soveltuvin osin niiden kulloisiakin vuokramiehiä.
"Rakennusoikeuksien suhde"	Tarkoittaa Osapuolten hallintaan tulevien tonttien rakennuslupien mukaista toteutunutta rakennusoikeusta seuraavasti: Tontti 11: 5.180 kem2 Tontti 12: 8.200 kem2 Rakennusoikeuksien suhdetta tarkistetaan Tonttien 11 ja 12 rakennusten valmistuttua tai, mikäli mahdollista, aikaisemmin vastaamaan toteutuneita rakennuslupien mukaisia rakennusoikeuksia. Tarkistuksen lopputulos todetaan kohdassa 8 todetun yhteistoimintaelimen puitteissa, ja tarkistuksesta laaditaan tarvittaessa erillinen liite tähän sopimukseen.
"Sopimusalue"	On määritelty kohdassa 2.
"Talotekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen tonttiin, rakennukseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym.: lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.
"Ylläpito"	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä sekä tavanomaisia vakuutuksia.

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on kaksi (2) piirustusta tai piirustussarjaa.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueen asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen tonttien yhteisten toimintojen sekä kulku- ja ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain kaikkia tontteja palvelevaa Talotekniikkaa.

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma

- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman, jossa kuvataan suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallinen informaatio.
- 5.2.2 Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Sopimusalueen tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella. Sopimuksen allekirjoitushetkellä siihen liitettävät piirustukset ovat osin alustavia ja niitä täydennetään ja tarkennetaan Tontille 12 rakennettavien rakennusten suunnittelun edetessä ja viimeistään niiden valmistuttua. Lopulliset liitepiirustukset kuvaavat valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteistä käyttöä palvelemaan toimintaan.
- 5.2.4 Osapuolten velvollisuudesta täydentää ja/tai muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta on lisäksi todettu kohdassa 14.

5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen henkilön tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, tilan taikka näiden osan tai taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai häiritä tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.4 Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Ajoyhteysalue ja nostopaikka ajoyhteysalueella

- 6.1.1 Tonttien 11 ja 12 alueelle sijoittuu kiinteistönrajoista riippumaton **Liitteen 1** mukainen Ajoyhteysalue, joka toimii ajo- ja kulkuyhteytenä sekä Tontille 11 että Tontille 12. Ajoyhteysalueen likimääräinen leveys on 13,5 metriä.
- 6.1.2 Ajoyhteysalueen toteutuksesta vastaa Tontti 11 myös Tontille 12 ulottuvilta osin Tontille 11 rakennettavan rakennuksen toteuttamisen yhteydessä lukuun ottamatta sitä Tontin 12 aluetta, joka on tarkoituksenmukaista toteuttaa valmiiksi vasta Tontin 12 rakentamisen yhteydessä. Tontti 12 on velvollinen toteuttamaan Ajoyhteysalueen valmiiksi Tontin 12 alueen osalta Tontille 12 rakennettavan rakennuksen toteutuksen yhteydessä sekä korjaamaan ja ennallistamaan Ajoyhteysalueelle Tontin 12 rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat vauriot.
- 6.1.3 Ennen Tontin 12 rakennustöiden aloittamista Ajoyhteysalueen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 11. Tontin 12 rakennustöiden aikana Ajoyhteysalueen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 12.

- 6.1.4 Tontin 12 rakennuksen käyttöönoton jälkeen Osapuolet vastaavat Ajoyhteysalueen Ylläpidosta, uusimisesta ja peruskorjauksista Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontit 11 ja 12 sopivat tällöin tarkemmin tässä tarkoitettujen toimenpiteiden käytännön järjestämisestä, kustannusten tasaamisesta yms. kohdassa 8 tarkoitettun yhteistoimintaelimen puitteissa.
- 6.1.5 Ajoyhteysalueen valaistuksen sähköistys johdetaan Tontin 11 järjestelmistä. Sähkönkulutus sisällytetään Ajoyhteysalueen Ylläpidon kustannuksiin.
- 6.1.6 Ajoyhteysalueelle toteutetaan **liitteestä 1** ilmenevään kohtaan nostopaikka pelastuslaitoksen nostokalustoa varten. Nostopaikka palvelee Tontteja 11 ja 12. Nostopaikan toteutuksesta vastaa Tontti 11 ja se toteutetaan tontin 11 rakentamisen yhteydessä. Nostopaikan toteuttamiseen ja kustannusten jakoon (toteuttaminen, ennallistaminen, korjaaminen, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusiminen, sähkönkulutus), sovelletaan yllä kohdissa 6.1.2-6.1.5 Ajoyhteysalueen osalta sovittua.

6.2 Tontteja 11 ja 12 palveleva väestönsuoja Tontilla 12

- 6.2.1 Tontteja 11 ja 12 palveleva väestönsuoja sijoitetaan Tontille 12 toteutettavaan rakennukseen siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Tilavaraus väestönsuojalle on kuvattu **Liitteessä 1**. Tonteilla 11 ja 12 on yhtäläinen oikeus käyttää tässä tarkoitettua väestönsuojaa ja sinne johtavia kulkuyhteyksiä suojelutarvetilanteissa. Rauhanaikana tässä tarkoitettu väestönsuoja palvelee yksinomaan Tonttia 12 varasto- tai muuna vastaavana tilana.
- 6.2.2 Väestönsuojasta osoitetaan väestönsuojelukapasiteettia Tonteille 11 ja 12 viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla.
- 6.2.3 Tässä tarkoitettun väestönsuojan toteutuksesta vastaa kustannuksellaan Tontti 12 osana Tontille 12 sijoitettavan rakennuksen toteutusta.
- 6.2.4 Tässä tarkoitettun väestönsuojan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa niin ikään Tontti 12 osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Edellä sanotusta poiketen, siltä osin kyse on tässä tarkoitettuun väestönsuojatilaan sijoitettavien VSS-varusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista tai uusimisista, jakautuvat aiheutuvat kustannukset Tonttien 11 ja 12 välillä Rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet sopivat väestönsuojaan liittyvistä käytännön asioista, kuten kustannusten tasauksesta ja kustannusten hyvittämisestä erikseen kohdassa 8 todetun Hoitokunnan puitteissa.

6.3 Sopimusalueen Yhteinen hulevesijärjestelmä

- 6.3.1 Sopimusalueelle toteutetaan yhtenäinen sekä Tonteille 11 ja 12 ulottuva hulevesijärjestelmä, johon kuuluvien viivytyslaitteiden kautta hulevedet johdetaan kaupungin hulevesijärjestelmään Sopimusalueen ulkopuolelle **Liitteeksi 2** otetussa hulevesisuunnitelmassa kuvatulla tavalla.
- 6.3.2 Tässä tarkoitettujen hulevesijärjestelmän osien rakentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Tontit 11 ja 12 kumpikin oman tonttinsa alueen osalta. Tässä tarkoitettun hulevesijärjestelmän Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista Tontit 11 ja 12 vastaavat Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontit 11 ja 12 sopivat tarkemmin tässä tarkoitettujen toimenpiteiden käytännön järjestämisestä, kustannusten tasaamisesta yms. kohdassa 8 tarkoitettun yhteistoimintaelimen puitteissa.

6.4 Yhteinen viherkerroinsuunnitelma

- 6.4.1 Sopimusaluetta koskevan asemakaavamuutoksen mukaan Sopimusalueen käsittämän kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkerroimen tavoiteluku.
- 6.4.2 Osapuolet sitoutuvat laatimaan yhteisen viherkerroinsuunnitelman, jolla täytetään viherkerroinvelvoitteet koko Sopimusalueen osalta. Viherkerroinsuunnitelman mukaiset toimet toteutetaan Osapuolten toimesta osana rakennusten toteutusta. Osapuolet vastaavat toteutuksesta oman tonttinsa osalta.

- 6.4.3 Osapuolet vastaavat viherkerroinsuunnitelman mukaisten järjestelmien Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta kumpikin oman tonttinsa osalta siten, että viherkerroinveloitteet täyttyvät koko Sopimusalueen osalta.

6.5 Muuntamo

- 6.5.1 Tontin 12 alueelle tai Tontille 12 myöhemmin toteutettavaan rakennukseen sijoitetaan Sopimusalueella palveleva muuntaja **Liitteessä 1** kuvattuun paikkaan siten kuin Tontin 12 ja alueellisen verkkoyhtiön kesken tarkemmin sovitaan. Tontin 12 alueella sijaitsee olemassa oleva muuntaja **Liitteen 1** osoittamassa paikassa, joka korvataan myöhemmin edellä todetulla myöhemmin toteutettavalla muuntamalla. Olemassa oleva muuntaja palvelee Sopimusaluetta kunnes se korvataan edellä mainitulla tavalla.
- 6.5.2 Osapuolilla on yhtäläinen oikeus johtaa tarvittavat johto- ja kaapeliyhteydet muuntajalta omistamilleen tonteille siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa ja siten kuin alueellisen verkkoyhtiön kanssa tarkemmin sovitaan.

6.6 Sopimusalueen tontteja palvelevien johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittaminen

- 6.6.1 Sen lisäksi mitä edellä tässä sopimuksessa on todettu, Osapuolet sallivat tonttinsa alueelle sijoitettavan toista tonttia palvelevia putkia, johtoja, kaapeleita ja niihin liittyviä varusteita sekä laitteita kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toiselle Osapuolelle.
- 6.6.2 Kumpikin Osapuoli vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisen Osapuolen hallitsemaa tonttia tai omistamaa rakennusta.
- 6.6.3 Osapuolet voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimusalueelle erikseen.

7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

7.1 Yhteinen Ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Osapuolia yhteisesti palvelevia tiloja ja alueita.
- 7.1.2 Osapuolten yhteiskäytössä olevien alueiden, tilojen ja rakenteiden Ylläpito mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet sekä peruskorjaukset ja uusimiset järjestetään yhteisesti siten kuin kohdassa 8 todetun neuvotteluelimen puitteissa todetaan. Osapuolet toteavat, että em. toimenpiteiden tason on vastattava hyvää kiinteistönhoitotapaa.
- 7.1.3 Osapuolten tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisen ylläpityvastuunsa piiriin tämän sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden Ylläpidon mahdollisimman suuressa määrin yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi. Osapuolet sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan.

7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

- 7.2.1 Kaikki Sopimusalueella suoritettavat Ylläpitoon liittyvät toimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen yhteisiin tiloihin ulottuvien Ylläpidon, peruskorjaus- tai uusimistoimenpiteiden suorittamisesta kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. rakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.

- 7.2.3 Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään tämän sopimuksen mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

- 7.3.1 Selvyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä yhteisjärjestelysopimuksella on jaettu yhteisessä käytössä olevien alueiden, tilojen tai laitteiden käytöstä ja Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia, astuu kummankin Osapuolen velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta kun ko. Osapuolen omistukseen tuleva rakennus otetaan käyttöön, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

8 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 8.1 Osapuolten isännöitsijät tai näiden nimeämät 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.
- 8.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään yksimielisesti. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.
- 8.3 Neuvotteluelin aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Osapuolet voivat laatia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen ja rakentamisen suunnittelu tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 9.2 Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 9.3 Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän rakennuksen. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla ole oikeutta osallistua toisten Osapuolten tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.
- 9.4 Osapuolet toteavat, ettei tämän sopimuksen mukaista rakentamista voida toteuttaa ilman erinäisiä rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että tarvittavat väliaikaiset rakennusjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti.
- 9.5 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää mahdollisesti toisen Osapuolen tontin alueen käyttöä rakennustoimia palvelevina alueina. Osapuolten kesken pyritään sopimaan joustavasti tarvittavista ja väliaikaisista järjestelyistä rakentamisen toteuttamiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla sekä kaikki turvallisuusnäkökohdat huomioiden.

- 9.6 Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, eli Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriötä. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti.
- 9.7 Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle tontilleen rakennettavalle rakennukselle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke tonttinsa alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toinen Osapuoli voi toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen tonttinsa uusille omistajille ja/tai vuokralaisille.

11 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

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

12 ENNALLISTAMISVELVOLLISUUS

- 12.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.

13 VUOKRANANTAJAN VASTUUT

Vuokranantaja ei vastaa mistään tästä yhteisjärjestelysopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita, ja/tai mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista niiden toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä.

14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

- 14.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaihteellisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu on osittain keskeneräistä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve tämentää 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 kustannustenjakojen yms. periaatteita. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 14.2 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien tai 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.
- 14.3 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

15 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 15.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 15.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

16 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun nämä ovat sen allekirjoittaneet. Kaupungin osalta sopimus tulee sitovaksi vasta, kun sen hyväksymistä koskeva viranomaispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

17 SOPIMUSKAPPALEET

- 17.1 Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

18 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä ____. päivänä __ kuuta 2024

Kiinteistö Oy Helsingin Ristipellontie 1

Helsingin Kaupunki

LIITTEET:

Liite 1: Yhteisjärjestelysopimuksen liitekartta

Liite 2: Hulevesisuunnitelma