







Tonteilla 14 ja 15 on pysyvä oikeus käyttää puolin ja toisin Tonttien 14 ja 15 maanalaisen Pysäköintihallin kulkureittejä.

Pysäköintihallin autohallipaikkojen rakentamisesta vastaa Tontit 14 ja 15 siten, että kumpikin tontti vastaa omaan käyttöönsä tulevien autohallipaikkojen rakentamisesta ja rakentamisen kustannuksista. Pysäköintihalli toteutetaan siten, että Tonttien 14 ja 15 väliselle rajalle ei rakenneta palomuuria.

Autohallipaikkojen ja niihin mahdollisesti liittyvien laitteiden ja varusteiden peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se tontti kumman tosiasiallisessa käytössä autohallipaikat ovat.

Autohallipaikkoja palvelevien rakennelmien, rakenteiden, (mm. sammutusreitit, savunpoistolaitteet ja -rakenteet sekä hätäpoistumistiet) peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta vastaa se tontti kumman tontilla ko. rakennelma, rakenne, mutta niistä aiheutuvat kustannukset, sikäli kun ne palvelevat molempia tontteja, jaetaan tonttien kesken autopaikkojen lukumäärän suhteessa.

Koska pysäköintihalli muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, pysäköintihallin kunnossapito, huolto ja ylläpito järjestetään Hoitokunnan toimesta sen päättämällä tavalla Tonttien kesken yhteisesti. Pysäköintihallin yhteisestä kunnossapidosta, huollosta ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 14 ja 15 välillä Tonttien autohallipaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa.

Kummankin tontin vastuu pysäköintihallin kunnossapidosta, huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista alkaa, kun pysäköintihalli hyväksytään käyttöön otettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

#### **4.1.2** *Yhteinen sisäänajoluiska ja tontin 15 puolella sijaitseva yhteiskäytössä oleva ajoväylä tonttien 14 ja 15 autohallipaikoille*

Tonteille 14 ja 15 sekä Pysäköintihalliin kulku tapahtuu Tontilla 15 olevan ajoliittymän ja yhteisen sisäänajoluiskan kautta, liitteen 1 mukaisesti.

Tonteilla 14 ja 15 on yhteiskäyttöisen sisäänajoluiskan vapaa ja rajoittamaton käyttöoikeus.

Yhteiskäyttöisen sisäänajoluiskan rakentamisesta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaa Tontti 15.

Yhteisen sisäänajoluiskan ja sisäänajoluiskalla sijaitsevien rakennelmien, rakenteiden, varusteiden ja laitteiden ym. (mm. nosto-ovi) kunnossapito-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan Tonttien 14 ja 15 välillä Tonttien autohallipaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa.

Tontin 15 puolella oleva pysäköintihallin ajoväylä palvelee molempia tontteja 14 ja 15. ja sen rakentaminen toteutetaan tontin 15 urakassa. Tontin 15 puolella olevan ajoväylän ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaa lähtökohtaisesti tontti 15, mutta niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat tontit 14 ja 15 autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa.









Jätehuoltoon liittyvän tarvittavan sopimuksen tekemisestä vastaa kumpikin tontti omassa käytössään olevan jätteenkeräyspisteen osalta. Vaihtoehtoisesti Tonttien niin sopiessa, jätehuoltoon liittyvä sopimus voidaan järjestää myös Hoitokunnan toimesta sen päättämällä tavalla Tonttien kesken yhteisesti. Tällöin jätehuollon sopimuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 14 ja 15 välillä Tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

#### **4.5. Putkijohdot, viemärit ja kaapelit**

Tonteilla 14 ja 15 on puolin ja toisin pysyvä oikeus sijoittaa rakennettavia kiinteistöjään palvelevia sade- ja jätevesiviemäreitä sekä vesi-, lämpö-, sähkö-, puhelin-, tietoliikenne yms. johtoja ja niihin kuuluvia laitteita tai teknisiä tiloja toistensa tonteille ja rakennuksiin kunkin rakennuksen taloteknisten suunnitelmien, rakennuslupien ja liitteiden 4 ja 5 mukaisesti. Tontit hyväksyttävät tällaisia rakenteita koskevat suunnitelmat kirjallisesti toisella ja toisella tontilla on oikeus perustellusta syystä vaatia niihin tarpeellisia muutoksia.

Tonttien kaukolämpöputket, vesijohdot, kuivatus, viemärointi voidaan suunnitella ja toteuttaa siten, että siinä ei oteta huomioon Tonttien välisiä rajoja liitteen 4 mukaisesti.

Tontti 14 ja 15 vastaavat omaan käyttöönsä toteutettavien putkijohtojen, viemäreiden ja kaapeleiden rakentamisesta, kunnossapidosta, hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Tonttien 14 ja 15 yhteiskäytössä olevien sade- ja hulevesijärjestelmän, Pysäköintihallin jätevesijärjestelmän ja muiden yhteiskäyttöisten järjestelmien rakentamiskulut on huomioitu Tonteille rakennettavien asuinrakennusten toteuttajaksi valitun urakoitsijan kanssa solmituissa urakkasopimuksissa. Näiden yhteiskäyttöisten järjestelmien kunnossapidosta, huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta vastaa Tontti 14 ja 15 sen mukaan kumman tontilla ko. tekniikka sijaitsee. Näistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 14 ja 15 välillä Tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Mikäli tämän sopimuksen mukaan sijoitettuihin putkijohtoihin, viemäriin tai kaapeleihin joudutaan tekemään siirto- muokkaus- korjaus- tms. toimenpiteitä, vastaa kumpikin Tontti kustannuksellaan sille kuuluvien toimenpiteiden lisäksi mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja alueen ennallistamisesta viipymättä töiden tekemisen jälkeen.

#### **4.6. Rakenteet tontin rajalla, pysäköintihallissa**

Tonteilla 14 ja 15 on Tonttien rajalla yhteisiä Pysäköintihalliin liittyviä rakenteita liitteen 5 mukaisesti: palkki ja pilarit perustuksineen, joiden rakentamisesta, kunnossapidosta, huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista on sovittu kohdassa 4.1.1.

Tonttien 14 ja 15 pihakannet rajautuvat yhteisen palkin kohdalla siten, että palkin keskikohdalla kulkee pihakannen hallintaraja liitteen 5 mukaisesti.

#### **4.7. Korvaukset ja kustannusten jakaminen**



Tämän Sopimuksen mukaisista yhteisjärjestelyistä tai perustettavista rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista ei puolin eikä toisin makseta erillistä vuokraa, korvauksia tai muuta hyvitystä, ellei muuta Sopijapuolten välillä kirjallisesti sovita tai ole sovittu. Kustannusten jakamisesta on sovittu edellä.

## 5. RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT

Tontilla 14 ja 15 on oikeus puolin ja toisin ilman eri korvausta, ainoastaan tarvittavassa laajuudessa ja merkittävää haittaa aiheuttamatta, käyttää toistensa alueita rakentamisen aikaiseen kulkemiseen, varastointiin ja tilapäisten rakennelmien ym. rakentamiseen, mikäli tontin rakentaminen sitä edellyttää. Tonttien 14 ja 15 on poistettava toistensa alueille sijoitetut varastot ja väliaikaiset rakennelmat, rakennusjätteet, laitteet ja tarvikkeet sekä ennallistettava alue tarpeellisin osin viipymättä kustannuksellaan, mikäli niistä aiheutuu merkittävää haittaa toiselle Tontille, ja viimeistään tontin rakentamisvaiheen päätyttyä.

## 6. HOITOKUNTA

Tässä sopimuksessa sovittujen yhteisten Tonttien 14 ja 15 käytön aikaisten velvoitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta huolehtii hoitokunta sopijapuolten lukuun sen mukaan mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Hoitokunnassa Tontteja 14 ja 15 edustaa Sopijapuolen valtuuttama henkilö. Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki ei ole edustettuna hoitokunnassa. Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään yksimielisesti molempia Tontteja koskevien asioiden osalta.

Hoitokunta aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.

Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä siten, että Sopijapuolten yhteinen etu tulee huomioiduksi. Tavoitteena on pitää yhteiskäytössä olevat tilat ja alueet hyvässä ja tarkoituksenmukaisessa kunnossa.

Tontit vastaavat omien kiinteistöjensä vakuuttamisesta itsenäisesti, mutta mikäli pysäköintihalli vakuutetaan yhtenä kokonaisuutena vastaa hoitokunta vakuuttamisen käytännön järjestelyistä.

## 7. VAKUUTTAMINEN

Tonteilla on velvollisuus vakuuttaa omilla tonteillaan sijaitsevat ja omistuksessaan olevat yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, varusteet ja laitteet täysarvovakuutuksella. Rakennelmien, rakenteiden, varusteiden ja laitteiden tuhoutuessa tai vahingoittuessa Tonteilla on velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksilla korjata tai uusia tuhoutunut tai vahingoittunut rakennelma, rakenne, varuste tai laite.

Tonteilla on lisäksi velvollisuus vakuuttaa täysarvovakuutuksella hallinnoimansa tontti, tontilla sijaitsevat asuinrakennukset, rakennelmat, rakenteet, varusteet ja laitteet, pysäköintihallin osa ja tontin käytössä olevat autohalli- ja polkupyöräpaikat (ml. niihin liittyvät rakennelmat, rakenteet, varusteet ja laitteet) sekä näiden tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata tai uusia ne.

## 8. MUUT EHDOT

8.1. Yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittaneet tahot ("Sopijapuolet") toteavat, että koska Sopimusta tehtäessä rakennusten suunnitelmat eivät vielä ole lopullisia, Sopijapuolet sitoutuvat siihen, että tässä Sopimuksessa sovittuja asioita joudutaan tarkentamaan suunnitelmien tarkennuttua.

### 8.2. Yhteisjärjestelyyn liittyvät sopimukset

Tämä Sopimus liitetään Tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin tämän Sopimuksen ollessa osa Tonttien vuokrasopimuksia. Tämän Sopimuksen ehdot koskevat ja velvoittavat Tonttien tulevia vuokralaisia.

Tässä Sopimuksessa sovittujen pysyvien käyttöoikeuksien osalta ei laadita erillisiä rasitesopimuksia.

### 8.3. Sopimuksen täydentäminen ja muuttaminen

Sopijapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä täydentämään tai muuttamaan kirjallisesti tätä Sopimusta myöhemmin, mikäli jokin yhteisjärjestelyssä mukana olevan tontin asemakaavan ja maanvuokrasopimusten sekä teknisen sopimuksen mukainen toteuttaminen sitä edellyttää.

Sopijapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien Tonttien, rakennusten ja erityisten oikeuksien osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia hyvässä hengessä täydentämään ja muuttamaan tätä Sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi. Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä Sopimuksesta. Kaikista Sopimukseen tehtävistä muutoksista on sovittava kirjallisesti Sopijapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella.

### 8.4. Sopimuksen rekisteröinti

Tämä Sopimus voidaan rekisteröidä kiinteistörekisteriin Sopijapuolten hallitsemien kiinteistöjen osalta ilman toisen Sopijapuolen kuulemista. Sopimus tulee rekisteröidä lopullisiin liitepiirustuksiin ennen ensimmäiseksi rakennettavan tontin rakennusten käyttöönottamista.

Rekisteröintikustannuksista Sopijapuolet vastaavat Tonttien rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

### 8.5. Rasitteen lakkaaminen

Jos tällä Sopimuksella myönnetty oikeus ja perustettu rasite tai rasitteenluonteinen oikeus käy osaksi tai kokonaan tarpeettomaksi, Sopijapuolella ei ole oikeutta korvaukseen myönnetyn oikeuden, perustetun rasitteen tai rasitteenluonteisen oikeuden lakatessa.



## 11. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti Assently-järjestelmässä, eikä siitä tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Tontin 14 tulevana vuokraoikeuden haltijana, A-Kruunu Oy, [REDACTED]

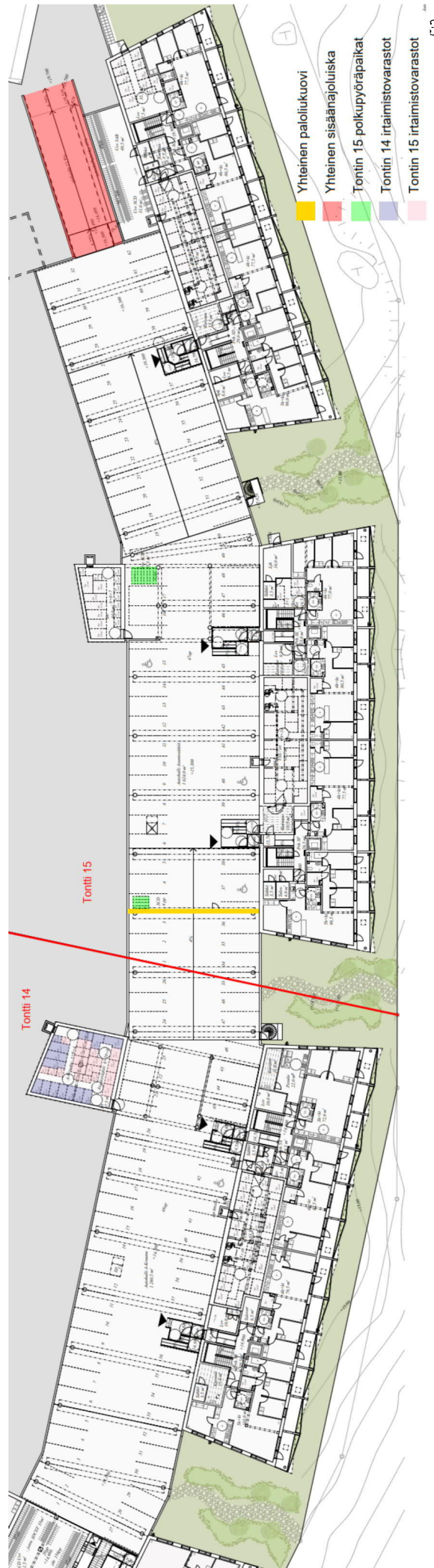
Tontin 15 tulevana vuokraoikeuden haltijana, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, [REDACTED]  
[REDACTED]

### LIITTEET

- Liite 1. Pysäköintihalli
- Liite 2. Piha-alue
- Liite 3. Sähköasema
- Liite 4. LVI-tekniikka
- Liite 5. Rakenteet tontin rajalla, pysäköintihallissa

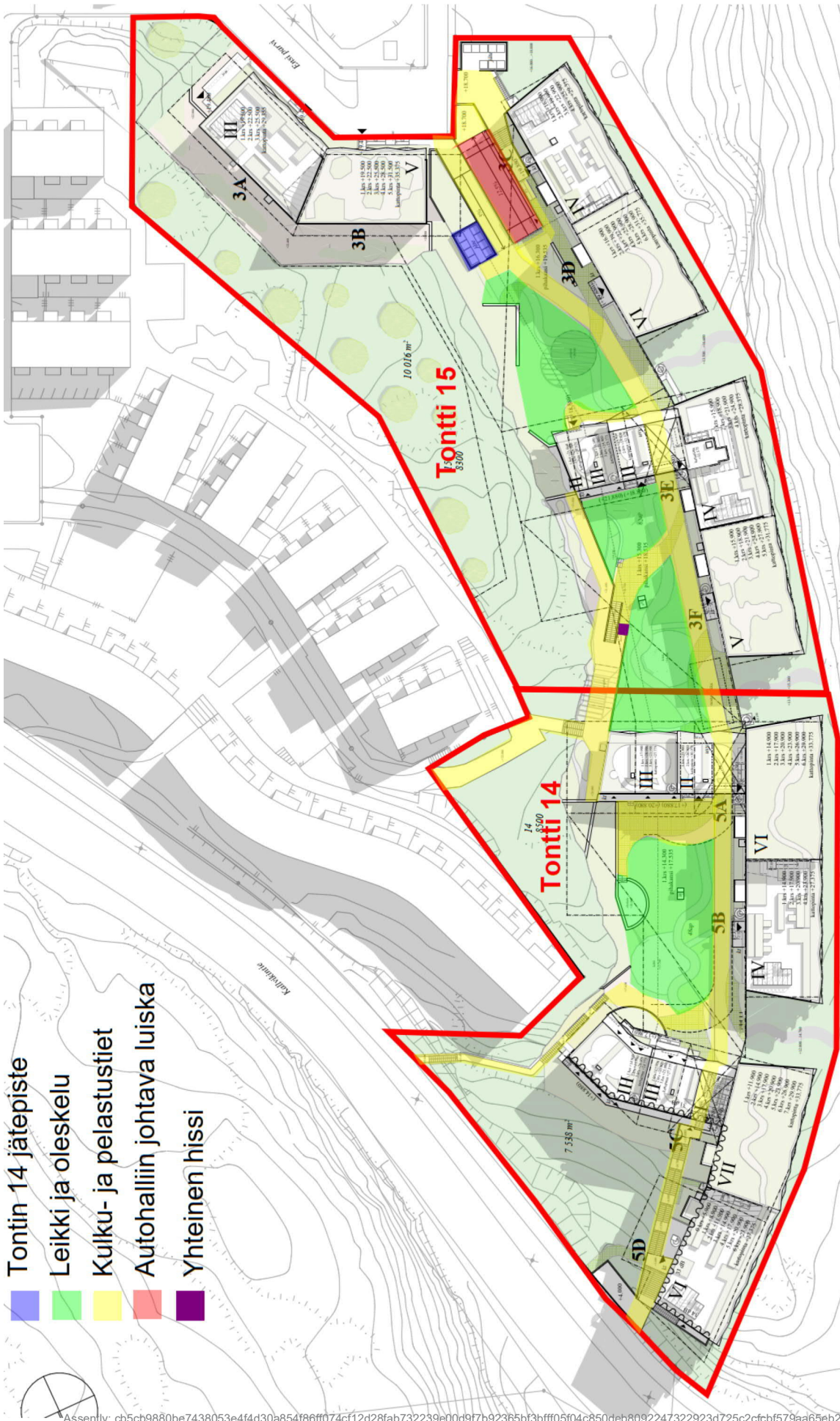


# Liite 1. Pysäköintihalli

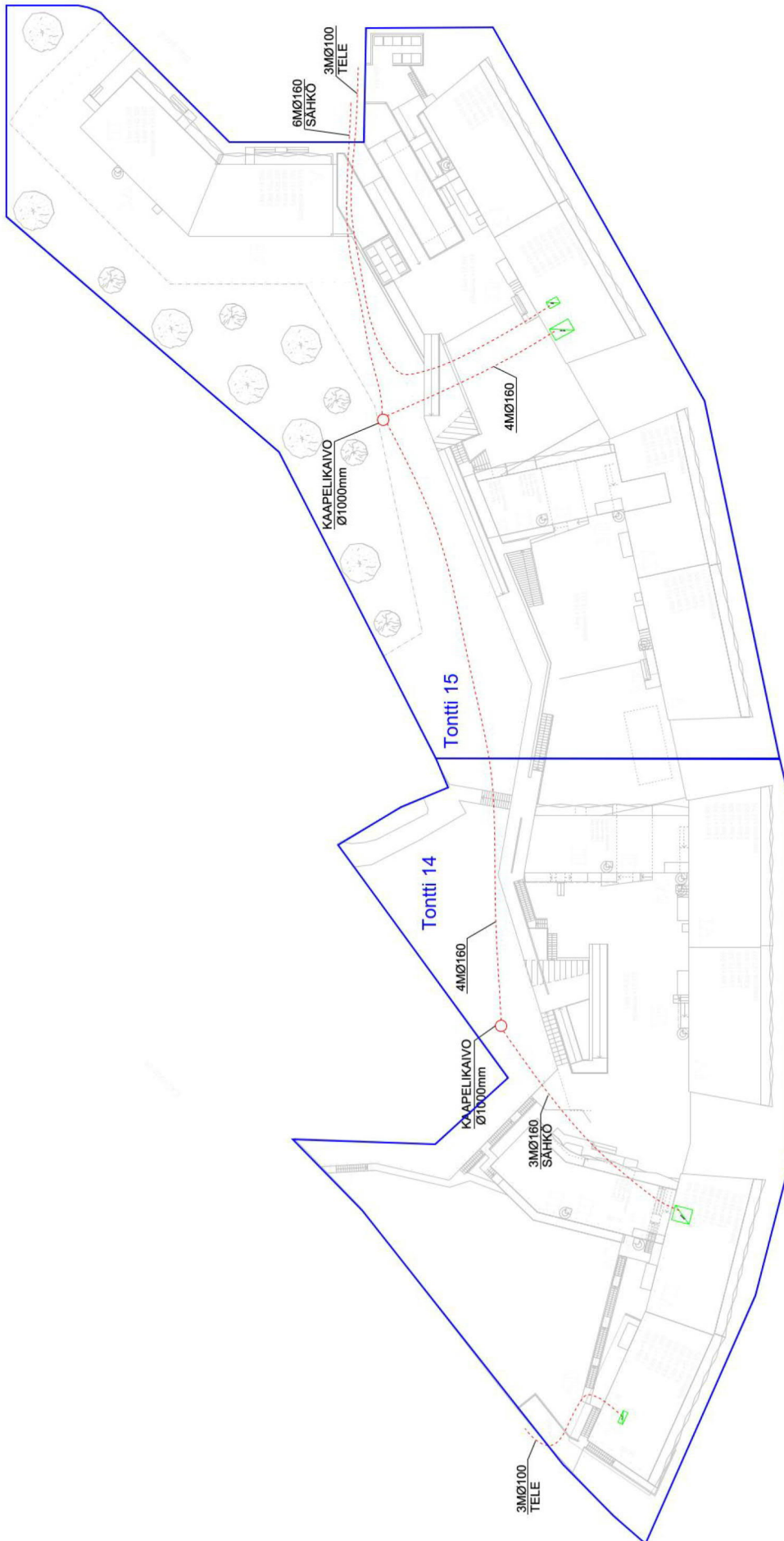




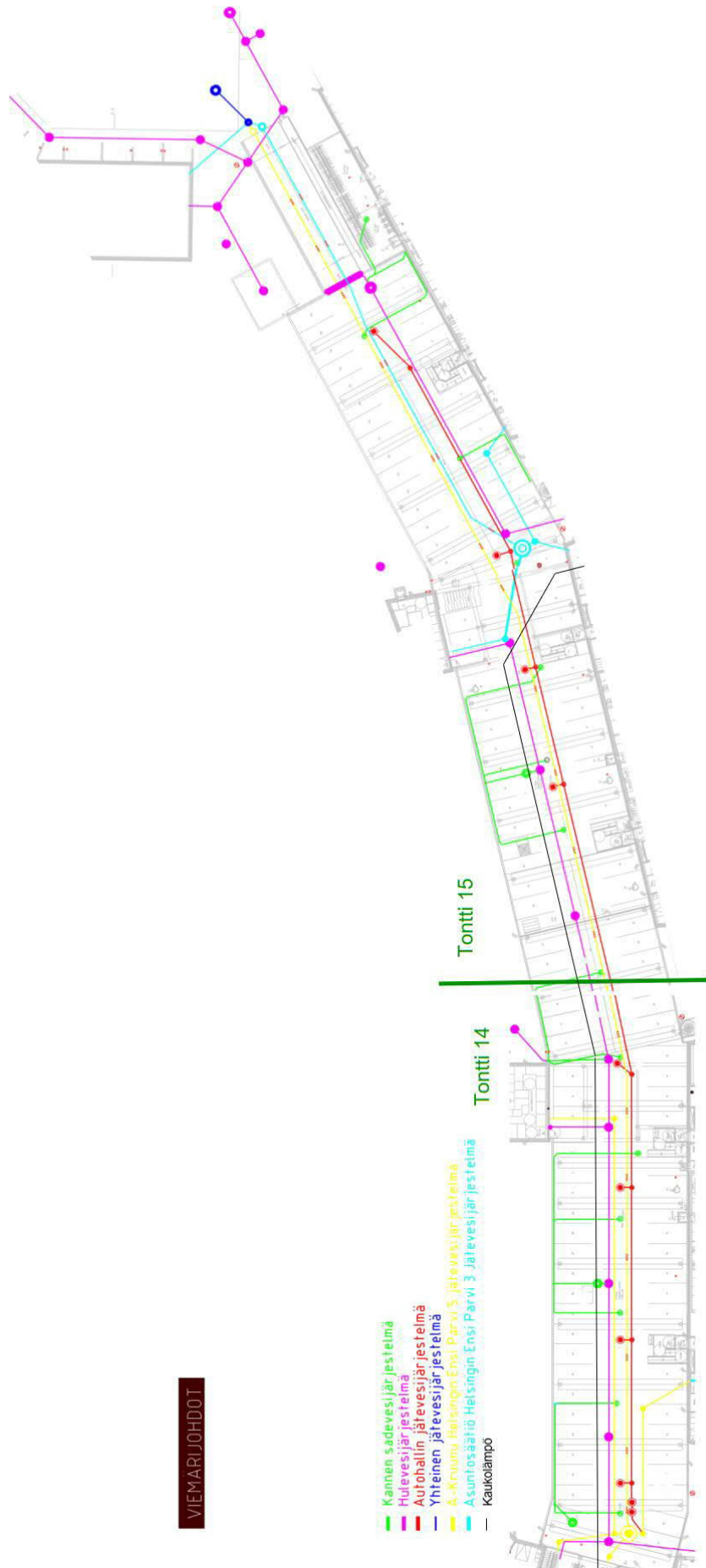
Liite 2. Piha-alue



Liite 3. Sähköasema



Liite 4 LVI-tekniikka





Liite 5. Rakenteet tontin rajalla, pysäköintihallissa

