

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Domino (Y-tunnus 3181350-6), Helsingin kaupungin Oulunkylän kaupunginosassa sijaitsevaan tonttiin 28141/4 kohdistuvan vuokraoikeuden tulevana haltijana ("**Tontti 4**")
Kiinteistötunnus 91-28-141-4
- 1.2 Asunto Oy Helsingin Onnimanni (Y-tunnus 3181328-2), Helsingin kaupungin Oulunkylän kaupunginosassa sijaitsevaan tonttiin 28141/5 kohdistuvan vuokraoikeuden tulevana haltijana ("**Tontti 5**")
Kiinteistötunnus 91-28-141-5
- 1.3 Siklatilat Oy (Y-tunnus 0900841-2) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, Helsingin kaupungin Oulunkylän kaupunginosassa sijaitsevaan tonttiin 28141/6 kohdistuvan vuokraoikeuden tulevana haltijana ("**Tontti 6**")
Kiinteistötunnus 91-28-141-6
- 1.4 Siklatilat Oy (Y-tunnus 0900841-2) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, Helsingin kaupungin Oulunkylän kaupunginosassa sijaitsevaan tonttiin 28141/7 kohdistuvan vuokraoikeuden tulevana haltijana ("**Tontti 7**")
Kiinteistötunnus 91-28-141-7
- 1.5 Kestävät Kodit Oy (Y-tunnus 3176097-7) ja Avarrus Arkkitehdit Oy (Y-tunnus 2172875-4) perustettavan asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Helsingin Muurarimestarin lukuun, Helsingin kaupungin Oulunkylän kaupunginosassa sijaitsevaan tonttiin 28141/3 kohdistuvan vuokraoikeuden tulevana haltijana ("**Tontti 3**")
Kiinteistötunnus 91-28-141-3
- 1.6 Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6) kohdissa 1.1-1.5 lueteltujen tonttien omistajana ja vuokranantajana ("**Kaupunki**")

Sopijapuolet 1.1-1.6 jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet" ja erikseen "Sopijapuoli".

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupunginhallitus on päätöksellään 33/16.9.2019 (Dnro 2019-006165) varannut Sopijapuolille 1.1-1.6 Oulunkylän kaupunginosassa sijaitsevan asuntotontin 28141/2, pinta-alaltaan 7.554 m² ja rakennusoikeudeltaan 11.850 k-m² (jäljempänä "**Tontti**") ja Tontin viereisen asuntotontin 28135/1, pinta-alaltaan 2.186 m² ja rakennusoikeudeltaan 1.700 k-m².

Sopijapuolten 1.1-1.5 tarkoituksena on rakentaa heille osoitetuille liitteessä 1 (*Liite 1: varausaluekartta*) esitetyille Tontilla sijaitseville varausalueille A ja B asuinkerrostaloja ja lohkoa Tontti viideksi erilliseksi tontiksi ("**Tontit**"). Tontteihin kohdistuvia vuokraoikeuksia ja niillä olevia rakennuksia hallinnoimaan perustetaan viisi (5) asunto-osakeyhtiötä kunkin Sopijapuolen 1.1-1.5 toimesta.

Tämä yhteisjärjestelysopimus ("Sopimus") on maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestelysuunnitelma, jolla Sopijapuolet sopivat vuokraoikeuden nojalla tapahtuvaan hallintaan perustuvien kiinteistöjen käytöstä tässä Sopimuksessa sovituin ehdoin ja jonka perusteella Sopijapuolten tarkoituksena on hakea Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista päätöstä kiinteistöjen yhteisjärjestelystä.

Sopijapuolet sopivat tällä Sopimuksella Tonttia koskevien asemakaavamääräysten, maanvuokrasopimuksien, varausehtojen sekä teknisten sopimusten edellyttämistä pysyvistä oikeuksista ja velvoitteista, Tonttien yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä ja ylläpidosta siltä osin kuin Tonteilla on joko rakenteelliset, toiminnalliset tai tekniset yhtymäkohdat toisiinsa. Lisäksi Sopimuksella sovitaan Tonttien kulkuväyliin liittyvistä velvoitteista.

Tämä Sopimus sekä sen mukaiset rasitteet merkitään kiinteistörekisteriin viimeistään siinä vaiheessa, kun ensimmäisen Sopijapuolen rakennushankkeen rakennustöitä ollaan aloittamassa. Sopijapuolet vastaavat perustamis- ja kirjaamiskustannuksista Tontteihin kohdistuvien rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

Sopimuksen mahdollisesta myöhemmästä muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa se Sopijapuoli, jonka aloitteesta muutoksiin ryhdytään. Jos muutos palvelee useampaa Sopijapuolta, Sopijapuolet vastaavat kustannuksista rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa, ellei muusta jakoperusteesta nimenomaisesti sovita.

Sopijapuolet toteavat, että rakentaminen tapahtuu vaiheittain ja osin eriaikaisesti. Sopijapuolet sisällyttävät omiin rakennuslupiinsa ne rakenteet, jotka sitoutuvat tämän Sopimuksen perusteella rakentamaan toistensa alueelle. Sopijapuolet hyväksyttävät tällaisia rakenteita koskevat suunnitelmat kirjallisesti toisella Sopijapuolella ennen rakennuslu-pahakemuksen jättämistä ja toisella Sopijapuolella on oikeus perustellusta syystä vaatia niihin tarpeellisia muutoksia.

3. SOPIMUSALUE JA TONTTIJAKO

Tämän Sopimuksen tarkoittama alue käsittää Helsingin kaupungin Oulunkylän kaupunginosassa sijaitsevan tontti 28141/2, johon kohdistuvat varausalueet A ja B Sopijapuolet 1.1-1.5 ovat tätä Sopimusta allekirjoitettaessa varanneet Helsingin kaupungilta asuin-kerrostalojen toteuttamista varten.

Sopijapuolten 1.1-1.5 tarkoituksena on lohkoa Tontti viideksi (5) erilliseksi tontiksi siten, että varausalueesta A muodostuu kaksi (2) tonttia ja varausalueista B (kahdeksi tontiksi).

Sopijapuolten tarkoituksena on muodostaa tonttijako siten, että toteutettavat Sopijapuolen käyttöön tulevat maanalaiset pysäköintitilat eivät jää toisen Sopijapuolen tontin alueelle kuten maanalle toisen tontin alueelle.

Tonttiin 4 ja Tonttiin 5 osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 6.100 + 400 k-m², josta 2700 k-m² kohdistuu Tonttiin 4 ja 3400+400 k-m² Tonttiin 5.

Varausalue B kahdelle rakennukselle osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 3.200 k-m², josta 1600 k-m² kohdistuu Tonttiin 6 ja 1600 k-m² Tonttiin 7.

Tonttiin 3 osoitettu rakennusoikeus on 2.100 + 50 k-m².

Tonttien lohkomisen ja tonttijaon vahvistamisen jälkeen Sopijapuolet täydentävät lohkomisen yhteydessä Tonteille annetut kiinteistötunnukset tähän Sopimukseen.

4. YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

Yhteisjärjestelysuunnitelma muodostuu jäljempänä kohdassa 5 kuvatuista järjestelyistä ja tämän Sopimuksen liitteenä olevista liitepiirustuksista.

Sopimusteksti ja liitepiirustukset ovat toisiaan täydentäviä. Mikäli myöhemmin havaitaan, että alueen toiminnan kannalta tarpeellisista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole tässä Sopimuksessa sovittu, Sopijapuolet (ja myöhemmät luovutuksen saajat) ovat velvollisia hyvässä hengessä sopimaan tarvittavista täydennyksistä yhteisjärjestelysuunnitelmaan noudattaen tämän Sopimuksen periaatteita. Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan riittävää joutuisuutta noudattaen yhteisjärjestelysuunnitelman tarkentamiseen ja täydentämiseen viranomaisten esittämiä muutosvaatimuksia vastaavaksi.

Sopijapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia hallitsemallaan tontilla tai omistamassaan rakennuksessa olevia tämän suunnitelman mukaisia, toista kiinteistöä tai sillä olevia rakennuksia palvelevia perustuksia, rakenteita, johtoja, johtimia, kanavia, koneita, kojeita, yhteisiä tiloja ja niihin verrattavia rakenteita ja rakennelmia sekä kaikkiin näihin liittyviä rakennelmia ja laitteita sekä tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja tonttien rajalle ja jättää palomuurit rakentamatta tonttien rajoille sen mukaan kuin uudisrakennusten rakennuslupiin liitetyissä lupapiirustuksissa on osoitettu sekä käyttää tonttirajojen sitä estämättä puolin ja toisin Sopijapuolten tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunnitelmassa esitetyjä kulkureittejä siten, kuin ne on tässä Sopimuksessa ja sen liitepiirustuksissa esitetty.

Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisesti omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisessa siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta vahinkoa toisen omaisuudelle.

Yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvät rakentamiskustannukset sisältyvät kunkin tontin rakentamiskustannuksiin eivätkä Sopijapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen korvausta rakentamiskustannuksista, ellei erikseen toisin sovita.

Tämän Sopimuksen perusteella syntyvistä oikeuksista ei makseta erillisiä korvauksia puolin eikä toisin, ellei toisin kirjallisesti sovita.

5. YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

5.1. Pysäköinti

Varausalueelle rakennetaan maanalainen pysäköintilaitos, johon sijoitetaan Sopijapuolten 1.1-1.5 velvoiteautopaikat. Sopijapuolten väliset rakennettavien autopaikkojen luo-

vutushinnat määritetään omakustannusperiaatteella. Sopijapuolet sopivat, että maanalainen pysäköintilaitos käsittää kaksi (2) osaa, jotka toteutetaan ja joita hallinnoidaan seuraavasti.

5.1.1 Pysäköintihalli 1

Varausalueelle A Tonttien 4 ja 5 maanalaiseen osaan rakennetaan maanalaiset pysäköintitilat, jotka tulevat Tonttien 4, 5 ja 3 hallintaan ja käyttöön jäljempänä esitettävällä tavalla ("**Pysäköintihalli 1**").

Pysäköintihalliin 1 toteutetaan yhteensä 61 autopaikkaa, jotka tulevat Tonttien 4, 5 ja 3 pysyvään käyttöön siten, että Tontilla 4 on 17 autopaikkaa, Tontilla 5 27 autopaikkaa ja Tontilla 3 17 autopaikkaa.

Pysäköintihallin 1 rakentamisesta vastaa Tonttien 4 ja 5 varaaja Arkta Reponen Oy. Pysäköintihalli 1 toteutetaan siten, että Tonttien 4 ja 5 väliselle rajalle ei rakenneta palomuuria eikä seiniä.

Tontin 3 varaajat Kestävät Kodit Oy ja Avarrus Arkkitehdit Oy vastaavat Pysäköintihallin 1 toteuttamiskustannuksista Tontille 3 osoitettavien 17 autopaikan osalta erillisen Tontin 3 varaajien ja Arkta Reponen Oy:n välisen sopimuksen mukaisesti.

Tonteilla 4, 5 ja 3 on pysyvä oikeus sijoittaa autopaikkoja Tonttien 4 ja 5 maanalaisissa osissa sijaitsevaan Pysäköintihalliin 1 sekä käyttää puolin ja toisin Tonttien 4 ja 5 maanalaisissa osissa sijaitsevia Pysäköintihallin 1 kulkureittejä pysäköintiliikennettä varten.

Tontilla 3 on pysyvä kulkuoikeus Pysäköintihalliin 1 Tontin 4 porraskäytävän kautta.

5.1.2 Pysäköintihalli 2

Varausalueelle B Tonttien 6 ja 7 maanalaiseen osaan rakennetaan maanalaiset pysäköintitilat, jotka tulevat Tonttien 6 ja 7 hallintaan ja käyttöön jäljempänä esitettävällä tavalla ("**Pysäköintihalli 2**").

Pysäköintihalliin 2 toteutetaan yhteensä 20 autopaikkaa, jotka tulevat Tonttien 6 ja 7 pysyvään käyttöön siten, että Tontilla 6 on 10 autopaikkaa ja Tontilla 7 10 autopaikkaa.

Pysäköintihallin 2 rakentamisesta - vastaavat Tontit 6 ja 7.

Pysäköintihalliin 2 toteutetaan ajoyhteys Pysäköintihalliin 1. Tonteilla 4, 5 ja 3 on pysyvä oikeus käyttää Tonteille 6 ja 7 toteutettavaa ajoyhteyttä Pysäköintihalliin 1. Huolto ja korjaus kustannukset autopaikkamäärien mukaisessa suhteessa.

Koska Pysäköintihallin 1 ainoa ajoyhteys on järjestetty Tonteille 6 ja 7 toteutettavan Pysäköintihallin 2 kautta, tulee Tonttien 6 ja 7 toteuttaa Pysäköintihalli 2 ja sen yläpuolinen kansirakenne läpikuljettavaksi ennen Pysäköintihallin 1 käyttöönottoa.

Ajoliittymä ja -väylä

Tonteille 4, 5, 6, 7 ja 3 sekä Pysäköintihalleihin 1 ja 2 kulku tapahtuu Tonteilla 6 ja 7 olevan Kivalterintien ajoliittymän kautta. Tonttien 6 ja 7 tulee rakentaa ajoliittymän

jatkeeksi tontilleen tuleva ajoväylä Pysäköintihalliin 2, joka on läpikuljettavissa ennen Pysäköintihallin 1 käyttöönottoa kohdassa. (*Liite 2: Piha-aluesuunnitelma*).

Tonteilla 4, 5 ja 3 on ajoliittymän ja -väylän vapaa ja rajoittamaton käyttöoikeus.

Ajoliittymän ja -väylän rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista vastaa Tontit 6 ja 7.

Ajoliittymän ja -väylän huolto- ja ylläpitokustannuksista vastaavat Tontit 3, 4, 5, 6 ja 7 autopaikkamäärien mukaisessa suhteessa.

5.1.3 Piha-alueella sijaitsevat autopaikat

Tonttien 4 ja 5 vieraspaikat sekä Tontin 5 liiketilojen autopaikat on sijoitettu Tontin 4 pihakannelle rakennettaville autopaikoille (*Liite 2: Piha-aluesuunnitelma*). Piha-alueen autopaikat ovat aikarajoitteisesti Tonttien 4 ja 5 vieraiden käytössä.

Piha-alueen autopaikkojen rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista vastaa Tontti 5.

Tontit 4 ja 5 vastaavat piha-alueen vieraspaikkojen huolto- ja ylläpitokustannuksista rakennustensa kerrospinta-alojen mukaisessa suhteessa. Piha-alueella sijaitsevien liiketilojen autopaikkojen huolto- ja ylläpitokustannuksista vastaa Tontti 5. Tontit 4 ja 5 sopivat erikseen järjestelyistä piha-alueen autopaikkojen hoidon ja ylläpidon järjestämiseksi.

5.2. Yhteiset piha-alueet

5.2.1 Yhteispiha ja leikkialue

Tonttien 4, 5, 6, 7 ja 3 piha-alueet suunnitellaan ja rakennetaan Tontteja 4, 5, 6, 7 ja 3 yhteisesti palvelevaksi kokonaisuudeksi. Tonteilla 4, 5, 6, 7 ja 3 on puolin ja toisin oikeus käyttää toistensa piha-alueita ja niillä sijaitsevia leikki- ja oleskelualueita sekä piha-alueella sijaitsevia laitteita ja kulkuväyliä (*Liite 2: Piha-aluesuunnitelma*).

Kukin Tontti 4, 5, 6, 7 ja 3 vastaavat omalla tontillaan sijaitsevien yhteispihan alueiden ja niiden rakenteiden rakentamisesta pihasuunnitelman mukaisesti sekä niiden rakentamiskustannuksista.

Tontit 4, 5, 6, 7 ja 3 vastaavat yhteispihan ja leikkialueen hoito- ja ylläpitokustannuksista rakennustensa kerrospinta-alojen mukaisessa suhteessa ja sopivat erikseen järjestelyistä niiden hoidon ja ylläpidon järjestämiseksi.

Tontit 4, 5, 6, 7 ja 3 päättävät yhdessä mahdollisista yhteispihalle ja leikkialueille tehtävistä peruskorjaustyyppisistä kunnostuksista ja muista investoinneista, jotka eivät sisälly tavanomaiseen hoitoon ja ylläpitoon, ja maksavat kustannukset rakennustensa kerrospinta-alojen mukaisessa suhteessa. Sopijapuolet voivat sopia myös muunlaisesta kustannusjaosta.

5.2.2 Piha-alueella sijaitsevat kulkutiet

Tonteilla 4, 5, 6, 7 ja 3 on yhteiset kulkutiet piha-alueilla. Kulkuteitä ei ole tarkoitettu ajoneuvoliikenteelle lukuun ottamatta kulkua piha-alueella sijaitseville autopaikoille

sekä kunnossapidon, huollon, inva - kuljetusten ja hälytysajoneuvojen vaatimaa ajoneuvoliikennettä (*Liite 2: Piha-alueuunnitelma*).

Tonteilla 4, 5, 7 ja 3 on pysyvä oikeus käyttää Tontille 6 toteutettavia kulkutietä piha-alueelle sekä Tonteille 4, 5, 7 ja 3 kulkemiseen.

Tonteilla 5, 6, 7 ja 3 on pysyvä oikeus käyttää Tontille 4 toteutettavia kulkutietä piha-alueelle sekä Tonteille 5, 6, 7 ja 3 kulkemiseen.

Tonteilla 4, 6, 7 ja 3 on pysyvä oikeus käyttää Tontille 5 toteutettavia kulkutietä piha-alueelle sekä Tonteille 4, 6, 7 ja 3 kulkemiseen.

Tonteilla 4, 5, 6 ja 7 on pysyvä oikeus käyttää Tontille 3 toteutettavia kulkutietä piha-alueelle sekä Tonteille 4, 5, 6 ja 7 kulkemiseen.

Tonteilla 4, 5, 6 ja 3 on pysyvä oikeus käyttää Tontille 7 toteutettavia kulkutietä piha-alueelle sekä Tonteille 4, 5, 6 ja 3 kulkemiseen.

Tontin 5 pelastustie kulkee Tontin 4 ja Tontin 6 läpi.

Tontin 4 pelastustie kulkee Tontin 6 läpi.

Kukin Tontti 4, 5, 6, 7 ja 3 vastaavat omalla tontillaan sijaitsevien kulkuteiden ja pelastusteiden rakentamisesta pihasuunnitelman mukaisesti sekä niiden rakentamiskustannuksista.

Tontit 4, 5, 6, 7 ja 3 vastaavat piha-alueen kulkuteiden hoito- ja ylläpitokustannuksista rakennustensa kerrospinta-alojen mukaisessa suhteessa ja sopivat erikseen järjestelyistä niiden hoidon ja ylläpidon järjestämiseksi, kuten lumenajoa ja liukkaudenestoa koskevan sopimuksen tekemisestä.

5.3. Jätehuolto

Tontilla 4 ja Tontilla 5 on yhteinen jätehuoltoalue ja jätteenkeräyspiste, joka sijaitsee pysyvästi Tontilla 5. Tontilla 4 on Tontilla 5 sijaitsevan jätehuoltoalueen vapaa ja rajoittamaton käyttöoikeus.

Tonteilla 6, ja 7 on kullakin oma jätehuone.

Tontti 3 järjestää jätehuoltonsa itsenäisesti omalla alueellaan.

Kukin Sopijapuoli vastaa tontilleen toteutettavan jätehuoltoalueen ja jätteenkeräyspisteen rakentamisesta sekä niiden rakentamiskustannuksista.

Jätehuoltoon liittyvän tarvittavan sopimuksen tekemisestä vastaa se, jonka alueelle jätteenkeräyspiste on sijoitettu. Yhteisesti järjestetyn jätehuollon osalta jätehuollon kustannukset jaetaan Sopijapuolten rakennusten kerrospinta-alojen mukaisessa suhteessa. Sopijapuolet voivat sopia myös muusta jakoperusteesta.

Sopijapuolen on varattava toiselle Sopijapuolelle tilaisuus tulla kuulluksi ennen yhteisesti järjestettyä jätehuoltoa koskevan jätehuoltosopimuksen tekemistä.

Sopijapuolet päättävät yhdessä mahdollisista yhteiselle jätehuoltoalueelle tehtävistä peruskorjaustyyppisistä kunnostuksista ja muista investoinneista, jotka eivät sisälly tavanomaiseen hoitoon ja ylläpitoon, ja maksavat kustannukset tasaosuuksin. Sopijapuolet voivat sopia myös muunlaisesta kustannusjaosta.

5.4. Putkijohdot, viemärit ja kaapelit

Tonteilla 4, 5, 6, 7 ja 3 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 mukaisesti. Sopijapuolet hyväksyttävät tällaisia rakenteita koskevat suunnitelmat kirjallisesti toisella Sopijapuolella ja toisella Sopijapuolella on oikeus perustellusta syystä vaatia niihin tarpeellisia muutoksia.

Tonttien kuivatus ja sadevesiviemärointi voidaan suunnitella ja toteuttaa siten, että siinä ei oteta huomioon Tonttien välisiä rajoja.

5.5. Yhteiset rakenteet

Tonteilla 4, 5, 6 ja 7 on yhteisiä hulevesijärjestelyitä.

Tonteilla 4 ja 5 on yhteisiä seinärakenteita, jotka toteutetaan siten, että Tonttien 4 ja 5 väliselle rajalle ei rakenneta palomuuria.

Tonttien 4, 5, 6 ja 7 alueella sijaitsevien Pysäköintihallin 1 ja Pysäköintihallin 2 välissä on yhteisiä, perustuksia, seinärakenteita, ja kansirakenteita, joiden rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista vastaavat tontit 4,5,6 ja 7 yhteisesti.

Mikäli Pysäköintihalleihin 1 ja 2 rakennetaan nosto-ovia, niiden kaikista kustannuksista vastaavat niitä käyttävät osapuolet autopaikkamäärien mukaisessa suhteessa.

Kunnossapitovastuun raja Pysäköintihallin 1 ja Pysäköintihallin 2 välillä on yhteinen seinärakenne.

Tonteilla 4 ja 5 on yhteinen väestönsuoja, joka sijaitsee Tontilla 4 ja jonka rakentamisesta sekä rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vastaa Tontti 4.

Tonteilla 4 ja 5 on yhteinen pyörävarasto, joka sijaitsee Tontilla 4 ja jonka rakentamisesta sekä rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vastaa tontti 4.

Tonteilla 4 ja 5 on yhteinen lämmönjakohuone, joka sijaitsee Tontilla 5 ja jonka rakentamisesta sekä rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vastaa tontti 5.

5.6. Korvaukset ja kustannusten jakaminen

Tämän Sopimuksen mukaisista yhteisjärjestelyistä tai perustettavista rasitteista ja rasitteenluontoisista oikeuksista ei puolin eikä toisin makseta korvauksia, ellei muuta kirjallisesti sovita tai ole sovittu. Kustannusten jakamisesta on sovittu edellä.

6. RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT

Sopijapuolille 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. Kunkin Sopijapuolen on poistettava toisten alueille sijoitetut varastot ja väliaikaiset rakennelmat, rakennusjätteet, laitteet ja tarvikkeet sekä ennallistettava alue tarpeellisin osin viipymättä, mikäli niistä aiheutuu merkittävää haittaa toiselle Sopijapuolelle, ja viimeistään tontin rakentamisvaiheen päätyttyä.

7. MUUT EHDOT

7.1. Yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittaneet tahot ("Sopijapuolet") toteavat, että koska sopimusta tehtäessä rakennusten suunnitelmat eivät vielä ole lopullisia, Sopijapuolet sitoutuvat siihen, että tässä rasitesopimuksessa sovittuja asioita joudutaan tarkentamaan ja mahdollisesti perustamaan lisärasitteita.

7.2. Yhteisjärjestelyyn liittyvät sopimukset

Tämä Sopimus liitetään Tonttien vuokrasopimukseen 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.

7.3. 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 kirjallisesti 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

7.4. Sopimuksen rekisteröinti

Tämä Sopimus voidaan rekisteröidä kiinteistörekisteriin Sopijapuolten hallitsemien kiinteistöjen osalta ilman toisen Sopijapuolen kuulemista. Sopimus tulee rekisteröidä lopullisin liitepiirustuksin ennen viimeiseksi rakennettavan tontin rakennusten käyttöönottoa.

7.5. Rasiitteen lakkaaminen

Jos tällä Sopimuksella myönnetty oikeus ja perustettu rasite käy osaksi tai kokonaan tarpeettomaksi, Sopijapuolella ei ole oikeutta korvaukseen rasiitteen lakatessa.

7.6. Kaupungin oikeudet ja velvollisuudet

Kaupunki ei vastaa tässä Sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta, eikä mistään tästä Sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista ja kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista ja kustannuksista, jos tässä Sopimuksessa havaitaan sen allekirjoittamisen jälkeen virheitä ja/ tai puutteista, eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, jos kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/ tai käytön edellyttämistä rasiiteista.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa kunkin tontin vuokralainen.

Siinä tapauksessa, että tontin varannut Sopijapuoli ei tee vuokrasopimusta ja rakenna varaamalleen tontille, Kaupunki sitoutuu velvoittamaan tontin mahdollisen uuden varaajan ja tulevan vuokralaisen sitoutumaan tämän yhteisjärjestelysopimuksen ehtoihin.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA PYSYVYYS SEKÄ SIIRTÄMINEN

Sopimus tulee voimaan Sopijapuolten allekirjoituksin.

Edellä sovittuja huolto- ja ylläpitokustannuksia koskeva vastuu alkaa kuitenkin kunkin Sopijapuolen osalta silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt Sopijapuolen rakennukset käyttöönotettaviksi.

Sopimus ja sillä perustetut rasiitteet ovat pysyviä. Sopimusta voidaan muuttaa vain Sopijapuolten yhteisesti kirjallisesti tekemällä ja allekirjoittamalla sopimuksella.

Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus siirtää tästä Sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet kolmannelle osapuolelle samalla, kun Sopijapuoli siirtää tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten omistus- tai hallintaoikeuden kyseiselle kolmannelle. Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan tätä koskevan määräyksen kirjallisesti kaikkiin luovutuskirjoihin.

Sopijapuolet sitoutuvat siihen, että tämän Sopimuksen mukaisesti tonttia tai sillä sijaitsevien rakennusten omistus- tai hallintaoikeutta millä hyvänsä tavoin siirtäessään Sopijapuolella on velvollisuus huolehtia kirjallisesti tontin vuokraoikeuden uuden haltijan liittämistä tämän Sopimuksen sopijapuoleksi hallintaoikeudestaan luopuvan Sopijapuolen sijaan. Mikäli Sopijapuoli laiminlyö tämän velvollisuutensa, Sopijapuoli ei vapaudu tämän Sopimuksen mukaisesta kustannusvastuusta tontin vuokraoikeuden hallinnan tai rakennuksen omistusoikeuden siirtymisestä huolimatta.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan yleisessä tuomioistuimessa, ensiasteena kiinteistöjen sijaintipaikan yleinen alioikeus.

10. SOPIMUSKAPPALEET

Tästä Sopimuksesta on laadittu kuusi (6) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Sopijapuolelle.

11. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä __ / __ 2022

TONTTI 4
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Domino

TONTTI 5
Asunto Oy Helsingin Onnimanni

TONTTI 3
Kestävät Kodit Oy ja Avarrus Arkkitehdit Oy

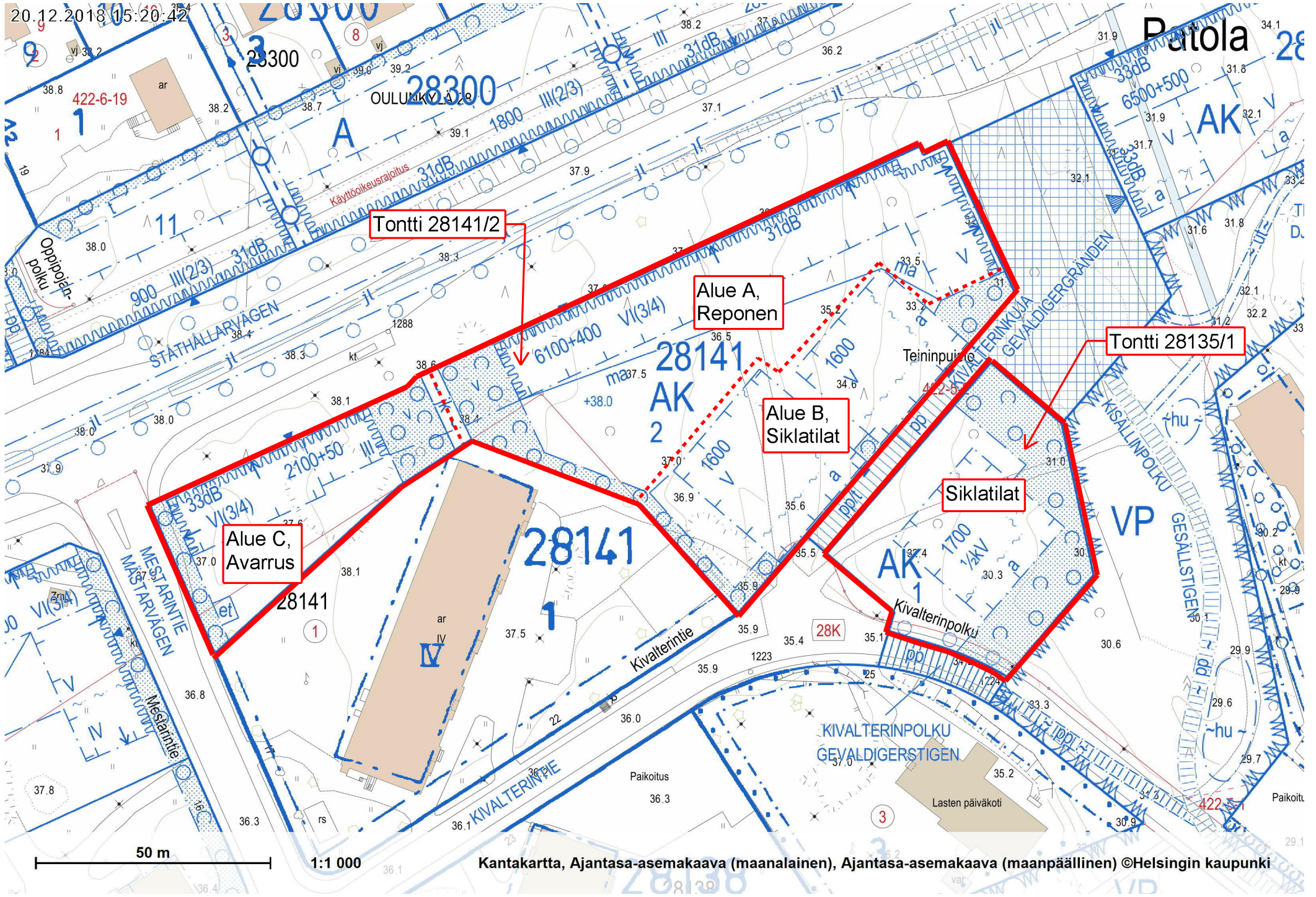
TONTTI 6
Siklatilat Oy

TONTTI 7
Siklatilat Oy

HELSINGIN KAUPUNKI

LIITTEET

- Liite 1. Varausaluekartta
Liite 2. Piha-aluesuunnitelma



Tontti 28141/2

Alue A,
Reponen

Alue B,
Siklatilat

Tontti 28135/1

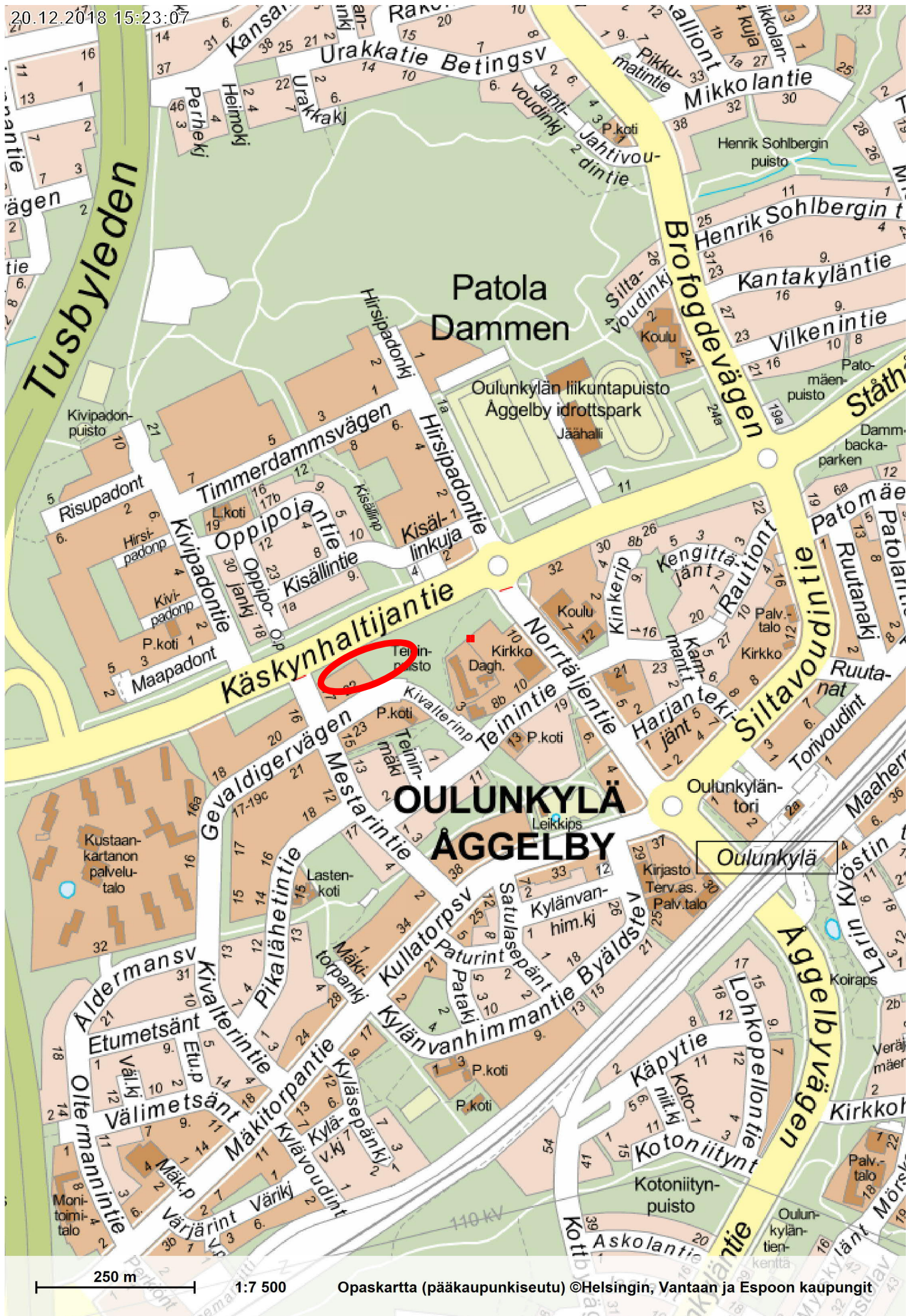
Alue C,
Avarrus

Siklatilat

50 m

1:1 000

Kantakartta, Ajantasa-asemakaava (maalainen), Ajantasa-asemakaava (maapäällinen) ©Helsingin kaupunki



**OULUNKYLÄ
ÄGGELBY**

Oulunkylä



KORTTELI 28141
 Liite 1 - Asemapiirustus 1:1000 - 10.2.2022