

LUONNOS

____.____.2021

SOPIMUS PERHELÄN YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

Koskien:

Järvenpään kaupungin 1 kaupunginosan tontteja:

186-1-129-1,
186-1-131-9,
186-1-131-10,
186-1-131-11,
186-1-131-12,
186-1-131-13,
186-1-131-14 ja
186-1-131-15

Sisälllys

1 SOPIMUKSEN OSAPUOLET	4
2 SOPIMUKSEN LIITTEET	5
3 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS	5
4 SOPIMUKSESSA KÄYTETYT MÄÄRITELMÄT	6
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	8
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet	8
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma	8
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	9
5.4 Toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset	10
5.5 Käyttö, Ylläpito, peruskorjaus- ja uusimiskustannukset	10
5.6 Horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat	10
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	11
6.1 Sopimusalueelle sijoittuva Pysäköintilaitos 1 ja siihen liittyvät järjestelyt	11
6.1.1 Pysäköintilaitos 1:n sijoittuminen.....	11
6.1.2 Velvoitepaikkojen osoittaminen Pysäköintilaitoksesta 1	11
6.1.3 Pysäköintilaitos 1 rakentaminen, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset	11
6.1.4 Velvoitepyöräpaikat ja niiden sijainti Pysäköintilaitos 1:ssä	12
6.1.5 Tonttia 14 palvelevat varasto/VSS-tilat Tontilla 13 sijaitsevassa Pysäköintilaitos 1:ssä	12
6.1.6 Muut varastot Pysäköintilaitos 1:ssä	12
6.2 Sopimusalueelle sijoittuva Pysäköintilaitos 2	13
6.2.1 Pysäköintilaitos 2:n sijoittuminen.....	13
6.2.2 Velvoitepaikkojen osoittaminen Pysäköintilaitoksesta 2	13
6.3 Tonttien 9-15 yhteiskäytössä oleva Kansipiha	14
6.3.1 Kansipiha: järjestelyn sisältö, toteutus, ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset	14
6.3.2 Kansipihalle sijoitettavat yksittäisiä osapuolia palvelevat terassi-/oleskelualueet	14
6.4 Tonttien 9-15 yhteiskäytössä oleva Kulkuyhteysalue katutasossa	15
6.5 Tontin 10 käyttö- ja kulkuoikeusalue Tontilla 9	15
6.6 Tontteja 9-14 yhteisesti palvelevat huoltoreitit	15
6.7 Sopimusalueen yhteiskäytössä olevat jätehuoneet ja huoltopiha	16
6.8 Tontteja 9, 10, 11, 12 ja 14 palvelevat väestönsuojatilat Tontilla 13	17
6.9 Tontteja 9 ja 15 palvelevat väestönsuojatilat Tontilla 15	17
6.10 Korttelin 131 poistumistiet ja hyökkäysreitit	18
6.11 Tontille 14 sijoitettavaan rakennukseen kuuluvan tuulikaapin ulottaminen Tontille 13	18
6.12 Tonttien rajat ylittävät parveke- ja/tai terassilinjat	18
6.12.1 Tontilla 9 sijaitsevaan rakennukseen kuuluvat parvekkeet Tontin 10 alueella	18
6.12.2 Tontilla 11 sijaitsevaan rakennukseen kuuluvat parvekkeet Tontin 10 alueella	19
6.12.3 Tontilla 15 sijaitsevaan rakennukseen kuuluvat parvekkeet sekä terassit Tontin 13 alueella	19
6.13 Pohjavesiviemäri- ja hulevesijärjestelmät Korttelin 131 alueella	19
6.14 Tontteja 9-15 palveleva viilennyslaitteisto Tontilla 14	19
6.15 Lämmönjakohuoneet	20
6.15.1 Tonttien 10, 11 ja 12 yhteinen lämmönjakohuone.....	20
6.15.2 Tonttien 13 ja 14 yhteinen lämmönjakohuone	20
6.16 Tonttien 10 ja 12 IV-konehuone Kansipihalla	21
6.17 Kunnallistekniset liittymät	21
6.18 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet	21
6.19 Perustusten sijoittaminen ja tukeutuminen toisen Osapuolen rakenteisiin	22
6.20 Palomuurien rakentamatta jättäminen	22
6.21 Tonttien 10, 12, 13 ja 14 yhteiset paloilmotinkeskusten käyttölaitteet	22

7 Rakennuskokonaisuuden toteuttaminen.....	23
8 Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestäminen.....	23
8.1 Yleisperiaate.....	23
8.2 Yhteinen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset.....	23
8.3 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi.....	24
8.4 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana.....	24
9 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	24
10 RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN.....	25
11 RAKENNUSLUVAT JA MUUTOSTYÖT.....	25
12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET.....	26
13 KORVAUKSET SOPIMUKSEN MUKAISISTA YHTEISJÄRJESTELYISTÄ TAI RASITTEEN LUONTOISISTA OIKEUKSISTA.....	26
14 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS.....	26
15 LIITEPIIRUSTUSTEN PÄIVITTÄMINEN.....	26
16 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN.....	26
17 OIKEUDEN LAKKAAMINEN.....	27
18 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI.....	27
19 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	27
20 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO.....	27
21 SOPIMUSKAPPALEET.....	27
22 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET.....	28

1 SOPIMUKSEN OSAPUOLET

(A) Asunto Oy Järvenpään Perhelä 1 ("Perhelä 1")

Y-tunnus: 3141376-4

Osoite: c/o Isännöintipalvelu Mäkelä Oy, Ruohorannantie 17 B, 04400 Järvenpää

Tontin 186-1-131-9 ("Tontti 9") omistajana.

(B) Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 6 ("Perhelä 6")

Y-tunnus: 3141390-8

Osoite: c/o Isännöintipalvelu Mäkelä Oy, Ruohorannantie 17 B, 04400 Järvenpää

Tontin 186-1-131-10 ("Tontti 10") omistajana.

(C) Asunto Oy Järvenpään Perhelä 3 ("Perhelä 3")

Y-tunnus: 3141382-8

Osoite: c/o Isännöintipalvelu Mäkelä Oy, Ruohorannantie 17 B, 04400 Järvenpää

Tontin 186-1-131-11 ("Tontti 11") omistajana.

(D) Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 5 ("Perhelä 5")

Y-tunnus: 3141387-9

Osoite: c/o Isännöintipalvelu Mäkelä Oy, Ruohorannantie 17 B, 04400 Järvenpää

Tontin 186-1-131-12 ("Tontti 12") omistajana.

(E) Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 7 ("Pysäköintiyhtiö")

Y-tunnus: 3141393-2

Osoite: c/o Isännöintipalvelu Mäkelä Oy, Ruohorannantie 17 B, 04400 Järvenpää

Tontin 186-1-131-13 ("Tontti 13") omistajana.

(F) Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 2 ("Toimistoyhtiö")

Y-tunnus: 3141377-2

Osoite: c/o YIT Suomi Oy, Panuntie 11, 00620 Helsinki

Tontin 186-1-131-14 ("Tontti 14") omistajana.

(G) Asunto Oy Järvenpään Perhelä 4 ("Perhelä 4")

Y-tunnus: 3141384-4

Osoite: c/o Isännöintipalvelu Mäkelä Oy, Ruohorannantie 17 B, 04400 Järvenpää

Tontin 186-1-131-15 ("Tontti 15") omistajana.

(H) Kiint. Oy Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo ("Asemamäen Paikoitustalo")

Y-tunnus: 0734297-8

Osoite: Mannilantie 55, 04400 Järvenpää

Tontin 186-1-129-1 ("Tontti 129-1") määräosan 253/366 omistajana.

(I) Asunto Oy Hämeenlinnan Resiinamestari ("Resiinamestari")

Y-tunnus: 2950399-8

Osoite: c/o YIT Suomi Oy, Panuntie 11, 00620 Helsinki

Tontin 186-1-129-1 määräosan 113/366 omistajana.

Yllä mainitut osapuolet A-I jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" tai "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

2 SOPIMUKSEN LIITTEET

Tämän sopimuksen ("**Sopimus**") liitteenä on seuraavat asiakirjat:

Liite 1	Sopimusalue
Liite 5.6.1	Periaatteellinen leikkauskuva horisontaalisesta omistusrajasta
Liite 5.6.2	Periaatteellinen leikkauskuva vertikaalisesta omistusrajasta
Liite 6.1	Ajo- ja kulkuyhteydet sekä Pysäköintilaitos 1
Liite 6.1.2	Pysäköintilaitos 1:een sijoitettavat velvoiteautopaikat
Liite 6.1.3	Leikkauskuva Pysäköintilaitos 1:n Ajoluiskan vastuurajoista
Liite 6.1.4	Tonttien 9, 11 ja 14 polkupyöräpaikat Tontin 13 alueella Pysäköintilaitoksessa
Liite 6.1.5	Tonttia 14 palvelevat varastotilat Tontilla 13
Liite 6.2	Pysäköintilaitos 2
Liite 6.3	Kansipiha
Liite 6.4	Kulkuyhteysalue Helsingintien ja Mannilantien kulmassa
Liite 6.6	Huoltoreitit
Liite 6.7	Korttelin 131 jätekeräys ja huoltopiha
Liite 6.8	Korttelin 131 väestönsuojatilat
Liite 6.10.1	Poistumistiet pihakannelle
Liite 6.10.3	Korttelin 131 hyökkäystiet
Liite 6.11	Tonttien rajat ylittävät rakenteet: tuulikaappi/parveke/terassi
Liite 6.13	Pohjaviemäri- ja hulevesijärjestelmät
Liite 6.14	Viilennyslaitteisto
Liite 6.15	Lämmönjakohuoneet
Liite 6.16	Tonttien 10 ja 12 IV-konehuone
Liite 6.19	Tonttirajat ylittävät anturalinjat

- 2.1 Mikäli sopimusteksti ja -liite ovat ristiriidassa, sopimusehtoa tulkitaan kokonaisuutena silmällä pitäen Osapuolten sopimukselle asettama tarkoitus. Mikäli ilmennyt ristiriitaa ei voida edellä todetulla tavalla ratkaista, on tulkintaetuisia sijainnin osalta liitepiirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

3 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 3.1 Tällä Sopimuksella sovitaan asemakaavan 186-010107 (hyväksytty 11.6.2020, voimaantulopvm 5.8.2020) Sopimusalueen rakentamisen, käytön ja Ylläpidon edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.
- 3.2 Sopimusalue on kuvattu tämän sopimuksen **liitteessä 1** ja se muodostuu alla mainituista kiinteistöistä: 186-1-129-1, 186-1-131-9, 186-1-131-10, 186-1-131-11, 186-1-131-12, 186-1-131-13, 186-1-131-14 ja 186-1-131-15.

Edellä todettu sopimusalue jäljempänä: ”Sopimusalue”.

- 3.3 Tällä Sopimuksella mahdollistetaan muun muassa korttelin 131 Tonteille 9-15 sijoittuvan Osapuolten omistamista rakennuksista muodostuvan rakennuskokonaisuuden toteuttaminen (”**Rakennuskokonaisuus**”) sekä korttelin 131 Tonttien rakennuslupien edellyttämien asemakaavavaatimusten mukaisten velvoitepaikkojen sijoittuminen Tontille 129-1. Rakennuskokonaisuus pitää sisällään muun muassa asuinrakentamista, toimitiloja, toimistotiloja sekä liiketiloja.
- 3.4 Sopimus sisältää Sopimusalueen maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi Sopimuksella sovitaan eräistä muista yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvistä Osapuolten kesken sovittavista asioista.
- 3.5 Tämä yhteisjärjestelyä koskeva Sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin, jolloin se katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä Sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä, ellei erikseen toisin ole sovittu.
- 3.6 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tässä Sopimuksessa on perustettu oikeuksia tai velvollisuuksia suoraan jollekin Sopimusalueen tontinomistajalle, viitataan tällä soveltuvin osin ko. tonttiin. Vastaavasti, mikäli tällä Sopimuksella on perustettu oikeuksia tai velvollisuuksia suoraan jollekin Sopimusalueen tontinomistajalle, siirtyvät luovutustilanteessa tässä tarkoitetut oikeudet ja velvollisuudet tällaisen tontin tai sen määräosan/määräalan luovutuksensaajan hyväksi ja/tai vastattavaksi.
- 3.7 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä Sopimuksella sovittuja järjestelyjä tai sopia kokonaan uusista järjestelyistä, Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan ja Sopimusalueen tarkoituksenmukaista toteuttamista tavoitellen sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita.

4 SOPIMUKSESSA KÄYTETYT MÄÄRITELMÄT

- 4.1 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:

”Ajoluiska”	Tarkoittaa tässä Sopimuksessa Pysäköintilaitos 1 johtavaa ajoyhteyttä Tontin 14 alueella. Ajoluiska ja sen tekniset järjestelmät ovat osa Pysäköintilaitos 1:stä. Ajoluiska Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista on sovittu kohdassa 6.1.
”Asuntoyhtiöt”	Tarkoittaa Perhelä 1, Perhelä 3 ja Perhelä 4 -nimisiä asunto-osakeyhtiöitä.
”Jätehuone 1”	Tarkoittaa katutasossa sijaitsevaa Tontteja 9-15 palvelevaa Tontin 14 alueella sijaitsevaa huoltopihan yhteydessä sijaitsevaa jätehuonetta. Jätehuonetta 1 on käsitelty kohdassa 6.7

"Jätehuone 2"	Tarkoittaa Kansipihan tasossa sijaitsevaa Asuntoyhtiöitä eli Tontteja 9, 11 ja 15 palvelevaa Tontin 14 alueella sijaitsevaa jätehuonetta. Jätehuonetta 2 on käsitelty kohdassa 6.7
"Kansipiha"	Tarkoittaa Tonttien 9, 10, 12 ja 13 alueella sijaitsevaa Tontteja 9-14 yhtäläisesti palvelevaa pihakannella sijaitsevaa piha-aluetta. Kansipihaa on käsitelty kohdassa 6.3.
"Kulkuyhteysalue"	Tarkoittaa Tonttien 9 ja 14 alueella sijaitsevaa Tontteja 9-15 yhtäläisesti palvelevaa katutasossa olevaa aluetta. Kulkuyhteysaluetta on käsitelty kohdassa 6.4
"Osapuolet"	On määritelty edellä kohdassa 1.
"Pysäköintilaitos 1"	Tarkoittaa pääosin Tontille 13 sijoittuvaa Pysäköintiyhtiön omistuksessa olevaa pysäköintilaitosta. Pysäköintilaitos 1 on kuvattu kohdassa 6.1.
"Pysäköintilaitos 2"	Tarkoittaa Tontin 129-1 alueella sijaitsevaa pysäköintilaitosta, joka on kuvattu tarkemmin kohdassa 6.2
"Rakennusoikeuksien suhde"	Tarkoittaa Osapuolina olevien Tonttien kokonaisrakennusoikeuksien suhdetta: - Perhelä 1 9.500 m ² - Perhelä 2 6.900 m ² - Perhelä 3 5.400 m ² - Perhelä 4 5.400 m ² - Perhelä 5 2.000 m ² - Perhelä 6 1.300 m ² - Perhelä 7 0 m ² YHTEENSÄ 30.500 m ² Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusoikeuksien määrää päivitetään myöhemmin, kun suunnittelu ja toteutus etenevät.
"Sopimusalue"	On määritelty edellä kohdassa 3.1.
"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. maalämpöputkistot, veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät (mm. sprinkleri, muut palosammutusjärjestelmät), sähköenergian

	<p>jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, murtosuojaus, murtohälytys, 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.</p>
<p>"Ylläpito"</p>	<p>Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä. Lisäksi tässä sopimuksessa Ylläpitoon luetaan kuuluvaksi myös tavanomainen vakuuttaminen.</p>

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin Sopimusalueen Tontin osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen Tonttien 9-15 yhteisten rakenteiden ja toimintojen, muun muassa Pysäköintilaitos 1:een ja Pysäköintilaitos 2:een liittyvien järjestelyjen toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain useampaa Osapuolta/Tonttia 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 ja sen liitteissä esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla Sopimusalueelle suunnitellut tässä sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot sekä niiden edellyttämä tekniikka toteutetaan ja Ylläpidetään. Suunnitelmassa on huomioitu Tonttien ja niille toteutettavien 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 Sopimusalueelle 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 16.

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 tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, Ylläpitää, 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 sopivat ja hyväksyvät, että ne luovuttavat omistuksessaan ja hallinnassaan olevien Tonttien osalta toisilleen pysyvän oikeuden pitää, sijoittaa ja/tai käyttää omistamallaan ja hallitsemallaan Tontilla ja/tai sillä sijaitsevassa rakennuksessa olevia tämän Sopimuksen mukaisia Osapuolten tai niiden yhteistä tarvetta palvelevia rakenteita, rakennelmia ja laitteita jäljempänä tarkemmin yksilöitävällä tavalla.
- 5.3.4 Kukin Osapuoli vastaa omaa käyttöään palvelevien rakenteiden, rakennelmien, putkien, kanavien, kaapeleiden, johtojen, laitteiden ja tilojen toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu. Osapuoli kantaa myös omistamaansa rakennukseen, rakenteeseen, laitteeseen ja muihin vastaaviin kohdistuvan vaaranvastuun, ellei muuta ole erikseen Osapuolten välillä sovittu.
- 5.3.5 Osapuolet sitoutuvat yhteistyössä suunnittelemaan ja toteuttamaan oman Tonttinsa tämän Sopimuksen periaatteita noudattaen mutta kuitenkin siten, että yksittäisen Tontin suunnittelu- ja toteutusratkaisusta päättää aina yksin kyseisen Tontin haltija. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei muualla toisin todeta, Tonttien rakentaminen toteutetaan kunkin itsenäisesti päättämässä aikataulussa.
- 5.3.6 Osapuolet myös luovuttavat toisilleen tämän Sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Sopimusalueen eri Tonttien rajoille ja jättää palomureja rakentamatta Tonttien rajoilla siten kuin tässä sopimuksessa on todettu ja sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu. Lisäksi Osapuolet luovuttavat toisilleen oikeuden käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne on tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.7 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen omistajan tavoin omistamansa ja hallitsemansa kiinteistön, rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamisessa siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista haittaa sopimuksen mukaisten oikeuksien käytölle eikä aiheuta vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.8 Osapuolet toteavat, että suunnitelmat Sopimusalueelle toteutettavaa kokonaisuutta koskien ovat osittain keskeneräisiä, ja vielä ei välttämättä ole edellytyksiä sopia yksityiskohtaisesti kaikista Sopimusalueelle tulevista rasiteluonteisista tai muista yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvista asioista. Tästä johtuen Osapuolet ovat velvollisia täydentämään tässä Sopimuksessa kuvattua yhteisjärjestelyä edellä todetulla tavalla ja tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan

järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, Ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

- 5.3.9 Tässä Sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien yhteisjärjestelyiden ja oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

5.4 Toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset

- 5.4.1 Osapuolet vastaavat kukin omistamansa rakennuksen, rakenteen, tontin ja alueen osalta tämän sopimuksen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä Sopimuksessa tai muissa sopimuksissa erikseen toisin sovita. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet ovat tehneet tai tekevät em. toteuttamisesta urakka- tai muita sopimuksia YIT Suomi Oy:n kanssa. Yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen liittyvät toteutus- ja rakentamiskustannukset sisältyvät urakkasopimukseen tai muihin vastaaviin sopimuksiin, eivätkä Osapuolet ole velvollisia maksamaan toisilleen tämän Sopimuksen perusteella korvauksia, ellei tästä erikseen toisin sovita.
- 5.4.2 Omistaja kantaa omistamaansa rakenteeseen kohdistuvan vaaranvastuun, ellei muuta ole jäljempänä Osapuolten kesken sovittu tai sovita.

5.5 Käyttö, Ylläpito, peruskorjaus- ja uusimiskustannukset

- 5.5.1 Osapuolet vastaavat omistamiensa ja yksin hallitsemiensa Sopimusalueen tilojen, rakennusten, rakenteiden, sekä yksin niitä palvelevien koneiden ja laitteistojen yms. osalta Ylläpitokustannuksista, sekä peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista, ellei asiasta nimenomaisesti toisin sovita.
- 5.5.2 Mikäli tässä Sopimuksessa ei ole sovittu kustannusvastuista joidenkin tämän Sopimuksen sisältämien yhteisjärjestelysuunnitelman mukaan yhteisessä käytössä olevien Sopimusalueen tilojen, rakennusten, rakenteiden ja niitä palvelevien koneiden ja laitteistojen yms. osalta käyttö- ja Ylläpitokustannusten, sekä perusparannus- ja uusimiskustannusten jakamisesta, tällaiset kustannukset jaetaan järjestelyyn osallistuvien kesken aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

5.6 Horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat

- 5.6.1 Ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, päällekkäin sijoittuvien eri omistajille kuuluvien rakenteiden omistusraja kulkee horisontaalitasossa omistusrajalta olevan kantavan välipohjarungon yläpinnassa. Mikäli rakenteissa on vesieristys, sijaitsee raja alapuolisen rakennusosan kantavan kattorakenteen yläpuolisen vesieristyksen suojalaatan tai vastaavan suojarakenteen yläpinnassa. (Rajapinta on kuvattu **liitteenä 5.6.1** olevassa leikkauskuvassa.)
- 5.6.2 Vastaavasti, ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, vierekkäisten eri omistajille kuuluvien tilojen välisten rakenteiden omistus määräytyy siten, että tilojen seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat ovet kuuluvat liitepiirustuksissa määritellylle omistajalle. Omistusraja kulkee Tonttien rajalla olevassa rakenteellisessa liikuntasaumassa. (Rajapinta on kuvattu **liitteenä 5.6.2** olevassa leikkauskuvassa.)
- 5.6.3 Selvennyksenä todetaan, että rakenteen eli välipohjan tai seinän pinnoite ja alakatto kuuluvat sen omistukseen ja ylläpitovastuulle, joka omistaa ko. huonetilan.

6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Sopimusalueelle sijoittuva Pysäköintilaitos 1 ja siihen liittyvät järjestelyt

6.1.1 Pysäköintilaitos 1:n sijoittuminen

- 6.1.1.1 Sopimusalueelle toteutetaan Pysäköintiyhtiön omistukseen pääosin Tontille 13 sijoittuva Pysäköintilaitos 1 siten kuin **liitteessä 6.1** on kuvattu. Pysäköintilaitos 1 ja sen kulku-, porraskäytävä- ja ajoyhteydet muodostavat yhtenäisen tilan. Tonttien 9, 11, 12 ja 14 kulkuoikeudet Pysäköintilaitoksen alueella on kuvattu **liitteessä 6.1**.
- 6.1.1.2 Ajoyhteys Pysäköintilaitos 1:een toteutetaan Tontin 14 alueella olevan Ajoluiskan kautta siten kuin **liitteessä 6.1** on kuvattu. Ajoyhteys palvelee Tontin 13 ja sillä sijaitsevan Pysäköintilaitoksen 1:n käyttöä. Ajoluiska ja siihen liittyvät tekniset järjestelmät ovat kokonaisuudessaan osa Pysäköintilaitosta 1:stä. Ajoyhteys palvelee Tontteja 9, 11, 13 ja 14.
- 6.1.1.3 Vastuuraja jäljempänä määritellyn Kansipihan ja Pysäköintilaitos 1:n välillä sijaitsee Kansipihan alla olevan kantavan rakenteen päällä olevan vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että rakenteet em. yläpinnasta alaspäin katsotaan kuuluvaksi Pysäköintilaitos 1:een. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Pysäköintilaitos 1:een johtavat kansipihalle toteutettavat porrashuoneet/pysty-yhteydet kuuluvat Pysäköintilaitos 1:een.
- 6.1.1.4 Pysäköintilaitos 1:een rakennetaan suunnitelmien mukaisesti 87 pysäköintipaikkaa.

6.1.2 Velvoitepaikkojen osoittaminen Pysäköintilaitoksesta 1

- 6.1.2.1 Pysäköintilaitos 1:stä osoitetaan seuraavien Tonttien asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämät pysäköintipaikat:

Tontti	Autopaikkamäärä	Autopaikat	Kuvattu liitteessä 3 värillä:
Tontti 9	43	1-35, 37-44	keltainen
Tontti 11	44	36, 45-87	punainen

Autopaikat on kuvattu **liitteessä 6.1.2**.

- 6.1.2.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettu velvoitepaikkojen osoittaminen ei vielä tuota oikeutta pysäköidä Pysäköintilaitos 1:ssä. Pysäköintilaitos 1:ssä sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttö perustuu aina Pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan pysäköintioperaattorin kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin.

6.1.3 Pysäköintilaitos 1 rakentaminen, Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

- 6.1.3.1 Pysäköintilaitos 1:n ja kaikki siihen kuuluvat rakenteet ja Talotekniikan omistaa Pysäköintiyhtiö, joka vastaa Pysäköintilaitos 1:n toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisista kuitenkin huomioiden sen, mitä jäljempänä kohdassa 6.8 on todettu väestönsuoja-/varastotilojen osalta.
- 6.1.3.2 Ajoluiskaa ympäröivien Toimistoyhtiön omistukseen tulevien seinä- ja kattorakenteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaa Tontti 14 osana ko. Tontille sijoitettavaa toimistotaloa ja osana sen kustannuksia. Edellä todetusta poiketen rakenteiden pinnoitteiden toteutuksesta, Ajoluiskan betonilaatan sekä nosto-oven Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaa Tontti 13 osana Pysäköintilaitos 1:n vastaavia toimenpiteitä, mutta em. toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jakautuvat siten,

että Tontti 13 vastaa 90 % kustannuksia ja puolestaan tontti 14 vastaa 10% kustannuksia. Ajoluiskan vastuurajat on kuvattu **liitteenä 6.1.3** olevassa leikkauskuvassa.

- 6.1.3.3 Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, Pysäköintilaitos 1:n (ml. pysty-yhteydet) ja siihen kuuluvien rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaa Tontti 13 kustannuksellaan.

6.1.4 Velvoitepyöräpaikat ja niiden sijainti Pysäköintilaitos 1:ssä

- 6.1.4.1 Pysäköintilaitos 1:stä osoitetaan Tonttien 9, 11 ja 14 asemakaavavaatimusten mukaiset polkupyöräpaikat. Polkupyöräpaikat sijaitsevat Pysäköintilaitos 1:n yhteyteen toteutettavissa väestönsuojatiloissa siten kuin **liitteessä 6.1.4** on kuvattu. Tonteilla 9, 11 ja 14 on oikeus käyttää ko. polkupyöräpaikkoja sekä niille johtavia kulkuyhteyksiä siten kuin tämän sopimuksen **liitteenä 6.1** ja **6.1.4** olevista piirustuksista ilmenee.
- 6.1.4.2 Tässä kohdassa tarkoitettut polkupyörävarastot toteutetaan Pysäköintilaitos 1 rakentamisen yhteydessä Pysäköintiyhtiön omistukseen. Polkupyörävarastotilojen, jotka palvelevat poikkeusoloissa väestönsuojatiloina, toteuttamiskustannukset jakautuvat Tonttien 9-14 kesken siten, kuin kohdassa 6.8 on todettu. Vastaavalla tavalla tämän kohdan mukaisten tilojen kiinteiden rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Tontit 9-14 siten kuin kohdassa 6.8 on todettu.
- 6.1.4.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontit 9, 11 ja 14 ovat oikeutettuja sijoittamaan polkupyörävarastotiloina toimiviin tiloihin polkupyörien varastoimista palvelevat välineet kuten polkupyörätelineet. Näiden välineiden hankinnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaavat Tontit 9, 11 ja 14 Hoitokunnassa sovitulla tavalla ja toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista ko. Tontit vastaavat **liitteen 6.1.4** mukaisesti varastoihin sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrien suhteessa.

6.1.5 Tonttia 14 palvelevat varasto/VSS-tilat Tontilla 13 sijaitsevassa Pysäköintilaitos 1:ssä

- 6.1.5.1 Tontille 13 toteutettavan Pysäköintilaitos 1:n yhteyteen toteutetaan Tontteja 9-14 palvelevat väestönsuojatilat kohdan 6.8 mukaisesti. Normaalioloissa väestönsuojatilat toimivat varastotiloina. Osa varastotiloista palvelee normaalioloissa tämän Sopimuksen nojalla ainoastaan Tontin 14 yksinomaista käyttöä. Tontin 14 yksinomaista käyttöä palvelevat varastotilat sekä kulu yhteys, jota Tontti 14 on oikeutettu käyttämään varastotiloille kulkemiseen, on kuvattu **liitteessä 6.1.5**.
- 6.1.5.2 Tässä kohdassa tarkoitettut Tontin 14 yksinomaista käyttöä palvelevat varastotilat toteutetaan Pysäköintilaitos 1 rakentamisen yhteydessä Pysäköintiyhtiön omistukseen. Varastotilojen toteuttamiskustannukset jakautuvat Tonttien 9-14 kesken siten, kuin kohdassa 6.8 on todettu. Vastaavalla tavalla tämän kohdan mukaisten tilojen kiinteiden rakenteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Tontit 9-14 siten kuin kohdassa 6.8 on todettu.
- 6.1.5.3 Tontti 14 on oikeutettu sijoittamaan tässä tarkoitettuihin tiloihin varastoimista palvelevia välineitä kuten varastokomeroita. Näiden välineiden hankinnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksista sekä uusimisista vastaa haluamallaan tavalla kustannuksellaan Tontti 14.

6.1.6 Muut varastot Pysäköintilaitos 1:ssä

- 6.1.6.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintilaitos 1:n yhteyteen pyritään toteuttamaan myös muita kuin edellä todetulla tavalla polkupyörävarastoina kohdan 6.1.4 ja Tonttia 14 yksinomaan kohdan 6.1.5 mukaisesti palvelevia varastotiloja. Nämä muut varastotilat toteutetaan Pysäköintilaitos 1:n rakentamisen yhteydessä Pysäköintiyhtiön omistukseen ja ko.

varastotilojen käyttö perustuu aina Pysäköintiyhtiön tai sen osakkeenomistajan kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin.

- 6.1.6.2 Tässä kohdassa tarkoitettujen varastotilojen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavaa Tontti 13 osana Pysäköintilaitos 1:n vastaavia toimenpiteitä kustannuksellaan. Em. varastoihin sijoitettavien varastoimista palvelevien välineiden kuten varastokomeroiden ja muiden sellaisten kaulusteiden hankinnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaa haluamallaan tavalla kustannuksellaan Tontti 13.

6.2 Sopimusalueelle sijoittuva Pysäköintilaitos 2

6.2.1 Pysäköintilaitos 2:n sijoittuminen

- 6.2.1.1 Sopimusalueella Tontin 129-1 alueella sijaitsee ko. Tontin omistajien määräosaisessa omistuksessa Pysäköintilaitos 2. Pysäköintilaitos 2 on kuvattu **liitteessä 6.2**. Pysäköintilaitos 2 ja sen kulku-, porras- ja ajoyhteydet muodostavat yhtenäisen tilan.
- 6.2.1.2 Pysäköintilaitos 2:ssa sijaitsee peruskorjauksen ja korottamisen jälkeen suunnitelmien mukaisesti 366 pysäköintipaikkaa.
- 6.2.1.3 Pysäköintilaitos 2:n toteutus-, Ylläpito, peruskorjaus ja uusimiskustannuksista sovitaan Tontin 129-1 määräraoisten omistajien kesken hallinnanjakosopimuksella.

6.2.2 Velvoitepaikkojen osoittaminen Pysäköintilaitoksesta 2

- 6.2.2.1 Pysäköintilaitoksessa 2 noudatetaan osittain vuorottaispysäköintiperiaatetta (143 autopaikan osalta) ja tältä osin autopaikat ovat myös nimeämättömiä. Tämän vuorottaispysäköintiperiaatteen nojalla pysäköintilaitoksesta voidaan osoittaa yhteensä 509 velvoiteautopaikkaa. **Liitteessä 6.2** on kuvattu Pysäköintilaitos 2 sekä jäljempänä osoitetut velvoiteautopaikat.
- 6.2.2.2 Lisäksi todettakoon, että asemakaavamääräysten mukaisesti, mikäli korttelin 131 pysäköintipaikkoja osoitetaan keskitetystä pysäköintilaitoksesta, jonka pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 20 % asemakaavassa mainitusta.
- 6.2.2.3 Pysäköintilaitos 2:stä osoitetaan seuraavien Tonttien asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämät velvoitepysäköintipaikat:

Tontti	Velvoiteautopaikkamäärä
Tontti 9	35
Tontti 10	15
Tontti 11	5
Tontti 12	22
Tontti 14	81
Tontti 15	36

- 6.2.2.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettu velvoitepaikkojen osoittaminen ei vielä tuota oikeutta pysäköidä Pysäköintilaitos 2:ssa. Pysäköintilaitos 2:ssa sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttö perustuu aina Tontin 129-1 omistajien, niiden osakkeenomistajien tai näiden lukuun toimivan pysäköintioperaattorin kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin.
- 6.2.2.5 Lisäksi todettakoon, että Pysäköintilaitos 2:sta on osoitettu rasiteautopaikkoja 110 kappaletta tontille 186-1-130-6 rasitesopimuksen 14.6.1990 mukaisesti. Pysäköintilaitoksesta tullaan lisäksi erillisellä rasite-/yhteisjärjestelysopimuksella osoittamaan myös myöhemmin velvoitepaikkoja naapurikorttelin tonteille.

6.3 Tonttien 9-15 yhteiskäytössä oleva Kansipiha

6.3.1 Kansipiha: järjestelyn sisältö, toteutus, ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

- 6.3.1.1 Tonttien 9, 10, 12 ja 13 alueella likimääräisessä tasossa +49,340 sijaitsee Tontteja 9-15 yhtäläisesti palveleva Tonttien 9-15 rakennusoikeuksien mukaisessa yhteisomistuksessa oleva Kansipiha. Kansipihalle sijoitetaan kuntoilu-, oleskelu- ja leikkialueita siten kuin tarkemmista suunnitelmista ilmenee. Osapuolet sopivat tarkemmin Kansipihan käyttöön liittyvistä käytännöistä erikseen kohdassa 9 tarkoitettussa Hoitokunnassa. Kansipiha on kuvattu **liitteessä 6.3**.
- 6.3.1.2 Pihakanteen katsotaan kuuluvaksi Tontin 10 alueella sijaitseva oleskeluporras sekä Tontin 13 alueella sijaitseva Pihakannelta jäljempänä kuvatulle Kulkuyhteysalueelle johtava porras-/hissiyhteys, jotka yhtäläisesti kuin Pihakansi, palvelee Tontteja 9-15. Oleskeluporras Tontin 10 alueella toteutetaan osana Tontin 10 rakennushanketta ja puolestaan Porras-/hissiyhteys Tontin 13 alueella toteutetaan osana Tontin 13 rakennushanketta mutta kustannukset ko. kulkuyhteyksien toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta jaetaan vastaavalla tavalla kuin jäljempänä on todettu muun Pihakannen osalta. Oleskeluporras on kuvattu **liitteessä 6.3** ja porras-/hissiyhteys on kuvattu **liitteessä 6.1**.
- 6.3.1.3 Kansipihan toteutuksesta ja sen varusteiden hankinnasta vastaa kukin Tontti 9, 10, 12 ja 13 osana niiden omistukseen toteutettavia rakennuksia niiden oman Tontin osalta. Kansipihan toteutuksesta ja varusteiden hankinnasta aiheutuvat kustannukset kuitenkin jakautuvat Tonttien 9-15 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa siten kuin kunkin Osapuolen ja urakoitsijan välisessä urakasopimuksessa sovitaan.
- 6.3.1.4 Kansipihan ja sen varusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kukin Tontti 9, 10, 12 ja 13 osana niillä sijaitsevien rakennusten vastaavia toimenpiteitä siten kuin ko. Osapuolet yhdessä Hoitokunnassa sopivat. Em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat kuitenkin Tontit 9-15 rakennusoikeuksiensa suhteessa. Vastuuraja Kansipihan ja sen alapuolisten tilojen välillä sijaitsee Kansipihan alla olevan kantavan rakenteen päällä olevan vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että rakenteet em. yläpinnasta ylöspäin katsotaan kuuluvaksi Kansipihaan.

6.3.2 Kansipihalle sijoitettavat yksittäisiä osapuolia palvelevat terassi-/oleskelualueet

- 6.3.2.1 Tontilla 14 on tähän Sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa, pitää ja käyttää sitä palvelevaa kevytrakenteista terassi-/oleskelualueita Kansipihalla Tontin 13 alueella siten kuin **liitteessä 6.3** on kuvattu.
- 6.3.2.2 Tontilla 11 on tähän Sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa, pitää ja käyttää sitä palvelevaa kevytrakenteista terassi-/oleskelualueita Kansipihalla Tontin 10 alueella siten kuin **liitteessä 6.3** on kuvattu.

- 6.3.2.3 Tontilla 9 on tähän Sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa, pitää ja käyttää sitä palvelevaa kevytrakenteista terassi-/oleskelualueetta Kansipihalla Tontin 10 alueella siten kuin **liitteessä 6.3** on kuvattu.
- 6.3.2.4 Siltä osin kuin Kansipihalle on oikeus sijoittaa em. kevytrakenteisia terassi-/oleskelualueita, vastaavat Tontit 9-15 Kansipihasta aiheutuvista toteutus-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista sekä toimenpiteistä siten kuin edellä on kuvattu. Terassi-/oleskelualueita palvelevien rakenteiden toteutus-, Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä sekä -kustannuksista vastaava kuitenkin aina se tontti, jolle oikeus sijoittaa kevytrakenteinen terassi-/oleskelualue on edellä annettu.

6.4 Tonttien 9-15 yhteiskäytössä oleva Kulkuyhteysalue katutasossa

- 6.4.1 Tonttien 9 ja 14 alueella Helsingintien ja Mannilantien kulmassa katutasossa sijaitsee Tontteja 9-15 yhtäläisesti palveleva Kulkuyhteysalue. Kulkuyhteysalue on kuvattu **liitteessä 6.4**.
- 6.4.2 Tontit 9 ja 14 vastaavat Kulkuyhteysalueen toteutuksesta omille tonteilleen toteutettavien rakennushankkeiden toteutusaikataulussa. Tontti 14 vastaa Kulkuyhteysalueen Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta. Kustannukset em. toimenpiteistä jaetaan Tonttien 10, 13 ja 14 kesken siten, että tontti 10 vastaa 40 %, Tontti 13 vastaa 20 % ja Tontti 14 vastaa 40 % kustannuksia. Kulkuyhteysalueen toteutuksesta aiheutuvat kustannukset sisältyvän kunkin Tontin 9-15 ja urakoitsijan väliseen urakkasopimukseen.

6.5 Tontin 10 käyttö- ja kulkuoikeusalue Tontilla 9

- 6.5.1 Tontille 10 toteutetaan käyttö- ja kulkuoikeusalue Mannilantien ja Helsingintien kulmasta Tontin 9 alueen kautta. Tontilla 10 on rajoitukseton oikeus käyttää ko. aluetta ja sijoittaa sille kulkuyhteyden edellyttämiä varusteita. Tässä kohdassa tarkoitettu Tontin 10 käyttö- ja kulkuoikeusalue Tontilla 9 on kuvattu **liitteessä 6.1**. Tontilla 10 on yksinomainen oikeus määrittää käyttö- ja kulkuoikeus alueen aukioloajat.
- 6.5.2 Em. alue toteutetaan Tonttien 9 ja 10 rakennusten toteuttamisen yhteydessä. Alueen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa kuitenkin Tontti 10 siten kuin Osapuolten ja urakoitsijan välisissä urakkasopimuksissa sovitaan.
- 6.5.3 Käyttö- ja kulkuoikeusalueen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä vastaa Tontti 10 osana sen alueella sijaitsevan rakennuksen vastaavia toimenpiteitä kustannuksellaan.

6.6 Tontteja 9-14 yhteisesti palvelevat huoltoreitit

- 6.6.1 Tonttien 10, 12 ja 13 alueelle sijoitetaan Tontteja 9-14 palvelevia huoltoreittejä. Huoltoreitit on kuvattu **liitteessä 6.6**. Huoltoreitit muodostavat yhtenäisen kiinteistöjen rajoista riippumattoman käytävätilan. Tonteilla 9-14 on oikeus käyttää huoltoreittejä muun muassa Jätehuoneelle 1, huoltopihalle sekä ko. Osapuolten käytössä oleville VSS-tiloille kulkemiseen siten kuin **liitteessä 6.6** on tarkemmin kuvattu. Tontit 10, 12 ja 13 ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että em. huoltokäytävät ovat käytettävissä riippumatta muiden tilojen mahdollisista aukioloajoista.
- 6.6.2 Huoltoreitit kuuluvat aina kunkin Tontin osalta siihen rakennukseen, joka sijaitsee ko. Tontilla. Huoltokäytävien omistusraja määräytyy siis Tonttien rajojen mukaisesti. Huoltokäytävät toteutetaan Tonteille 10, 12 ja 13 rakennettavien rakennusten toteuttamisen yhteydessä ja kustannukset toteutuksesta jakautuvat Osapuolten kesken siten kuin kunkin Osapuolten ja urakoitsijan välisessä urakkasopimuksessa sovitaan.

- 6.6.3 Vastuu huoltokäytävien Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä määräytyy omistusrajojen mukaisesti. Tontit 10, 12 ja 13 vastaavat huoltokäytävien em. toimenpiteistä osana ko. tontilla sijaitsevan rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Koska em. toimenpiteet on käytännössä järjestettävä yhtenä kokonaisuutena, sovitaan toimenpiteiden toteuttamisesta Hoitokunnassa. Em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat ko. Osapuolet alla olevien kustannusjako-osuuksien mukaisesti:

Liitteessä 6.6 kuvattu huoltoreitti	Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannusten jakautuminen
Viherällä kuvattu Tonttien 9 ja 10 huoltoreitti	10 % Tontti 9 90 % Tontti 10
Violetilla kuvattu Tonttien 9, 10 ja 11 huoltoreitti	33.3 % Tontti 9 33.3 % Tontti 10 33.3 % Tontti 11
Pinkillä kuvattu Tonttien 9, 10, 11 ja 12 huoltoreitti	25 % Tontti 9 25 % Tontti 10 25 % Tontti 11

6.7 Sopimusalueen yhteiskäytössä olevat jätehuoneet ja huoltopiha

- 6.7.1 Sopimusalueen Tontteja 9-15 palvelevat jätehuoneet ja huoltopiha sijoitetaan Tontille 14 Toimistoyhtiön omistukseen toteutettavaan rakennukseen. Ko. Osapuolia palveleva huoltopiha ja Jätehuone 1 sijoitetaan katutasolle. Puolestaan Asuntoyhtiöiden asukkaita palvelee Jätehuone 2, joka sijaitsee Kansipihan tasolla. Asuntoyhtiöiden asukkaita palvelevasta Jätehuone 2:sta johdetaan jätekuilut alapuoleiseen Jätehuoneeseen 1. Jätehuoneet sekä huoltopiha on kuvattu **liitteessä 6.7**. Siltä osin kuin Asuntoyhtiöissä on liiketiloja, käyttävät liiketilat Jätehuone 1:tä.
- 6.7.2 Tontit 9-15 ovat oikeutettuja käyttämään **liitteissä 6.6 ja 6.7** osoitettuja kulkuyhteyksiä jätehuoneisiin sekä huoltopihalle kulkemiseen.
- 6.7.3 Huoltopihan ja jätehuoneiden sekä jätteenkeräysjärjestelmien toteutuksesta ja niiden varusteiden hankinnasta vastaa Tontti 14 osana sille sijoitettavan Toimistotalon toteutusta. Huoltopihan ja Jätehuoneiden toteutuksesta ja varusteiden hankinnasta aiheutuvat kustannukset kuitenkin jakautuvat Osapuolten kesken siten kuin kunkin Osapuolen ja urakoitsijan välisessä urakkasopimuksessa sovitaan.
- 6.7.4 Huoltopihan ja jätehuoneiden sekä niiden varusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista sekä jätehuollon järjestämisestä vastaa Tontti 14 osana sillä sijaitsevan rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista Jätehuone 1:n ja huoltopihan osalta vastaavat kuitenkin Tontit 9-15 Rakennusoikeuksiensa suhteessa. Puolestaan em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista Jätehuone 2:n sekä siihen liittyvien kuilujen osalta vastaavat vain Asuntoyhtiöt eli tontit 9, 11 ja 15 Rakennusoikeuksiensa suhteessa.

6.8 Tontteja 9, 10, 11, 12 ja 14 palvelevat väestösuojatilat Tontilla 13

- 6.8.1 Tontin 13 alueelle Pysäköintiyhtiön omistukseen toteutettavaan rakennukseen sijoitetaan väestösuojatilat, jotka palvelevat poikkeusoloissa Tonttien 9, 10, 11, 12 ja 14 väestösuojatarpeita. Normaalioloissa väestösuojatilat palvelevat edellä kohdissa 6.1.4, ja 6.1.5 tarkoitetulla tavalla varastotiloina. Väestösuojatilat ja niiden sijainti on kuvattu **liitteessä 6.8**. Kutakin tonttia 9, 10, 11, 12 ja 14 palvelevat väestösuoja pinta-alat on kirjattu **liitteeseen 6.8**.
- 6.8.2 Tässä kohdassa todettujen väestösuojatilojen toteuttamisesta sekä väestösuojatilaan sijoitettavien VSS-varusteiden hankinnasta vastaa Tontti 13 osana Pysäköintilaitoksen toteuttamista. Kuitenkin väestösuojatilojen toteuttamisesta sekä VSS-varusteiden hankinnasta aiheutuvat kustannukset jakautuvat Tonteille 9, 10, 11, 12 ja 14 **liitteessä 6.8** osoitettujen väestösuoja pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Väestösuojatilojen toteuttamisesta sekä VSS-varusteiden ja laitteiden hankinnasta aiheutuvat kustannukset sisältyvät kunkin Osapuolen ja urakoitsijan väliseen urakasopimukseen.
- 6.8.3 Tontti 13 vastaa tässä kohdassa tarkoitettujen väestösuojatilojen kiinteiden rakenteiden ja laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana Tontille toteutettavan rakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontit 9, 10, 11, 12 ja 14 **liitteessä 6.8** osoitettujen Tontilla 13 sijaitsevien väestösuojatilojen väestösuoja pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Tontti 13 vastaa myös väestösuojatiloihin sijoitettavien VSS-varusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 9, 10, 11, 12 ja 14 **liitteessä 6.8** osoitettujen väestösuoja pinta-alojen mukaisessa suhteessa.
- 6.8.4 Niillä Osapuolilla, joita tässä kohdassa tarkoitettut VSS-tilat palvelevat on oikeus käyttää **liitteessä 6.6** kuvattuja huoltoreittejä kulkemiseen muiden Osapuolten omistamien ja hallitsemien Tonttien sekä tilojen kautta VSS-tiloihin.

6.9 Tontteja 9 ja 15 palvelevat väestösuojatilat Tontilla 15

- 6.9.1 Tontin 15 alueelle Perhelä 4:n omistukseen toteutettavaan rakennukseen sijoitetaan väestösuojatilat, jotka palvelevat poikkeusoloissa Tonttien 9 ja 15 väestösuojatarpeita. Normaalioloissa ko. väestösuojatilat palvelevat Tontin 15 varastotiloina. Väestösuojatilat ja niiden sijainti on kuvattu **liitteessä 6.8**. Tontilla sijaitsevan VSS-tilan osalta Tonttia 9 ja 15 palvelevat väestösuoja pinta-alat on kirjattu **liitteeseen 6.8**.
- 6.9.2 Tässä kohdassa tarkoitettujen väestösuojatilojen toteuttamisesta sekä väestösuojatilaan sijoitettavien VSS-varusteiden hankinnasta vastaa Tontti 15 osana sille toteutettavan asuinrakennuksen toteutusta kustannuksellaan. Kuitenkin VSS-varusteiden hankinnasta aiheutuvat jakautuvat Tonteille 9 ja 15 **liitteessä 6.8** osoitettujen Tontilla 15 sijaitsevien väestösuojatilojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa. VSS-varusteiden ja laitteiden hankinnasta aiheutuvat kustannukset sisältyvät kunkin Osapuolen ja urakoitsijan väliseen urakasopimukseen.
- 6.9.3 Tontti 15 vastaa kustannuksellaan tässä kohdassa tarkoitettujen väestösuojatilojen kiinteiden rakenteiden ja laitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana Tontille toteutettavan rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Tontti 15 vastaa myös väestösuojatiloihin sijoitettavien VSS-varusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 9 ja 15 kesken **liitteessä 6.8** osoitettujen Tontilla 15 sijaitsevien väestösuojatilojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

- 6.9.4 Selvytyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin Tontti 15 sijoittaa sitä normaaliaikana varastotilana palvelemaan väestönsuojatilaan varastoimista palvelevia välineitä kuten varastokomeroita. Näiden välineiden hankinnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksista sekä uusimisista vastaa haluamallaan tavalla kustannuksellaan Tontti 15.
- 6.9.5 Tontilla 9 on oikeus käyttää **liitteessä 6.8** kuvattua kulkureittiä väestönsuojatiloihin kulkemiseen vain poikkeusolosuhteissa, kun väestönsuojatilojen käyttäminen on tarpeen.

6.10 Korttelin 131 poistumistiet ja hyökkäysreitit

- 6.10.1 Kortteliin 131 sijoitettavista rakennuksista johdetaan hätäpoistumisteitä siten, että poistuminen hätätilanteissa tapahtuu tarvittaessa kiinteistönrajoista riippumatta. Osapuolet sallivat toisten Osapuolten hätäpoistumisteiden sijoittamisen ja käyttämisen hätätilanteissa kiinteistönrajoista riippumatta siten kuin laadittavat suunnitelmat osoittavat ja viranomais määräyksen edellyttävät. Kukin Osapuolista vastaa omistamaansa rakennusta palvelevista hätäpoistumisteistä ja niihin liittyvistä järjestelmistä osana omistamallaan kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia.
- 6.10.2 Korttelia 131 palvelevat hätäpoistumistiet Pihakannelle on kuvattu **liitteessä 6.10.1**.
- 6.10.3 Korttelin 131 rakennuksiin johtavia hyökkäysteitä sijoitetaan korttelin alueelle kiinteistönrajoista riippumatta. Osapuolet sallivat toisten Osapuolten hyökkäysteiden sijoittamisen, ja käyttämisen hätätilanteissa kiinteistönrajoista riippumatta siten kuin laadittavat suunnitelmat osoittavat ja viranomais määräyksen edellyttävät. Kukin Osapuolista vastaa omistamaansa rakennusta palvelevista hätäpoistumisteistä ja niihin liittyvistä järjestelmistä osana omistamallaan kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia.
- 6.10.4 Korttelia 131 palvelevat hyökkäystiet on kuvattu **liitteessä 6.10.3**.

6.11 Tontille 14 sijoitettavaan rakennukseen kuuluvan tuulikaapin ulottaminen Tontille 13

- 6.11.1 Tontilla 14 on tähän Sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa sitä palveleva tuulikaappi ulokkeena Tontin 13 alueella olevalle Kansipihalle siten kuin **liitteessä 6.11** on kuvattu. Tuulikaappi on kiinteä osa Tontille 14 rakennettavaa rakennusta, mutta se tukeutuu Pysäköintilaitos 1:n rakenteisiin. Tontti 14 vastaa tuulikaapin toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana Tontille toteutettavan rakennuksen vastaavia toimenpiteitä kustannuksellaan.

6.12 Tonttien rajat ylittävät parveke- ja/tai terassilinjat

6.12.1 Tontilla 9 sijaitsevaan rakennukseen kuuluvat parvekkeet Tontin 10 alueella

- 6.12.1.1 Tontilla 9 on tähän Sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa, pitää ja käyttää sen omistukseen toteutettavaan asuinrakennukseen kuuluvia parvekkeita ulokkeina Tontin 10 alueella siten kuin **liitteessä 6.11** on kuvattu. Tontti 9 on lisäksi oikeutettu johtamaan sade- yms. vedet parvekkeilta Tontille 10.
- 6.12.1.2 Tontti 9 on oikeutettu käyttämään Tontin 10 alueita parvekkeiden toteuttamiseen, Ylläpitämiseen, peruskorjaamiseen ja uusimiseen. Selvytyden vuoksi todetaan, että Tontti 9 on velvollinen huolehtimaan parvekkeiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksellaan siten, ettei parvekkeista aiheudu vaaraa Tontin 10 käytölle.

6.12.2 Tontilla 11 sijaitsevaan rakennukseen kuuluvat parvekkeet Tontin 10 alueella

- 6.12.2.1 Tontilla 11 on tähän Sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa, pitää ja käyttää sen omistukseen toteutettavaan asuinrakennukseen kuuluvia parvekkeita ulokkeina Tontin 10 alueella siten kuin **liitteessä 6.11** on kuvattu. Tontti 11 on lisäksi oikeutettu johtamaan sade- yms. vedet parvekkeilta Tontille 10.
- 6.12.2.2 Tontti 11 on oikeutettu käyttämään Tontin 10 alueita parvekkeiden toteuttamiseen, Ylläpitämiseen, peruskorjaamiseen ja uusimiseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti 11 on velvollinen huolehtimaan parvekkeiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksellaan siten, ettei parvekkeista aiheudu vaaraa Tontin 10 käytölle.

6.12.3 Tontilla 15 sijaitsevaan rakennukseen kuuluvat parvekkeet sekä terassit Tontin 13 alueella

- 6.12.3.1 Tontilla 15 on tähän Sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa, pitää ja käyttää sen omistukseen toteutettavaan asuinrakennukseen kuuluvia parvekkeita sekä terasseja ulokkeina Tontin 13 alueella siten kuin **liitteessä 6.11** on kuvattu. Tontti 15 on lisäksi oikeutettu johtamaan sade- yms. vedet parvekkeilta Tontille 10. Tontti 15 on lisäksi oikeutettu johtamaan sade- yms. vedet parvekkeilta/terasseilta Tontille 10.
- 6.12.3.2 Tontti 15 on oikeutettu käyttämään Tontin 13 alueita parvekkeiden toteuttamiseen, Ylläpitämiseen, peruskorjaamiseen ja uusimiseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti 9 on velvollinen huolehtimaan parvekkeiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksellaan siten, ettei parvekkeista aiheudu vaaraa Tontin 10 käytölle.

6.13 Pohjavesiviemäri- ja hulevesijärjestelmät Korttelin 131 alueella

- 6.13.1 Kukin Osapuolista on velvollinen toteuttamaan, Ylläpitämään, peruskorjaamaan ja uusimaan omistamansa rakennuksen toiminnan edellyttämät pohjaviemäri- ja hulevesijärjestelmän sekä niihin liittyvät putket/putkistot. Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan omistuksessaan olevien pohjaviemäri- ja hulevesijärjestelmän osien ylläpidosta, korjauksista ja peruskorjauksista siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu haittaa tai vaaraa muiden Sopimusalueen Tonttien käytölle.
- 6.13.2 Koska Tontit 9-15 muodostavat edellä todetulla tavalla yhtenäisen osin kiinteistöjen rajoista riippumattoman kokonaisuuden, on kullakin Osapuolista oikeus johtaa Tontiltaan pohjaviemäri- ja hulevesijärjestelmät tarvittaessa toisen Osapuolen Tontin alueen kautta kaupungin hulevesiviemäriin. Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin järjestelmä muodostaa kahta tai useampaa Osapuolta yhteisesti palvelevan kokonaisuuden vastaa toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista se Osapuoli, jonka Tontilla järjestelmä sijaitsee, mutta kustannuksista vastaavat ne Osapuolet, joita ne palvelevat rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolet sitoutuvat sopimaan edellä mainituista toimenpiteistä Hoitokunnassa.
- 6.13.3 Alustava suunnitelma Sopimusalueen pohjaviemäri- ja hulevesijärjestelmästä on otettu tämän sopimuksen **liitteeksi 6.13**.

6.14 Tontteja 9-15 palveleva viilennyslaitteisto Tontilla 14

- 6.14.1 Korttelia 131 yhteisesti palveleva lähikylmä-/viilennyslaitteisto/-konehuone sijoitetaan Tontille 14 katutasossa sijaitsevaan tekniseen tilaan. Toimistoyhtiö Tontin 14 omistajana on velvollinen toteuttamaan tarvittavan tilan viilennyslaitteiston konehuonetta varten. Tässä tarkoitettun viilennyslaitteiston konehuoneen sijainti sekä alustavat tekniikkalinjat on osoitettu **liitteessä 6.14**.

- 6.14.2 Viilennyslaitteiston hankinnasta, käytöstä, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat tarvitsemansa viilennystehotarpeen suhteessa. Hankinnasta aiheutuvat kustannukset jakautuvat Osapuolten kesken siten kuin kunkin Osapuolen ja urakoitsijan välisessä urakkasopimuksessa sovitaan.
- 6.14.3 Tonteilla 9-15 on oikeus johtaa viilennyslaitteistolta tarvittavat johdot, putket ja kaapelit ym. omistamiinsa rakennuksiin Sopimusalueen halki siten kuin erikseen laadittavat toteutussuunnitelmat osoittavat. Viilennyslaitteistolta johdettavien tekniikkalinjojen, johtojen, putkien ja kaapeleiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaavat Osapuolet siten, kun jäljempänä kohdassa 6.18 on todettu.
- 6.14.1.1 Tonteilla 9-15 on oikeus johtaa huoltoreitti viilennyslaitteen konehuoneelle katualueelta siten kuin **liitteessä 6.14** on kuvattu.

6.15 Lämmönjakohuoneet

6.15.1 Tonttien 10, 11 ja 12 yhteinen lämmönjakohuone

- 6.15.1.1 Tontteja 10, 11 ja 12 palveleva yhteinen lämmönjakohuone sijoitetaan Tontille 10. Lämmönjakohuoneen sijoittelu sekä alustavat tekniikkalinjat lämmönjakohuoneelta Tonteille 10, 11 ja 12 on kuvattu **liitteessä 6.15**.
- 6.15.1.2 Lämmönjakohuone toteutetaan ja sen edellyttämä laitteisto hankitaan osana Tontille 10 toteutettavaa rakennusta. Vastaavalla tavalla lämmönjakohuoneen ja sen laitteiston Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 10 osana sillä sijaitsevan rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Em. toimenpiteiden suorittamisesta kuitenkin sovitaan Hoitokunnassa Tonttien 10, 11 ja 12 kesken.
- 6.15.1.3 Lämmönjakohuoneen ja sen edellyttämän laitteiston toteutuksesta, käytöstä, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista aiheutuvista kustannuksista vastaavat kuitenkin tontit 10, 11 ja 12 niiden edellyttämän tehotarpeen mukaisesti.
- 6.15.1.4 Tonteilla 10, 11 ja 12 on oikeus johtaa lämmönjakohuoneesta tarvittavat tekniikkalinjat, johdot, putket ja kaapelit ym. omistamiinsa rakennuksiin Sopimusalueen halki siten kuin erikseen laadittavat toteutussuunnitelmat tarkemmin osoittavat. Lämmönjakohuoneelta johdettavien johtojen, putkien ja kaapeleiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaavat Osapuolet siten, kun jäljempänä kohdassa 6.18 on todettu.
- 6.15.1.5 Tonteilla 10, 11 ja 12 on oikeus johtaa huoltoreitti ko. lämmönjakohuoneelle katualueelta siten kuin **liitteessä 6.15** on kuvattu.

6.15.2 Tonttien 13 ja 14 yhteinen lämmönjakohuone

- 6.15.2.1 Tontteja 13 ja 14 palveleva yhteinen lämmönjakohuone sijoitetaan Tontille 14. Lämmönjakohuoneen sijoittelu sekä alustavat tekniikkalinjat lämmönjakohuoneelta Tonteille 13 ja 14 on kuvattu **liitteessä 6.15**.
- 6.15.2.2 Lämmönjakohuone toteutetaan ja sen edellyttämä laitteisto hankitaan osana Tontille 14 toteutettavaa rakennusta. Vastaavalla tavalla lämmönjakohuoneen ja sen laitteiston Ylläpidosta peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 14 osana sillä sijaitsevan rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Em. toimenpiteiden suorittamisesta kuitenkin sovitaan Hoitokunnassa Tonttien 13 ja 14 kesken.

- 6.15.2.3 Lämmönjakohuoneen ja sen edellyttämän laitteiston toteutuksesta, käytöstä, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista aiheutuvista kustannuksista vastaavat kuitenkin Tontit 13 ja 14 niiden edellyttämän tehotarpeen mukaisesti.
- 6.15.2.4 Tonteilla 13 ja 14 on oikeus johtaa lämmönjakohuoneesta tarvittavat tekniikkalinjat, johdot, putket ja kaapelit ym. omistamiinsa rakennuksiin Sopimusalueen halki siten kuin erikseen laadittavat toteutussuunnitelmat osoittavat. Lämmönjakohuoneelta johdettavien johtojen, putkien ja kaapeleiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaavat Osapuolet siten, kun jäljempänä kohdassa 6.18 on todettu.
- 6.15.2.5 Tonteilla 13 ja 14 on oikeus johtaa huoltoreitti lämmönjakohuoneelle Pihakannelta siten kuin **liitteessä 6.15** on kuvattu.

6.16 Tonttien 10 ja 12 IV-konehuone Kansipihalla

- 6.16.1 Tontteja 10 ja 12 palveleva yhteinen IV-konehuone sijoitetaan Tonttien 11 ja 12 alueelle pihakannen tasolle. IV-konehuoneen sijoittelu Tonteille 10 ja 12 on kuvattu **liitteessä 6.16**.
- 6.16.2 IV-konehuone toteutetaan ja sen edellyttämä laitteisto hankitaan osana ko. Tontille toteutettavia rakennuksia. Tontit 10 ja 12 vastaavat IV-konehuoneen ja sen laitteiston Ylläpidosta peruskorjauksista ja uusimisista kumpikin oman Tonttinsa osalta. Em. toimenpiteiden suorittamisesta kuitenkin sovitaan Hoitokunnassa Tonttien 10 ja 12 kesken.
- 6.16.3 IV-konehuoneen ja sen edellyttämän laitteiston toteutuksesta, käytöstä, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista aiheutuvista kustannuksista vastaavat kuitenkin Tontit 10 ja 12 rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannukset toteutuksesta sisältyvät kunkin Osapuolten ja urakoitsijan väliseen urakkasopimukseen.
- 6.16.4 Tonteilla 10 ja 12 on oikeus johtaa IV-konehuoneesta tarvittavat tekniikkalinjat, johdot, putket ja kaapelit ym. omistamiinsa rakennuksiin Sopimusalueen halki siten kuin erikseen laadittavat toteutussuunnitelmat osoittavat. IV-konehuoneelta johdettavien johtojen, putkien ja kaapeleiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaavat Osapuolet siten, kun jäljempänä kohdassa 6.18 on todettu.
- 6.16.5 Tonteilla 10 ja 12 on oikeus johtaa huoltoreitti IV-konehuoneelle Kanipihalta siten kuin **liitteessä 6.16** on kuvattu.

6.17 Kunnallistekniset liittymät

- 6.17.1 Kullakin Sopimusalueen tontilla on lähtökohtaisesti omat kunnallistekniset sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät. Edellä todetusta poiketen Tontin 14 vesi- ja viemäriliittymä palvelee kuitenkin myös Tonttia 13. Vedenkulutus alimitataan, ja Tontti 13 vastaa liittymästä aiheutuvista kustannuksista kulutuksensa mukaisesti.
- 6.17.2 Puolestaan kutakin Tonttien 9-15 alueella sijaitsevaa lämmönjakohuonetta kohti on yksi kaukolämpöliittymä. (Selvyyden vuoksi todettakoon, että Tonteilla 9 ja 15 on omat ainoastaan niitä palvelevat lämmönjakohuoneet). Siltä osin kuin lämmönjakohuoneet palvelevat useampaa Osapuolta jaetaan kustannukset kohdan 6.15 mukaisesti.

6.18 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet

- 6.18.1 Osapuolet ovat velvollisia sallimaan toisen Osapuolen omistamaa rakennusta ja Tonttia palvelevien rakenteiden, rakenneosien, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien ja niitä palvelevien tai niiden edellyttämien putkitusten, johdotusten ja läpivientien sijoittamisen, pitämisen, huoltamisen ja korjaamisen omistamassaan ja hallitsemassaan rakennuksessa tai

sen osassa siten kuin rakennuskohtaisissa erikoissuunnitelmissa tai tämän Sopimuksen liiteasiakirjoissa on esitetty.

- 6.18.2 Osapuolilla on tähän sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa omistamiaan rakennuksia palvelevia johtoja, putkia ja kaapeleita tarvittaessa toisen Osapuolen Tontin alueelle siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa ja mitä Sopimusalueen valmistumisen jälkeen laadittavat tarkepiirustukset osoittavat.
- 6.18.3 Kukin 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 hallinta-alueetta.
- 6.18.4 Kahta tai useampaa Osapuolta palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Osapuoli, jonka Tontilla ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat ne Osapuolet, joita ne palvelevat rakennusoikeuksien suhteessa.

6.19 Perustusten sijoittaminen ja tukeutuminen toisen Osapuolen rakenteisiin

- 6.19.1 Osapuolet sallivat toistensa omistamien rakennusten tai osien perustusrakenteiden kuten tukianturoiden yms. ulottumisen toisen Osapuolen hallitsemalle alueelle.
- 6.19.2 Tonttien 9-15 osalta toteutetaan ko. Tonttien yhteiset anturalinjat siten kuin **liitteessä 6.19** on kuvattu. Yhteisten anturalinjojen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan osapuolten kesken siten kuin kunkin osapuolen ja urakoitsijan välisessä urakkasopimuksessa sovitaan. Yhteisten anturalinjojen Ylläpito, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä sekä niiden suorittamisesta Tontit 9-15 päättävät Hoitokunnassa. Kustannukset em. toimenpiteistä jaetaan osapuolten kesken rakennuslupakuvien mukaisten bruttoalojen suhteessa.
- 6.19.3 Osapuolella on oikeus tukeutua toisen Osapuolen omistaman rakennuksen rakenteisiin sekä pitää ja käyttää omistamaansa rakennusta osittain toisen Osapuolen omistaman rakennuksen päällä siten kuin rakennuslupasuunnitelmat sekä niiden perusteella laadittavat tarkesuunnitelmat osoittavat.
- 6.19.4 Yhteisten anturalinjojen lisäksi osa korttelin 131 Tonttien rakennusten omista anturalinjoista sijoittuu osittain toisen Osapuolen tontille. Siltä osin kuin **liitteessä 6.19** on osoitettu, on Osapuolilla oikeus sijoittaa myös tällaiset pelkästään yhtä Osapuolta palvelevat anturalinjat toisen Osapuolen Tontin puolelle. Selvyyden vuoksi todettakoon, että siltä osin kuin tässä mainitut anturalinjat ulottuvat toisen Osapuolen Tontin puolelle vastaa se Osapuoli, jota anturalinja palvelee kokonaisuudessaan yksin anturalinjan toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

6.20 Palomuurien rakentamatta jättäminen

- 6.20.1 Osapuolella on oikeus jättää palomuurit rakentamatta Tonttien rajoilla siten kuin siten kuin rakennuslupasuunnitelmat sekä niiden perusteella laadittavat tarkesuunnitelmat osoittavat.

6.21 Tonttien 10, 12, 13 ja 14 yhteiset paloilmotinkeskusten käyttölaitteet

- 6.21.1 Tontteja 10, 12, 13 ja 14 palvelevat yhteiset paloilmotinkeskusten käyttölaitteet sijoitetaan Tontille 14 viilennyslaite konehuoneen yhteydessä. Paloilmotinkeskusten käyttölaitteiden sijoittelu on kuvattu **liitteessä 6.14**.

- 6.21.2 Paloilmoitinkeskusten käyttölaitteet toteutetaan osana Tontille 14 toteutettavaa rakennusta. Kustannukset kuitenkin jakautuvat Osapuolten kesken siten kuin kunkin Osapuolen ja urakoitsijan välisessä urakasopimuksessa sovitaan.
- 6.21.3 Paloilmoitinkeskusten käyttölaitteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tontti 14 osana sillä sijaitsevan rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat kuitenkin Tontit 10, 12, 13 ja 14 bruttoalojen suhteessa.
- 6.21.4 Tonteilla 10, 12, 13 ja 14 on oikeus johtaa paloilmoitinkeskusten käyttölaitteilta tarvittavat johdot, putket ja kaapelit ym. omistamiinsa rakennuksiin Sopimusalueen halki siten kuin erikseen laadittavat toteutussuunnitelmat osoittavat. Paloilmoitinkeskusten käyttölaitteilta johdettavien johtojen, putkien ja kaapeleiden toteutuksesta, Ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta vastaavat Osapuolet siten, kun jäljempänä kohdassa 6.18 on todettu.
- 6.21.5 Tonteilla 10, 12, 13 ja 14 on oikeus johtaa huoltoreitti paloilmoitinkeskusten käyttölaitteille katualueelta siten kuin **liitteessä 6.14** on kuvattu.

7 RAKENNUSKOKONAISUUDEN TOTEUTTAMINEN

- 7.1 Ellei tässä sopimuksessa muuta ole todettu, vastaa kukin Osapuolista omistukseensa tulevan rakennuksen toteutuksesta. Osapuolet ovat velvollisia yhteensovittamaan omistukseensa tulevien rakennusten toteutuksen mukaan lukien suunnittelun siten, että koko Sopimusalue saadaan toteutettua mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti ja siten, ettei toisen Osapuolen rakennustyöt tai niiden viivästyminen kohtuuttomasti hankaloita muiden Osapuolten omistukseen tulevien rakennusten toteuttamista.

8 YLLÄPIDON, PERUSKORJAUSTEN JA UUSIMISTEN JÄRJESTÄMINEN

8.1 Yleisperiaate

- 8.1.1 Ensisijaisesti kukin Osapuolista vastaa kustannuksellaan omistamansa rakennuksen käsittämien rakenteiden ja laitteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä. Eryteisesti todetaan, että Osapuolet ovat kaikissa olosuhteissa velvollisia huolehtimaan omistamistaan kantavista rakenteista sekä muista kriittisistä rakennusosista ja laitteista siten, ettei toisen Osapuolen omistaman rakennuksen käyttö missään olosuhteissa vaarannu tai hankaloitu.
- 8.1.2 Sopimusalueelle sijoittuu Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat usean Osapuolen tontteja ja näillä sijaitsevia rakennuksia. Tästä johtuen Osapuolet sopivat, että niiden omistamien rakennusten Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet pyritään järjestämään yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta.
- 8.1.3 Osapuolet sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan yms.

8.2 Yhteinen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

- 8.2.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla yhteisessä käytössä olevia alueita, ja Osapuolina oleville tonteille sijoittuvat rakennukset, ja niissä sijaitsevat tilat muodostavat kiinteistönrajoista riippumattomia kokonaisuuksia. Sopimusalueelle sijoittuu lisäksi Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat Osapuolten tontteja ja näillä sijaitsevia rakennuksia.

- 8.2.2 Osapuolet sopivat niitä yhteisesti palvelevien rakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä yhdessä kohdassa 9 tarkoitetun Hoitokunta-nimisen elimen puitteissa.
- 8.2.3 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan niitä yhteisesti palvelevien rakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti ja siten, että Sopimusalueen rakennukset säilyvät korkeatasoisessa kunnossa huomioiden niiden teknistaloudellisen elinkaaren vaihe. Mikäli Osapuolia yhteisesti palvelevien rakenteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä ei päästä Hoitokunnan puitteissa Osapuolten kesken yhteisymmärrykseen, pyytävät Osapuolet Yhteisiä Rakenteita koskevasta toimenpidetarpeesta ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon. Mikäli asiaa ei lausunnosta huolimatta voida neuvotteluteitse sopia, annetaan asia käräjäoikeuden ratkaistavaksi kohdan 19 mukaisesti.

8.3 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

- 8.3.1 Kaikki Sopimusalueella suoritettavat ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toisille Osapuolille ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 8.3.2 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen toisiin Osapuoliin vaikuttavien ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. 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.
- 8.3.3 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.

8.4 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

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

9 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 9.1 Kukin Osapuolista nimeää henkilön, jotka yhdessä muodostavat Hoitokunta-nimisen 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 päättävissä elimissä, kuten yhtiökokouksissa, hyväksyttäväksi.
- 9.2 Päätökset tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi

lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa.

- 9.3 Hoitokunta aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 9.4 Osapuolet voivat laatia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

10 RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 10.1 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.
- 10.2 Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen rakentamisen vaikutuksista tämän Sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- 10.3 Kukin Osapuoli hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla ole oikeutta osallistua toisten Osapuolten tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.
- 10.4 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.
- 10.5 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.
- 10.6 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.

11 RAKENNUSLUVAT JA MUUTOSTYÖT

- 11.1 Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan Rakennuskokonaisuuden toteuttamisen edellyttämien rakennus- yms. viranomaislupien hakemiseen parhaan kykynsä mukaisesti.
- 11.2 Lisäksi Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan toisen Osapuolen omistaman rakennuksen sellaisia muutostöitä varten tarvittaviin rakennus-, toimenpide- yms. lupiin, joilla ei ole vaikutusta toisen Osapuolen rakennukselle tai sen käytölle. Osapuolet tiedostavat, että tällaisista muutostöistä saattaa aiheutua tilapäistä häiriötä, esim. meluhaittaa, joka on kuitenkin tässä sopimuksessa tarkoitettun sietovelvoitteen piirissä. Muutostöitä tekevä

Osapuoli on velvollinen tekemään riittävät toimet muutostöistä aiheutuvan melu- yms. haitan minimoimiseksi.

12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

- 12.1 Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavamuutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä Sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman että asiasta on sovittu toisen Osapuolen kanssa.

13 KORVAUKSET SOPIMUKSEN MUKAISISTA YHTEISJÄRJESTELYISTÄ TAI RASITTEEN LUONTOISISTA OIKEUKSISTA

- 13.1 Tässä Sopimuksessa perustettavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteen luontoisista oikeuksista ei makseta korvauksia Osapuolille, ellei tässä Sopimuksessa ole erikseen toisin sovittu. Osapuolilla ei ole oikeutta korvauksiin myöskään niiltä osin kuin tässä Sopimuksessa sovittujen yhteisjärjestelyjen, tai rasitteen luontoisten oikeuksien sijainnit määrittävät tai tarkentuvat myöhemmässä vaiheessa uusien liitepiirustusten valmistuttua.

14 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 14.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvän rakennuksen, rakennelman, rakenteen, tilan, laitteen, varusteen ja muut vastaavat kiinteistövuokauksella ja vahinkotapauksissa velvollinen itse tai vakuutuskorvauksella korjaamaan ne.

15 LIITEPIIRUSTUSTEN PÄIVITTÄMINEN

- 15.1 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään tähän sopimukseen liitepiirustuksia jäljempänä kohdassa 16 todetuilla edellytyksillä ja menettelyllä. Edellytyksenä on lisäksi, että uudet liitteet ovat tässä Sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisia eivätkä loukkaa kenenkään Osapuolen perusteltua etua eikä oikeutta.

16 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

- 16.1 Osapuolet ovat laatineet tämän yhteisjärjestelysopimuksen vaiheessa, jossa Sopimusalueen suunnittelu on ollut vielä kesken. Osapuolet ovat velvollisia tekemään muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä tähän sopimukseen, jos siinä havaitaan selvä virhe, puute tai täsmennystarve.
- 16.2 Osapuolet ovat myös muilla perusteilla velvollisia jonkin Osapuolen vaatimuksesta muuttamaan tätä sopimusta, jos Osapuolella on siihen perusteltu syy ja muutos ei vaikeuta eikä heikennä toisen Osapuolen oikeuksia eikä lisää toisen Osapuolen velvollisuuksia.
- 16.3 Osapuolet ovat velvollisia tekemään tähän sopimukseen lisäyksiä, jos Sopimusalueen toteuttamisen, käytön tai Ylläpidon turvaaminen sitä edellyttää ja lisäyksen perustetta ei ole huomioitu sopimusta tehtäessä. Lisäyksen tulee kuitenkin olla sopimuskokonaisuus huomioon ottaen mahdollisimman toimiva, tasapuolinen, kohtuullinen ja tarkoituksenmukainen ja mahdollisten lisäkustannusten jakautua aiheuttamisperiaatteen mukaisesti, ellei tästä sopimuksesta tai asian luonteesta selvästi muuta johdu.
- 16.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa sovittu koskee myös soveltuvin osin Sopimuksen liitteitä.

17 OIKEUDEN LAKKAAMINEN

- 17.1 Tämän sopimuksen mukaisien oikeuksien mahdollisesti lakatessa Osapuolet sitoutuvat noudattamaan viranomaisten antamia määräyksiä.
- 17.2 Tämän sopimuksen Osapuolet sitoutuvat ylläpitämään tässä Sopimuksessa sovitut oikeudet voimassa purkaessaan tai muuttaessaan rakennusta, rakenteita tai muuta tässä Sopimuksessa sovittua, jossa oikeudet sijaitsevat. Mahdollisista hankkeistaan, jotka vaikuttavat em. oikeuksiin tai rasiteluonteisten järjestelyjen käyttämiseen, kunnossapitoon tai oikeuden ulottuvuuteen, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan toisten Osapuolten kanssa ennen hankkeisiin ryhtymistä.

18 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 18.1 Kullakin Osapuolella on oikeus hakea muita Osapuolia enempää kuulematta tämän sopimuksen rekisteröintiä tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi.
- 18.2 Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Osapuolet yhtäläisin osuuksin.
- 18.3 Mikäli jonkin tässä sopimuksessa tarkoitetun oikeuden/velvollisuuden osalta ei ole mahdollista perustaa yhteisjärjestelyä, on tämä sopimus tältä osin voimassa Osapuolten välillä yksityisoikeudellisena sopimuksena.
- 18.4 Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän Sopimuksen voimassa myös Tonttien tai niille rakennettavien rakennusten mahdollista uutta omistajaa tai vuokraoikeuden haltijaa kohtaan ja sitoutuvat ottamaan Tonttia tai sillä sijaitsevaa rakennusta koskevaan luovutuskirjaan tätä sopimusta koskevan ehdon.

19 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 19.1 Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

20 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 20.1 Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

21 SOPIMUSKAPPALEET

- 21.1 Tätä Sopimusta on laadittu kymmenen (10) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

(allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

22 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Järvenpäässä ____ . päivänä ____ kuuta 2021