

LUONNOS

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

koskien kiinteistöjä

91-10-658-10
91-10-658-9
91-10-658-8
91-10-658-7
91-10-658-6

Sisällysluettelo

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS.....	3
1 Osapuolet.....	3
2 Sopimusalue ja sopimuksen tarkoitus	3
3 Tämän Sopimuksen muuttaminen ja täydentäminen	4
4 Liitteenä olevat piirustukset (tarkennetaan)	4
5 Yleisperiaatteet	4
5.1 MRL 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysuunnitelma.....	4
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	5
5.3 Alustava arvio kustannusten jakamisesta ja vastuun alkamisajankohdasta.....	5
5.4 Mahdolliset väliaikaisratkaisut.....	6
5.5 Jakokaappi (suunnitelmat tarkentuvat).....	6
5.6 Katuvalaistus (suunnitelmat tarkentuvat)	6
5.7 Huolto- ja pelastustiet sekä nostopaikat (suunnitelmat tarkentuvat).....	6
5.8 Kulkuoikeudet ja julkisessa käytössä oleva tonttien välinen kuja	6
5.9 Lajitteluhuone	7
5.10 Jätteen putkikeräysjärjestelmä	7
5.11 Johdot, putkistot ja laitteet (suunnitelmat tarkentuvat).....	7
5.12 Liittymät	7
6 Asemakaavamuutokset ja muut viranomaispäätökset.....	7
7 Korvaukset	7
8 Kiinteistövero	7
9 Vakuutukset	7
10 Sopimuksen rekisteröinti	7
11 Sovellettava laki ja riidanratkaisu	8
12 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset	8
13 Liitteet (tarkennetaan).....	8

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Tämä yhteisjärjestelysopimus (jäljempänä ”**Sopimus**”) on tehty xx.xx.20xx seuraavien Osapuolten välillä:

1 Osapuolet

1.1 Tontti 91–10–658–10 (jäljempänä ”Tontti 10”)

As Oy Helsingin Verkkosaarenranta, y-tunnus 3150024-3,
osoite c/o Avain Yhtiöt Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki
Kiinteistön 91–10–658–10 tulevana vuokraoikeuden haltijana

1.2 Tontti 91–10–658–9 (jäljempänä ”Tontti 9”)

As Oy Helsingin Meripuisto, y-tunnus 3249576–8,
osoite c/o Kalle Salminen, Korkeanmäentie 5 B, 00730 Helsinki
Kiinteistön 91–10–658–9 tulevana vuokraoikeuden haltijana

1.3 Tontti 91–10–658–8 (jäljempänä ”Tontti 8”)

Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Joutsen (y-tunnus 3280292-1)
osoite c/o Jukka Anttila, Apajatie 19, 96800 Rovaniemi
Kiinteistön 91–10–658–8 tulevana vuokraoikeuden haltijana

1.4 Tontti 91–10–658–7 (jäljempänä ”Tontti 7”)

y-tunnus xx, osoite,
Kiinteistön 91–10–658–7 tulevana vuokraoikeuden haltijana

1.5 Tontti 91–10–658–6 (jäljempänä ”Tontti 6”)

y-tunnus xx, osoite,
Kiinteistön 91–10–658–6 tulevana vuokraoikeuden haltijana

jäljempänä ”**Osapuoli**” tai ”**Osapuolet**” siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

1.6 Helsingin kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)

y-tunnus 0201256–6, osoite Pohjoisesplanadi 11–13, 00099 Helsingin kaupunki
tonttien 91–10–658–10, 91–10–658–9, 91–10–658–8, 91–10–658–7, 91–10–658-6 omistajana

2 Sopimusalue ja sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10658 Osapuolten yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä, ylläpidosta ja kustannuksista sekä tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta niiltä osin kuin Osapuolten hallinnassa olevilla tonttikokonaisuuksilla on joko rakenteelliset, toiminnalliset tai tekniset yhtymäkohdat toisiinsa. Sopimusalue on kuvattu liitteenä XX olevassa asemapiirroksessa (jäljempänä ”**Sopimusalue**”).

Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on tämän Sopimuksen perusteella hakea rakennusvalvontaviranomaiselta maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista päätöstä kiinteistöjen yhteisjärjestelystä. Yhteisjärjestely merkitään Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin se katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös em. kiinteistöjen / vuokraoikeuksien myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä Sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä, ellei jäljempänä erikseen toisin todeta.

Tontit 6, 7, 8, 9 ja 10 ovat sopimuksen allekirjoitushetkellä Helsingin kaupungin omistuksessa ja tontit tullaan vuokraamaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Selvytyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy omistamiensa tonttien osalta tässä sopimuksessa määritellyt järjestelyt. Helsingin kaupunki ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista ja kustannuksista omistamansa tonttien osalta, vaan velvollisuuksista ja kustannuksista vastaavat

tulevat vuokraoikeuden haltijat. Kaupunki sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen ehdot mahdollisille myöhemmin tuleville vuokraoikeuden haltijoille.

3 Tämän Sopimuksen muuttaminen ja täydentäminen

Suunnitelmien keskeneräisyyden vuoksi Osapuolet sitoutuvat täydentämään tätä yhteisjärjestelysopimusta myöhemmin valmistuvien suunnitelmien mukaiseksi. Lisäksi Osapuolet sitoutuvat tekemään ja hyväksymään tähän Sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman Osapuolen kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta, mikäli tällaisella sopimusmuutoksella ei aseteta lisää maksuvelvoitteita tai muulla tavoin heikennetä muiden Osapuolten asemaa.

Sopimusalueen laajuuden ja siitä johtuvan pitkän suunnittelu- ja toteutusaikataulun vuoksi Osapuolet tulevat yhteisesti sopimaan, että sopimusalueella olevat ja sinne perustettavat uudet asunto-osakeyhtiöt/osakeyhtiöt sitoutuvat käsittelemään vuosittain yhtiökokouksissaan tämän sopimuksen muutostarpeet ja hyväksymään edellä kerrotun periaatteen sopimukseen tehtävät muutokset tai lisäykset aina siihen saakka, kunnes sopimusalueen viimeinenkin asunto-osakeyhtiö/osakeyhtiö on valmiiksi rakennettu ja käyttöön otettu. Osapuolet sitoutuvat muutoinkin myötävaikuttamaan toistensa rakennushankkeiden mahdollisimman suotuisaan etenemiseen.

Tämän Sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien kiinteistöjen, rakennusten ja erityisten oikeuksien osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä Sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolen luopuessa tonttinsa hallintaoikeudesta ennen kuin ko. tontin rakennusluvan mukaiset työt on aloitettu tai mikäli Osapuoli ei solmi varaamastaan tontista maanvuokrasopimusta Kaupungin kanssa, vapautuu ko. Osapuoli kokonaisuudessaan tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Tämä yhteisjärjestelysopimus ei estä Osapuolia tekemästä kahdenvälisiä rasitesopimuksia kiinteistö- tai rakennusrasitteista, jotka sisältönsä ja merkityksensä puolesta voitaisiin ottaa mukaan tähän Sopimukseen. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on kuitenkin sopia ensisijaisesti tässä Sopimuksessa ja tähän Sopimukseen myöhemmin tehtävissä lisäyksissä kaikista niistä rasitteista tai rasitteenkaltaisista asioista, joita Sopimusalueen rakentaminen ja kiinteistöjen käyttö edellyttävät.

4 Liitteenä olevat piirustukset (tarkennetaan)

Tämän Sopimuksen liitteenä on seitsemän (8) liitedokumenttia: sopimusalue (liite numero 1), jakokaappi (liite numero 2), katuvalojen vaijerikiinnitys (liite 3), kaapelipääkotelo (liite 4), lajitteluhuone (liite 5), naapuritontin talliin ajo sekä pelastusalue (liite 6), kevyelle liikenteelle varattu tontin osa (liite 7) ja jätteen imukeräysjärjestelmä (liite 8).

Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 Yleisperiaatteet

5.1 MRL 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysuunnitelma

Sopimus sisältää Sopimusalueen muodostavien kiinteistöjen välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.

Yhteisjärjestelysuunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä Sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot

toteutetaan. Suunnitelmassa on huomioitu Sopimusalueen kiinteistöjen ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoitus ja asemakaavan toteutuminen.

5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

Osapuolet tulevat luovuttamaan toisilleen puolin ja toisin oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia hallitsemallaan tontilla tai rakennuksessa olevia tässä Sopimuksessa määriteltyjä toista tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia johtoja, putkistoja, laitteita, rakenteita tms. siten kuin tässä yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.

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.

Tässä Sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei jonkin järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

5.3 Alustava arvio kustannusten jakamisesta ja vastuun alkamisajankohdasta

Yleisperiaatteena pidetään, että Sopijapuoli vastaa yksin kustannuksellaan vain tätä Osapuolta palvelevan alueen/varusteen suunnittelusta, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta. Siltä osin, kun alue/varuste palvelee useampaa Osapuolta, jaetaan suunnittelusta, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset niiden Osapuolten kesken, joita alue/varuste palvelee tässä sopimuksessa sovituin kustannusperustein eli asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa, ellei myöhemmin toisin sovita. Alla olevassa taulukossa on esitetty kustannusjako yhteisjärjestelykokonaisuuksittain.

Tonttien 6, 7, 8, 9 ja 10 väliset yhteisjärjestelyt:

	Rakennusoikeus	Kustannusvastuu
91-10-658-10	3750	39,02 %
91-10-658-9	1180	12,28 %
91-10-658-8	1750	18,21 %
91-10-658-7	1180	12,28 %
91-10-658-6	1750	18,21 %
Yhteensä:	9610	100,00 %

Tonttien 8, 9 ja 10 väliset yhteisjärjestelyt:

	Rakennusoikeus	Kustannusvastuu
91-10-658-10	3750	56,14 %
91-10-658-9	1180	17,66 %
91-10-658-8	1750	26,20 %
Yhteensä:	6680	100,00 %

Tonttien 9 ja 10 väliset yhteisjärjestelyt:

	Rakennusoikeus	Kustannusvastuu
91-10-658-10	3750	76,06 %
91-10-658-9	1180	23,94 %
Yhteensä:	4930	100,00 %

Mikäli tämän sopimuksen Sopijapuoli aiheuttaa toiminnallaan vahinkoa toiselle Osapuolelle, on vahingon aiheuttanut Sopijapuoli velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Viranomaisten vaatimien, yhteiseen käyttöön tulevien ja kaikkia Osapuolia palvelevien sopimusten tai esimerkiksi opastetaulujen hankinnasta ja kustannuksista vastataan tämän kohdan mukaisesti.

5.4 Mahdolliset väliaikaisratkaisut

Osapuolet toteavat, että tämän Sopimuksen mukaista rakentamista ei välttämättä voida toteuttaa ilman rakennusaikaisia väliaikaisratkaisuja. Kulloinkin rakentamisvaiheessa olevan Osapuolen vastuulla on kustannuksellaan toteuttaa tarvittavat väliaikaisjärjestelyt.

5.5 Jakokaappi (suunnitelmat tarkentuvat)

Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteessä XX esitetystä jakokaapista on tehty oma erillinen sopimus Helen Sähköverkko Oy:n kanssa ja jokainen tontti vastaa tontillaan sijaitsevan jakokaappi/muuntamotilan sopimuksesta aiheutuvista kustannuksista.

5.6 Katuvalaistus (suunnitelmat tarkentuvat)

Kaupungilla on oikeus sijoittaa liitteissä XX kuvatut katuvalaistuksen vaatimat kaapelit, johdot ja muut laitteistot Tonteille 8 ja 10. Kaupunki vastaa kaikista katuvalaistuksen käyttöön liittyvistä kustannuksista.

5.7 Huolto- ja pelastustiet sekä nostopaikat (suunnitelmat tarkentuvat)

Liitteessä XX on kuvattu pelastusalue, jota Tonteilla 8, 9 ja 10 on oikeus käyttää tonteillaan tapahtuvassa palo- ja pelastustoimessa. Rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vastataan kohdan 5.3. mukaisesti. Pelastustoimenpiteen aiheuttamisen vaurioiden korjaamisesta ja korjauskustannuksista vastaa se Osapuoli, josta toimenpide on aiheutunut.

5.8 Kulkuoikeudet ja julkisessa käytössä oleva tonttien välinen kuja

Tonteilla 8, 9 ja 10 on oikeus käyttää liitteessä XX kuvattua kulkuyhteyttä tonteille ajoon.

Liitteessä XX kuvattu kulkualue on julkisen kävely- ja pyöräliikenteen käytössä. Tontti 10 toteuttaa kujan paalulaatan päälle tulevat täytöt liitteen XX mukaisesti siten, että kujan käyttö on mahdollista myös silloin kun tonttien 8 ja 9 rakentamisvaihe on kesken. Tontit 8 ja 9 vastaavat kujan paalulaatan päälle sijoitettavista jäljellä jäävistä täytöistä omien tonttiensa osalta. Kujan viimeistely on sen tontin vastuulla, joka valmistuu viimeiseksi. Kujan viimeistelevä Osapuoli laskuttaa kujan viimeistelytöistä aiheutuvat kustannukset tonteilta 8, 9 ja 10 tonttien asemakaavan mukaisten rakentamislajuuksien mukaisessa suhteessa eli kohdan 5.3 mukaan huomioiden tonttien 9 ja 10 aiemmin suorittamat täytöt. Osapuolet jakavat kujan rakentamisen, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, ennallistamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset kohdan 5.3. mukaisesti.

Tontit 8 ja 9 vastaavat omien hankkeidensa rakentamisen aikana siitä, että kulkuyhteys Tontin 10 pysäköintihalliin säilyy ja tonttien välisen kujan käyttö on turvallista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten välisistä investointi- ja rakentamiskustannuksista sekä rakentamisen toteutuksesta sovitaan lähtökohtaisesti erillisellä sopimuksella.

5.9 Lajitteluhuone

Tontille 10 sijoitetaan liitteessä XX kuvattu Tonttien 6, 7, 8, 9 ja 10 yhteinen jätteiden lajitteluhuone, jota sopijaosapuolilla on oikeus käyttää. Lajitteluhuoneen rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vastaavat osapuolet kohdan 5.3. mukaisesti.

5.10 Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Tonteilla 9 ja 10 on yhteinen putkikeräysjärjestelmä. Putkikeräysjärjestelmän rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista vastaavat tontit 9 ja 10 kohdan 5.3. mukaisesti.

5.11 Johdot, putkistot ja laitteet (suunnitelmat tarkentuvat)

Jätteen putkikeräysjärjestelmän syöttöputki tonttien 8, 9 ja 10 välisen kujan paalulaatan päällä. Putken sijainti esitetty liitteessä XX (liite lisätään, kun tiedetään putken sijainti).

5.12 Liittymät

Kukin Osapuoli solmii oman vesi, kaukolämpö-, sähkö- sekä tietoliikenne- ja kaapeli-tv-liittymäsopimuksensa valitsemansa palveluntarjoajan kanssa. Osapuolet vastaavat edellä mainittujen liittymien kustannuksista itsenäisesti.

6 Asemakaavamuutokset ja muut viranomaispäätökset

Osapuolet sitoutuvat siihen, että eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä Sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu muiden Osapuolten kanssa.

7 Korvaukset

Tässä yhteisjärjestelyä koskevassa Sopimuksessa perustettavista yhteisjärjestelyistä, rasitteista ja rasitteenluontoisista oikeuksista ei puolin eikä toisin makseta korvauksia, ellei muuta sovita tai ole sovittu.

8 Kiinteistövero

Kukin Osapuoli vastaa oman tonttinsa kiinteistöverosta yksin kustannuksellaan.

9 Vakuutukset

Kukin Osapuoli on velvollinen ottamaan kiinteistöään koskevan täysarvovakuutuksen. Kukin osapuoli vakuuttaa oman osuutensa liitteessä XX esitetystä kujasta.

10 Sopimuksen rekisteröinti

Kullakin Osapuolista on oikeus hakea muita Osapuolia enempää kuulematta tämän Sopimuksen kirjaamista. Kirjaamisen kustannuksista vastaavat Osapuolet tämän Sopimuksen kohdassa 5.3 mainittujen kustannusvastuiden mukaisessa suhteessa.

11 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, Sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

12 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tämä Sopimus sitoo Osapuolia välittömästi sen allekirjoittamisen jälkeen. Tämä Sopimus voidaan allekirjoittaa käyttäen sähköistä allekirjoitusjärjestelmää.

Tätä Sopimusta on laadittu viisi (5) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle, ja yksi (1) rekisteröivälle viranomaiselle.

Helsinki, xx.xx.20xx

13 Liitteet (tarkennetaan)

- 1) Sopimusalue
- 2) Jakokaappi
- 3) Katuvalojen vaijerikiinnitys
- 4) Kaapelipääkotelo
- 5) Lajitteluhuone tontilla 10
- 6) Naapuritontin talliin ajo sekä pelastusalue (tähän näkyviin tähän yhteisjärjestelyyn osallistuvat tontit 8, 9 ja 10)
- 7) Kevyelle liikenteelle varattu tontin osa
- 8) Jätteen imukeräysjärjestelmä
- 9) Arvio lajitteluhuoneen toteuttamis-, hoito-, huolto- ja kunnossapitokustannuksista

(liitenumerointi hoidetaan leipätekstiin, kun liitteiden numerot ja liitemäärät lukittu)

ja mahdolliset muut tarkentavat liitteet, jos nähdään tarpeelliseksi.