# YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

## 1. Sopijapuolet

Tontti 1

1. Asunto Oy Hervantajärven Aarre (“Aarre”)
   Y-tunnus 3134642-6
   Tontin 837-78-7318-1 vuokraoikeuden nojalla määräosan 2800/8400 haltijana sekä hallinta-alueelleen rakennettavan rakennuksen A omistajana

2. TA-Asumisoikeus Oy (“TA”)
   Y-tunnus 0813688-5
   Tontin 837-78-7318-1 vuokraoikeuden nojalla määräosan 2800/8400 haltijana sekä hallinta-alueelleen rakennettavan rakennuksen B omistajana

3. YH-Tammi Oy
   Y-tunnus 2861994-8 vuokraoikeuden nojalla määräosan 2800/8400 haltijana sekä hallinta-alueelleen rakennettavan rakennuksen C omistajana

Tontin 1 asuinrakennusoikeus 8400 kem$^2$

Tontti 2

4. Jatke Pirkanmaa Oy, perustettavien as.osakeyhtiöiden lukuun (“Jatke”)
   Y-tunnus 2951086-4
   Tontin 837-78-7318-2 vuokraoikeuden nojalla tontin haltijana ja sille rakennettavien rakennuksien omistajana.
   Tontin 2 asuinrakennusoikeus 6300 kem$^2$.

Tontti 3

5. Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr (“TOAS”)
   Y-tunnus 0155634-2
   Tontin 837-78-7318-3 vuokraoikeuden nojalla tontin haltijana ja sille rakennettavien rakennuksien omistajana
   Tontin 3 asuinrakennusoikeus 5250 kem$^2$.

Tontti 4

6. Asunto Oy Tampereen Joutsenpuisto (“Joutsenpuisto”)
   Y-tunnus 3125206-7
   Tontin 837-78-7318-4 vuokraoikeuden nojalla tontin haltijana ja sille rakennettavien rakennuksien omistajana
   Tontin 4 asuinrakennusoikeus 4200 kem$^2$.

Tontti 5

Sopijapuolet 1. – 6. yhdessä
Asemakaavassa tonttien 1- 4 yhteiskäyttöön osoitettu AH-alue.
Tontin 837-78-7318-5 vuokraoikeuden nojalla tontin haltijoina ja sille rakennettavien rakennuksien omistajina.

Tontti 6

Sopijapuolet 1. – 6. yhdessä
Asemakaavassa tonttien 1- 4 yhteiskäyttöön osoitettu LPA-alue autopaikoituksen sijoittamista varten.
Tontin 837-78-7318-6 vuokraoikeuden nojalla tontin haltijoina ja sille rakennettavien rakennusten omistajina.

7. Tampereen kaupunki
   Y-tunnus 0211675-2
   Tonttien 837-78-7318-1-6 vuokranantajana ja tonttien omistajana

Tampereen kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena ainoastaan siinä ominaisuudessa, että se hyväksyy sopimuksen kohteena olevien tonttien omistajana tässä sopimuksessa tarkoitettua yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen tekemisen ja kirjaamisen sekä tässä sopimuksessa määriteltyjen rasitteiden perustamisen. Tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista vastaavat tonttien vuokralaiset niin kauan kuin tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa. Tontin maanvuokrasopimuksen päättyessä ilman, että tilalle laaditaan uusi maanvuokrasopimus, kyseisen tontin osalta tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista vastaa kuitenkin Tampereen kaupunki. Lisäksi Tampereen kaupungin velvollisuutena on siirtäessään jonkin tontin omistus- tai hallintaoikeuden tai perustaessaan jonkin tontin vuokra- tai muun käyttöoikeuden, siirtää tämä sopimus luovutuksensaajalle.

Tässä mainittuja auinrakennusoikeuksia käytetään sopimuksessa määrittelemään asuinrakennusoikeuksien mukaan laskettavia kustannusvastuita.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tonteille saa toteuttaa asuinrakentamista yhteensä 24150 kem$^2$.

## 2 Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Tampereen kaupungin 78. kaupunginosan korttelin 7318 Tonttien 1- 6 kesken toteutettavasta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä vuokramiesten välillä.
Tämä sopimus liitepiirroksineen on Maankäyttö- ja rakennuslain § 164:n tarkoittama järjestelysuunnitelma.

Sopijapuolet sopivat tonttien 5 ja 6 hallinnanjakamisesta sekä muista Tonttien 5 ja 6 yhteisvuokrasuhteeseen liittyvistä asioista hallinnanjakosopimuksilla.

Tällä sopimuksella sovitaan Tonttien 5 ja 6 yhteisestä käytöstä, rakentamisesta, ylläpidosta, perusparannuksista- ja uusimisesta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Tässä sopimuksessa sovitut oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta ja pysyvästi.

Tontille 5 (AH-tontti = yhteishallinta-alue) toteutetaan sopijapuolia palvelevat pelastus- ja huoltotiet ja yhteispiha-alue. Tontille voidaan sijoittaa myös sopijapuolten yksinomaiseen käyttöön ja hallintaan osoitettuja vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja sähköjohtoja.

Tontille 6 (LPA-tontti = yhteishallinta-alue) toteutetaan Sopijapuolten yksinomaiseen käyttöön ja hallintaan osoitetut autopaikat, sopijapuolia palvelevat huolto- ja pelastustiet sekä hulevesijärjestelmä. Tontille voidaan sijoittaa myös sopijapuolten yksinomaiseen käyttöön ja hallintaan osoitettuja vesi-, viemäri- kaukolämpö- ja sähköjohtoja.

Siltä osin kuin jäljempänä viitataan rakennusoikeuksiin, sillä tarkoitetaan kunkin Sopijapuolen osalta kohdassa 1 mainittua asuinrakennusoikeutta

Siltä osin kuin jäljempänä viitataan Tontin 6 autopaikkoihin, sillä tarkoitetaan kunkin Sopijapuolen osalta seuraavia LPA-alueelle rakennusluvan mukaisesti

sijoittevien autopaikkojen lukumääriä, avopaikka merkinnällä AP ja katospaikka merkinnällä AK

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Aarre | 17 AP ja 9 AK |
| 2. | TA-Asumisoikeus Oy | 4 AP ja 12 AK |
| 3. | YH-Tammi Oy | 9 AP ja 7 AK |
| 4. | Jatke | 33 AP ja 33 AK |
| 5. | TOAS | 5 AP ja 5 AK |
| 6. | Joutsenpuisto | 22 AP ja 17 A |

## 3 Tonteille 1 – 4 osoitettu yhteispiha

Kortteliin 7318 rakennettavien Tonttien 1- 4 asuinrakennusten yhteiseen käyttöön rakennetaan Tontin 5 alueelle Tonttien 1- 4 asuinrakennuksia palveleva yhteispiha.
Yhteispiha-alueelle toteutetaan liitepiirustuksen **X** mukaisesti leikki- ja oleskelualueet, viher- ja istutusalueet, oleskelukatos sekä viljelylaatikkoalue.

Tonttien 1-4 asuinrakennuksilla on oikeus puolin ja toisin käyttää yhteispiha-aluetta oleskelu- ja leikkialueina sekä sillä sijaitsevia piha-, leikki, ulkoilu- ja muita välineitä.

Sopijapuolet vastaavat yhteispiha-alueelle sijoitettavien piha-, leikki- ulkoilu- ja muiden alueelle sijoiettujen välineiden, laitteiden ja rakennelmien sekä rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista rakennusoikeuksiensa suhteessa.

## 4 Pelastustiet ja pelastusauton nostopaikat, lumen varastointi, huoltotiet ja kevyen liikenteen kulkuväylät

Korttelin 7318 rakennettavien Tonttien 1 – 4 asuinrakennusten yhteiseen käyttöön rakennetaan tonteille 5 ja 6 kulkutiet pelastusajoneuvoille, huollolle, lumen varastoinnille ja kevyelle liikenteelle sekä pelastusauton nostopaikat.
Kulkuväylät on esitetty ***liitepiirustuksessa X***
Pelastustiet ja pelastuspaikat on esitetty ***liitepiirustuksessa X.***

Tonttien 1-4 asuinrakennuksilla on oikeus puolin ja toisin käyttää em. kulkuväyliä.

Sopijapuolet vastaavat pelastusteiden ja pelastusauton nostopaikkojen, huoltoteiden, lumen varastointipaikkojen ja kevyen liikenteen kulkureittien rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista rakennusoikeuksiensa suhteessa.

*Lumen varastointipaikat tonteilla 5 ja 6 > onko asemakuvissa osoitettuina?*

*Korttelin tonttien 1-4 lumenvarastointipaikat tulee sopia asuinrakennuksia koskevissa huoltosopimuksiia siten, että se ei saa aiheuttaa haittaa kenellekään sopijapuolelle.*

## 5 Autopaikat LPA-tontilla

Tonttien 1-4 asuinrakennuksien autopaikoitus rakennetaan Tontille 6 lämmitystolpin varustettuina autopaikkoina. Autopaikkamäärät ovat kohdan 2 mukaiset. Autopaikat on numeroitu ja numeron perusteella nimetty kunkin sopijapuolen yksinomaiseen hallintaan ja käyttöön ***liitteen X*** mukaisesti. Ennen lopullisen pysäköintialueen valmistumista mahdollisen väliaikaisen pysäköinnin järjestää kukin sopijapuoli sopijapuolten erikseen sopimalla tavalla.

Sopijapuolet vastaavat autopaikkojen rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista autopaikkojen lukumäärän suhteessa. Sellaisista kustannuksista, jotka voidaan suoraan osoittaa aiheutuneen käyttäjän huolimattomuudesta, varomattomuudesta tai muista näihin verrattavista seikoista, vastaa kukin sopijapuoli omien autopaikkojensa osalta.

Pysäköintialueella on erillinen sähköistys (oma sähköliittymä). Mikäli pysäköintialueella varaudutaan sähköautojen latauspisteisiin, pitää ne pystyä alamittaamaan tai muutoin järjestämään kunkin lataajan sähkönkulutus, jolloin autopaikkojen sähkönkulutuksesta vastaavat Sopijapuolet edellä sanotusta poiketen todellisten kustannusten mukaisesti.

## 6 Putket, johdot ja muut tekniset järjestelmät sekä hulevesi

Sopijapuolilla on pysyvä oikeus sijoittaa Tonteille 5 ja 6 maanalaisia putkia, pumppaamoita, vesi- ja viemäri-, kaukolämpö ja sähköjohtoja sekä hulevesien viivytysjärjestelmiä.

Kortteliin tullaan rakentamaan Tonttien 1-6 yhteinen hulevesien viivytysjärjestelmä.

Kukin Sopijapuoli vastaa pelkästään omaan käyttöön osoitettujen maanalaisten putkien, pumpaamoiden-, vesi- ja viemäri, kaukolämpö ja sähköjohtojen rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparannuksesta ja uusimisesta ja kaikista em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

Sopijapuolten yhteisen hulevesijärjestelmän rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparannuksesta ja uusimisesta ja kaikista em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat sopijapuolet rakennusoikeuksiensa suhteessa ja myöhemmin sovittavassa aikataulussa.

Kortteliin sijoitettavat putki-, johto- ja kaapelireitit sekä hulevesiviemärilinjat sekä hulevesien viivytysjärjestelmät on esitetty ***liitteessä/liitteissä X, X, ja X***

## 7 Joutsenpuiston maalämpöjärjestelmä

Todettakoon, että Joutsenpuisto on esittänyt rakennusluvan naapurikuulemisen yhteydessä Sopijapuolille maalämpöjärjestelmänsä sijoituksesta hallitsemalleen Tontille 4. Sopijapuolilla ei ole ollut siihen huomauttamista.
Joutsenpuisto vastaa maalämpöverkostonsa rakentamisen, huollon- ja ylläpidon yhteispiha-alueelle aiheuttamistaan kustannuksista.

## 8 Yleisten katualueiden kunnossa- ja puhtaanapitovelvoite

Yleisten katujen kunnossa- ja puhtaanapitovelvoite ja vastuut kuuluuvat sille tontin 1 – 4 sopijapuolista, jonka asuinrakennuksen kohdalla tällainen katualue sijiatsee.
Tonttien 5 ja 6 osalta tämä velvoite kuuluu yhteisvastuullisesti kaikille sopijapuolile.

## 9 Kiinteistövero ja muut julkisoikeudelliset maksut

Tonttien 5 ja 6 kiinteistöverot jaetaan tonteille 1 – 4 niiden rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

## 10 Yhteisjärjestelyt, rasitesopimukset ja muut kolmansien kanssa sovittavat asiat

Mikäli korttelia 7318 koskien on edelleen sovittava naapurikiinteistöjen tai Tampereen kaupungin kanssa erilaisista rasitteista tai muista vastaavista sopimusjärjestelyistä, Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että

tontin toteuttamisen edellyttämistä rasitteista sovitaan naapurikiinteistöjen ja /tai Tampereen kaupungin kanssa noudattaen tällaisissa sopimuksissa yleisesti noudatettuja periaatteita, mm. aiheuttamis- ja hyötymisperiaatetta kustannusten ja ylläpito- ym. vastuiden osalta.

## 11 Vakuutukset

Sopijapuolet sitoutuvat vakuuttamaan kukin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen yhteydessä täydestä arvosta kullekin yksinomaan osoitetut rakennukset ja niitä palvelevat rakennelmat ja järjestelmät. Sopijapuolten ensisijaisena tavoitteena on vakuuttaa yhteishallinta-alue yhdellä / yhteisellä kiinteistövakuutuksella, jolloin Sopijapuolet vastaavat vakuuttamisesta aiheutuvista kustannuksista rakennusoikeuksien suhteessa. Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä vakuuttamisessa siten, että tonteilla 5 ja 6 sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien vakuuttaminen kokonaisuudessaan on huomioitu riittävästi. Mahdollisen vaurion sattuessa on vakuutuskorvaukset käytettävä täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleenrakentamiseen.

## 12 Viranomaisluvat ja rakentaminen

Sopijapuolet eivät voi yksin hakea asemakaavan mukaisia toimenpide-, rakennus- ym. Viranomaislupia, jotka koskevat tontteja 5 ja 6.

Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttaman kaikin tarvittavin keinoin niihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen korttelin kaikkien tonttien toteuttamiseksi siten, että kukin osapuoli voi ottaa asuinrakennuksellensa osoitetut autopaikat ja piha-alueet käyttöön täysimääräisesti, sekä sitoutuvat siihen, etteivät ne millään tavalla vaikeuta tai hidasta rakennushankkeiden toteuttamista asemakaavan ja rakennuslupien mahdollistamalla tavalla.

## 13 Hoitokunta

Tässä sopimuksessa sovittujen yhteisten käytön aikaisten velvoitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta huolehtii sopijapuolten lukuun hoitokunta noudattaen mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Hoitokunnassa sopijapuolta edustaa sopijapuolen valtuuttama henkilö, minkä lisäksi hoitokuntaan kuuluu aina kunkin yhtiön isännöitsijä.

Kullakin Sopijapuolella on hoitokunnassa 1 ääni ja kullakin sopijapuolella on äänioikeus vain ko. sopijapuolta koskevissa asioissa. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla. Sopijapuolten edustajat esittelevät päätökset tarvittavilta osin sopijapuolen hallituksen tai asian niin vaatiessa hallituksen kautta yhtiökokouksen hyväksyttäviksi.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa ja ensimmäisen kerran viimeistään, kun tonteille viimeisenä valmistuvan tontin uudisrakennuksen asunnot ovat otettavissa käyttöön ja kaikkien yhtiöiden hallinto on luovutettu perustajaosakkaalta osakkeenomistajille. Hoitokunta kutsutaan koolle toimittamalla kullekin äänioikeutetulle sopijapuolelle kirjallinen kutsu aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kullakin sopijapuolella on oikeus kutsua hoitokunta koolle.

## 14 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet, jotka koskevat sopijapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli sopijapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan viedä toimivaltaisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, yhteiskäytössä olevien ja muiden kustannusjaettavien tilojen ja alueiden kulut jaetaan sopijapuolien välillä noudattaen jakoperiaatteena rakennusoikeuksien suhdetta.

## 15 Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kahdeksan (8) samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

Tampereella 1X.päivänä Xkuuta 2020

**As Oy Hervantajärven Aarre**

_____
Kirsi Mäkinen

**TA-Asumisoikeus Oy**

_____
Sami Lehto, valtakirjalla

**YH-Tammi Oy**

_____
Toni Lehti, valtakirjalla

**Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr**

_____
Kirsi Koski

**Jatke Pirkanmaa Oy**

_____
Jari Seppälä

**As Oy Tampereen Joutsenpuisto**

_____
Markus Peltonen

**Tampereen kaupunki**

_____

**Liitteet**

Liite 1: Autopaikoitus =LPA-tontin asempiirros
Liite 2: Oleskelualue=AH-tontin asemapiirros
Liite 3: Pelastustiet koko korttelin pelatustiepiirustus
Liite 4: Perustukset?Aarre?
Liite 5: Kaukolämpö-, vesi- ja jätevesiviemärireitit (asemapiirrokset)
Liite 6: Hulevesiviemärit ja -viivytysaltaat (asemapiirros)
Liite 7: Sähkö- ja teleliittymäreitit sekä pihan sähköt.