



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Yhteisjärjestelysopimus
Kaukajärvi 040724
allekirjoitusversio pdfA
liitteineen.pdf

Tiedosto

40f73da7e7537b41b665619ef27d4182224def0609d84ed482217762754b3f8b372
5b151b98354f1566c13466945a136f4c5f74ada9c67b917ccc6b60730a134

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Heikki Mikael Päätalo

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: GenericoIdc*

2.9.2024

Päivämäärä

Erkki Paavo Johannes Ikonen

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: GenericoIdc*

2.9.2024

Päivämäärä

Terttu Leena Johanna Jokipakka

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: GenericoIdc*

3.9.2024

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmillä. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=aPrCYAJIHjnpOdZIM2kVlenUKatkDIkorcGDWcIb6fylFudTly>

SOPIMUS YHTEISJÄRJESTELYISTÄ

koskien:

TAMPEREEN KAUPUNGIN 60 KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 6116 SIJAITSEVIA KIINTEISTÖJÄ 837-60-6116-11, 837-60-6116-12 JA 837-60-6116-9

4.7.2024

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	4
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	5
3 MÄÄRITELMÄT.....	5
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET.....	6
5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	7
5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet.....	7
5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma.....	7
5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen	7
6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA	8
6.1 Tontilla 11 sijaitseva Pysäköintiyhtiön Pysäköintilaitos.....	8
6.1.1 Pysäköintialueen omistus sekä vastuu toteuttamisesta Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista	8
6.1.2 Velvoitepysäköintipaikkojen osoittaminen.....	8
6.2 Tontilla 11 sijaitsevat polkupyöräpaikat	8
6.3 Tonttien 11 ja 12 Piha-alueet ja kulkuyhteydet Piha-alueella	9
6.3.1 Järjestelyn sisältö.....	9
6.3.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako.....	9
6.3.3 Piha-alueiden rakenteiden sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu.....	9
6.3.4 Ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus ja uusimisvastuu	10
6.4 Kulku- ja huoltoyhteydet	10
6.5 Sopimusalueen pelastus- ja poistumistiet, sammuusreitit sekä pelastuslaitoksen nostopaikat.....	10
6.6 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella.....	10
6.7 Perustusten ja muiden rakenteiden sijoittaminen	11
6.8 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet.....	11
6.9 Jätehuolto	11
6.10 Yhteiskäyttöinen sauna.....	12
6.11 Väestönsuojien rakentaminen	12
6.12 Yhteiset viemäriinjat Tonttien 9 ,11 ja 12 välillä.....	12
7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN.....	12
7.1 Yhteinen Ylläpito	12
7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi	12
7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana	13
8 HOITOKUNTA	13
9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN	13
10 TONTTIIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET.....	14
11 YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	14
12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET	14
13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS	14
14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI	15

15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	15
16 RIITOJEN RATKAISEMINEN	15
17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	15
18 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	16
LIITTEET:.....	18

1 OSAPUOLET

- (A) **Asunto Oy Tampereen Hymni ("Hymni")**
 Y-tunnus: 3236753-6
 Osoite: c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Voimakatu 18, 33100 Tampere
- tontin 837-60-6116-11 ("**Tontti 11**") kohdistuvan vuokraoikeuden määröosaisena (4349/4350) haltijana.
- (B) **Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenkadun Pysäköinti ("Pysäköintiyhtiö")**
 Y-tunnus: 3257793-9
 Osoite: c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Voimakatu 18, 33100 Tampere
- Tonttiin 11 kohdistuvan vuokraoikeuden määröosaisena (1/4350) haltijana.
- (C) **Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 20 ("Keskisenkatu 20")**
 Y-tunnus: 3236755-2
 Osoite: c/o Kiinteistö-Tahkola Tampere Oy, Kuokkamaantie 4, 33800 Tampere
- tontin 837-60-6116-12 ("**Tontti 12**") kohdistuvan vuokraoikeuden haltijana.
- (D) **Asunto Oy Tampereen Kaukajärven Kanttori ("Kanttori")**
 Y-tunnus: 2136207-8
 Osoite: c/o REIM Tampere Oy Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere
- tontin 837-60-6116-9 ("**Tontti 9**") kohdistuvan vuokraoikeuden haltijana.
- (E) **Tampereen kaupunki**
 Y-tunnus: 0211675-2
 Osoite: PL 487, 33101 Tampere
- Tonttien 9, 11 ja 12 omistajana

Tontit 11 ja 12 jäljempänä yhdessä "**Tontit**" tai erikseen "**Tontti**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää. Yllä mainitut osapuolet (A)-(C) jäljempänä yhdessä "**Osapuoli**" ja erikseen "**Osapuolet**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Keskisenkatu 20 on vuokrannut Tontin 12 ja Hymni ja Pysäköintiyhtiö Tontin 11 määröosin pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla Tampereen kaupungilta. Tällä sopimuksella Keskisenkatu 20 ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 12 kohdistuvista tontinhaltijan velvollisuuksista ja kustannuksista, ja Hymni ja Pysäköintiyhtiö ottavat vastatakseen kaikista tämän sopimuksen mukaisista Tonttiin 11 kohdistuvista tontinhaltijan velvollisuuksista ja kustannuksista riippumatta siitä, onko vuokraoikeus kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Vastaavasti kaikki tähän sopimukseen perustuvat Tonttiin 12 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Keskisenkatu 20:n hyväksi ja Tonttiin 11 kohdistuvat oikeudet ovat voimassa Hymnin ja Pysäköintiyhtiön hyväksi.

Tästä johtuen jäljempänä tässä sopimuksessa viittaus Tonttiin 12 tarkoittaa soveltuvin osin Keskisenkatu 20:sta, viittaus Tonttiin 11 tarkoittaa soveltuvin osin Hymniä ja Pysäköintiyhtiötä.

Kanttori on tässä sopimuksessa mukana vain ainoastaan Tontin 9, Tontin 11 ja Tontin 12 yhteisten viemärilinjojen vuoksi, jotka sijaitsevat Tontin 11 alueella sekä katualueella. Tästä kohdasta on mainittu erikseen kohdassa 6.12.

Tampereen kaupunki on tämän sopimuksen allekirjoittajana ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy Tonttien 9, 11 ja 12 osalta tämän sopimuksen allekirjoitushetken omistajana. Siten Tampereen kaupunki ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, eikä kustannuksista, eikä haitoista, eikä vahingoista, eikä muista seuraamuksista.

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tällä sopimuksella sovitaan Tampereen kaupungin 14.6.2021 hyväksytyin korttelin 6116 tontteja 11 ja 12 koskevan asemakaavan muutoksen ("**Sopimusalue**") rakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista ja lisäksi myös tonttia 9 koskevasta yhteisestä viemäristä.
- 2.2 Sopimus sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun Sopimusalueen muodostavien Tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.
- 2.3 Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Sopimusalueeseen kuuluvien Tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen ja niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien myöhempiä luovutuksensaajia.
- 2.4 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheistuksesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu ja sinne toteutettavat ratkaisut ovat osittain keskeneräisiä. Tämän johdosta Osapuolet sopivat, että mikäli Sopimusalueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve tämentää 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.
- 2.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että kukin Osapuoli vastaa yksin solmimansa urakkasopimuksen mukaisista kustannuksista. Tässä sopimuksessa todettujen yhteisten rakenteiden, Talotekniikan tai yhteiseen käyttöön päätyvien laitteiden ja rakennelmien rakennuskustannukset on huomioitu kunkin Osapuolen ja urakoitsijan välisen urakkasopimuksen urakkahinnassa. Tarkoitettut kustannuserät tulevat urakkahinnan maksamisella suoritetuiksi kunkin Osapuolen osalta, eikä näistä suoriteta erillisiä korvauksia toisille Osapuolille. Lähtökohtana on, että kustannushyvitykset suoritetaan ne toteuttavalle Osapuolelle urakkasopimuksen mukaisen maksuaikataulun edellyttämällä tavalla.

3 MÄÄRITELMÄT

- 3.1 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:

"Ajoyväylä"	Tarkoittaa Keskisenkadulta kaupungin katualueelta Tontille 11 johdettavaa ajoyhteyttä Pysäköintilaitoksen alapaikoille sekä Tontin 11 Pysäköintipaikoille ja/tai Isolammenkadulta kaupungin katualueelta Tontille 11 johdettavaa ajoyhteyttä Pysäköintilaitoksen kansipaikoille.
"Hallinnanjakosopimus"	Tarkoittaa Hymnin ja Pysäköintilaitoksen välistä, Tonttia 11 koskevaa hallinnanjakosopimusta.
"Pihavarusteet"	Tarkoittaa kaikkia Tontilla 11 ja 12 olevia Tonttien 11–12 yhteiskäyttöön tarkoitettuja mahdollisia penkkejä, pöytiä, oleskelu- ja leikkipaikan varusteita, pinnoituksia, istutuksia ja kalusteita, koneita ja

	laitteita sekä muita vastaavia yhteisessä käytössä olevia kohteita, joita ei lueta kuuluvaksi Talotekniikkaan tai Piha-alueen rakenteisiin.
"Piha-alue"	Tarkoittaa Tonttien 11–12 yhteiseen käyttöön tulevia piha-alueita pääosin Tontilla 11, mutta osin Tontilla 12.
"Pysäköintilaitos"	Tarkoittaa Pysäköintiyhtiön omistuksessa olevaa pysäköintilaitosta, joka sijaitsee Tontilla 11. Tässä tarkoitettu Pysäköintilaitos on kuvattu tarkemmin kohdassa 6.1.
"Osapuolet"	Tarkoittaa edellä kohdassa 1 lueteltuja tämän sopimuksen Osapuolia.
"Rakennusoikeuksien suhde"	Tarkoittaa Osapuolten (Tontit 11–12) hallitsemien Tonttien 11–12 asemakaavan mukaista rakennusoikeuksien suhdetta. Osapuolten hallitsemien Tonttien asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet ovat Tontti 11 (Hymni): 4 350 kem ² Tontti 12: 2 000 kem ² Tonttien 11–12 rakennusoikeus on yhteensä 6 350 kem ² Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontilla 11 sijaitsevaan Pysäköintiyhtiön Pysäköintilaitokseen ei kohdistu rakennusoikeutta.
"Talotekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin yksittäiseen Tonttiin 11 ja 12, asuinrakennukseen tai pysäköintilaitokseen 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. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähditys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta- ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, 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.
"Ylläpito"	Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä.

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

- 4.1 Tämän sopimuksen liitteenä on 5 (viisi) piirustusta tai piirustussarjaa.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetusija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet

- 5.1.1 Sopimusalueella sijaitsevien Tonttien asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kummankin Tontin osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen Tonttien yhteisten toimintojen sekä kulku- ja ajoyhteyksien toteuttamiseksi ja järjestämiseksi, koska Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain kaikkia Tontteja 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 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 Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.
- 5.2.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustukset on laadittu tämän sopimuksen allekirjoitushetken mukaisen 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 14.

5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen

- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista, jotka on esitetty **Liitteessä 1**, erotetaan yhteisjärjestelysuunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi tämän yhteisjärjestelysuunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan tai vuokraamallaan 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 myös luovuttavat toisilleen tämän sopimuksen mukaisen oikeuden tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttien rajalle ja jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitetyissä piirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten Tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne ovat tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen miehen tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteidensuorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa tämän yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.

- 5.3.5 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.
- 5.3.6 Tässä sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

6 MRL 164 §:N TARKOITTAMA YHTEISJÄRJESTELYSUUNNITELMA

6.1 Tontilla 11 sijaitseva Pysäköintiyhtiön Pysäköintilaitos

6.1.1 Pysäköintialueen omistus sekä vastuu toteuttamisesta Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista

- 6.1.1.1 Tontin 11 alueelle sijoittuu Pysäköintiyhtiön omistuksessa oleva kaksikerroksinen Pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen on sijoitettu yhteensä 54 pysäköintipaikkaa, joista 28 sijoittuu alatasen paikoille ja 26 sijoittuu Pysäköintilaitoksen kannelle.
- 6.1.1.2 Tontin 11 alueella on lisäksi kolme (3) Pysäköintipaikkaa, jotka on varattu yksinomaan Hymnin käyttöön siten kuin on tarkemmin sovittu Hallinnanjakosopimuksessa.
- 6.1.1.3 Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Pysäköintilaitoksen omistajana oleva Pysäköintiyhtiö osana hallitsemaansa Tonttia 11.

6.1.2 Velvoitepysäköintipaikkojen osoittaminen

- 6.1.2.1 Pysäköintiyhtiön omistuksessa olevasta Tontilla 6 sijaitsevasta Pysäköintilaitoksesta osoitetaan 54 kappaletta Tonttien 11–12 rakennuksia palvelevia velvoitepysäköintipaikkoja seuraavasti:

Tontti ja yhtiö	Velvoitepysäköintipaikkojen määrä	Pysäköintipaikkojen numerot:
Tontti 12 (Keskisenkatu 20)	15 kpl	AHP15-17, AHP28-41, AHP40-43, AHP54-57
Tontti 11 (Hymni)	39 kpl	AHP4-14, AHP18-27, AHP32-39, AHP44-53
Yhteensä	54	

- 6.1.2.2 Tonteille 11 ja 12 osoitetut velvoitepysäköintipaikat on esitetty **Liitteessä 2**.
- 6.1.2.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todettu velvoitepysäköintipaikkojen osoittaminen ei vielä tuota oikeutta pysäköidä pysäköintipaikoille. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttö perustuu Pysäköintiyhtiön osakkeen omistamiseen tai osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan pysäköintioperaattorin kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin.

6.2 Tontilla 11 sijaitsevat polkupyöräpaikat

- 6.2.1 Tontille 11 toteutetaan Tontteja 11 ja 12 yhteisesti palvelevat polkupyöräpaikat **Liitteen 2** mukaisesti. Tontilla 12 on oikeus sijoittaa neljäkymmentäkahdeksan (48) polkupyöräpaikkaa Tontilla 11 sijaitseville polkupyöräpaikoille. Polkupyöräpaikat ovat nimeämättömiä eikä niiden käytöstä makseta korvausta.

- 6.2.2 Tontti 11 vastaa polkupyöräpaikkojen toteuttamisesta sekä niiden Ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteistä, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 11–12 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Tontin 11 osalta kustannuksista vastaa määräosaisena haltijana oleva Hymni.

6.3 Tonttien 11 ja 12 Piha-alueet ja kulkuyhteydet Piha-alueella

6.3.1 Järjestelyn sisältö

- 6.3.1.1 Pääosin Tontin 11, mutta osin myös Tontin 12 alueella oleva Piha-alue muodostaa Tonttien 11 ja 12 yhteiskäytössä olevan Piha-alueen. Tässä tarkoitettu yhteiskäytössä oleva Piha-alue on yhtäläisesti Tonttien 11 ja 12 käytössä ja se on kuvattu **Liitteessä 3**. Tonttien 11 ja 12 Piha-alueelle sijoitetaan jalan- kulkua- ja ajoyhteyksiä, jotka palvelevat yhteisesti Tontteja 11 ja 12 siten kuin **Liitteistä 3** ilmenee. Tonteille sijoitetaan mm. leikki- ja oleskelualueita, yhteinen jätekeräys, lumenkasausspaikat, tomutuspaikkoja, polkupyöräpaikkoja ja muita Pihavarusteita ja yhteisiä toimintoja siten kuin tässä sopimuksessa, erityisesti **Liitteessä 3 ja 4** tai Tonttien 11 ja 12 välillä erikseen sovitaan.
- 6.3.1.2 Tontille 11 toteutetaan katualueelta kaksi Ajoväylää Pysäköintilaitokseen. Ajoväyliä toteutuksesta ja Ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjauskustannuksista vastaa Pysäköintiyhtiö, mutta kustannukset jaetaan Osapuolten kesken seuraavasti:
- (i) Tontti 11: 75 % (hallinnanjakosopimuksen mukaisesti Hymnin osuus tästä 50,3 % ja Pysäköintiyhtiön 49,7 %)
 - (ii) Tontti 12: 25 %
- 6.3.1.3 Lisäksi yhteiselle Piha-alueelle sijoitetaan Tontteja 11 ja 12 palvelevia pelastus- ja huoltoteitä, pelastuslaitoksen nostopaikkoja ja muita yhteisiä toimintoja siten kuin tämän sopimuksen kohdissa 6.4 ja 6.5 todetaan.
- 6.3.1.4 Siltä osin kuin Piha-alue sijoittuu Tontille 11, on Piha-alueesta sovittu Hallinnanjakosopimuksessa.

6.3.2 Rakentaminen ja rakentamiskustannusten jako

- 6.3.2.1 Tonttien 11–12 yhteiseen käyttöön tuleva Piha-alue toteutetaan pääosin valmiiksi Tontille 11 toteutettavan asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä. Rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä sovitaan erikseen siten kuin rakentamisen vaiheittaisuudesta seuraavat tarkoituksenmukaisuussyyt edellyttävät.
- 6.3.2.2 Tontit vastaavat Piha-alueen toteuttamisesta oman tonttinsa alueen osalta, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 11–12 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.3.2.3 Tonteille 11–12 sijoitettavien Pihavarusteiden toteuttamisesta ja hankinnasta vastaa kukin Tontti oman tonttinsa alueen osalta, mutta näistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Tonttien 11–12 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.3.2.4 Piha-alueen ja sillä sijaitsevien Pihavarusteiden toteutus ja hankinta sisällytetään Osapuolten toteutusta koskeviin urakkasopimuksiin, jolloin Pihavarusteita koskeva kustannusosuus sisällytetään kuhunkin urakkasopimukseen.
- 6.3.2.5 Siltä osin, kuin Tontit 11–12 sopivat tässä sopimuksessa todetun lisäksi erikseen joistakin Piha-alueen käyttöön liittyvistä seikoista tai Piha-alueen sijoitettavista toiminnoista ja rakenteista, sovitaan näiden järjestelyjen aiheuttamien kustannusten jakamisesta tässä yhteydessä erikseen.

6.3.3 Piha-alueiden rakenteiden sekä Pihavarusteiden omistus ja vaaranvastuu

- 6.3.3.1 Tontit 11 ja 12 omistavat yhteiskäytössä olevan Piha-alueen rakenteet ja Pihavarusteet osana omista- maansa tontin vuokraoikeutta.
- 6.3.3.2 Piha-alueen ja Pihavarusteiden vaaranvastuurajat noudattavat omistusrajoja.

6.3.4 Ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus ja uusimisvastuu

- 6.3.4.1 Tontit 11 ja 12 vastaavat Piha-alueen ja sillä sijaitsevien Pihavarusteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta oman tonttinsa alueen osalta, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 11–12 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.3.4.2 Piha-alueiden ja Pihavarusteiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.

6.4 Kulku- ja huoltoyhteydet

- 6.4.1 Tontteja 11–12 yhteisesti palvelevia ajoneuvojen ja jalankulun sekä kevyen liikenteen kulkuyhteydet sekä huoltotiet sijoittuvat pääosin Tontin 11 alueella, mutta osin myös Tontille 12.
- 6.4.2 Tonteilla 11–12 on oikeus käyttää sijaitsevia ajoneuvojen ja jalankulun sekä kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä kulkuyhteytenä Sopimusalueella sijaitseviin rakennuksiin ja tässä tarkoitetut ajoneuvojen ja jalankulun sekä kevyen liikenteen kulkuyhteydet on kuvattu tarkemmin **Liitteissä 3**, jossa on esitetty jalankulun, kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen käytössä olevat väylät.
- 6.4.3 Tässä tarkoitettujen ajoneuvojen ja jalankulun sekä kevyen liikenteen kulkuyhteyksien toteuttamisesta samaten kuin Ylläpidon, huollon, korjausten, huoltojen, peruskorjausten ja uusimisten toteuttamisesta vastaavat Tontit 11–12 kukin omistamansa tontin osalta, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 11–12 Rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannuksista Tontin 11 osalta on sovittu tarkemmin Hallinnanjakosopimuksessa.
- 6.4.4 Koska tässä tarkoitetut kulkuyhteydet muodostavat omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on kulkuyhteyksien Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä yhtenä kokonaisuutena. Kulkuyhteyksien Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.

6.5 Sopimusalueen pelastus- ja poistumistiet, sammutusreitit sekä pelastuslaitoksen nostopaikat

- 6.5.1 Tonteille 11–12 sijoitetaan Tontteja 11–12 yhteisesti palvelevia pelastusteitä, poistumisteitä, sammutusreittejä sekä pelastuslaitoksen nostopaikkoja.
- 6.5.2 Tässä tarkoitettujen pelastus- ja poistumisteiden, sammutusreittien sekä pelastuslaitoksen nostopaikkojen toteuttamisesta samaten kuin Ylläpidon, huollon, korjausten, huoltojen, peruskorjausten ja uusimisten toteuttamisesta vastaavat Tontit 11–12 kumpikin oman tontin osalta, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 11–12 Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.5.3 Koska tässä tarkoitetut pelastus- ja poistumistiet, sammutusreitit sekä pelastuslaitoksen nostopaikat muodostavat omistus- ja tontinrajoista riippumattoman yhtenäisen kokonaisuuden, on pelastus- ja poistumisteiden, sammutusreittien sekä pelastuslaitoksen nostopaikkojen Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset järjestettävä yhtenä kokonaisuutena. Pelastus- ja poistumisteiden, sammutusreittien sekä pelastuslaitoksen nostopaikkojen Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten järjestämisestä yhteisesti on sovittu jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 7.
- 6.5.4 Sopimusaluetta palvelevat pelastus- ja poistumistiet, sammutusreitit sekä pelastuslaitoksen nostopaikat on kuvattu **Liitteessä 2**. Pelastus- ja poistumistiet, sammutusreitit ja pelastuslaitoksen nostopaikat tulee pitää vapaana ja muilta osin viranomaisen edellyttämässä kunnossa.

6.6 Hulevesien johtaminen Sopimusalueella

- 6.6.1 Sopimusalueelle sijoitetaan koko Sopimusaluetta palvelevia hallintajärjestelmiä siten kuin **Liitteenä 4** olevasta kartasta ilmenee. Hulevedet johdetaan em. hidastusaltaiden kautta kaupungin osoittamaan paikkaan Sopimusalueen ulkopuolelle.

- 6.6.2 Hulevesien johtamiseen käytettävien hulevesien hallintajärjestelmän toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaavat Sopimusalueen Tontit 11–12 kumpikin oman tonttinsa alueella.
- 6.6.3 Siltä osin kuin hulevesien hallintajärjestelmä palvelee kahta tai useampaa Tonteista 11–12, vastaa niiden toteuttamisesta ensimmäisenä hankkeensa toteuttava Tontti 11–12, mutta kustannukset jaetaan hulevesien hallintajärjestelmää hyödyntävien Tonttien 11–12 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.6.4 Siltä osin kuin hulevesien hallintajärjestelmä palvelee kahta tai useampaa Tonteista 11–12, vastaa niiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista se Tontti 11–12, jonka alueella hulevesien hallintajärjestelmä sijaitsee, mutta kustannukset jaetaan hulevesien hallintajärjestelmää hyödyntävien Tonttien 11–12 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

6.7 Perustusten ja muiden rakenteiden sijoittaminen

- 6.7.1 Osapuolet sallivat Tonttien 11–12 rakennusten perustusrakenteiden kuten tukianturoiden, routaeristeiden ja salaojien yms. sekä seinärakenteiden ulottumisen toisen Tontin 11–12 puolelle sekä kantavien rakenteiden tukemisen toisen Osapuolen Tontilla 11–12 sijaitsevaan rakennukseen.
- 6.7.2 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat kahta Tonteista 11–12, vastaa niiden toteuttamisesta ensimmäisenä hankkeensa toteuttava Osapuoli, mutta kustannukset jaetaan molempien Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.7.3 Siltä osin kuin tukianturat ja/tai muut perustusrakenteet palvelevat vain jonkun Tonteista 11–12 asuinrakennusta tai Pysäköintilaitosta, vastaa niiden toteuttamisesta ko. asuinrakennuksen tai Pysäköintilaitoksen toteuttaja kustannuksellaan.
- 6.7.4 Tässä tarkoitettujen rakenteiden yms. alustavat tilavaraukset ja likimääräinen sijainti määräytyy tarkemmin myöhemmin laadittavissa suunnitelmissa.

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

- 6.8.1 Tontit 11 ja 12 sallivat Sopimusalueelle sijoitettavan toisen Tonttien 11 ja 12 alueelle toista Tonttia 11–12 palvelevat vesi- ja viemärijohdot, hulevesijohdot, kaukolämpöjohdot, tietoliikennekaapelit sekä sähköjohdot kiinteistönrajoista riippumatta siten, että niistä ei aiheudu haittaa toiselle Tontille 11–12. Edellä mainittujen teknisten yhteyksien likimääräinen sijainti on kuvattu **Liitteessä 4**.
- 6.8.2 Tonteilla 11–12 on oikeus rakennushankkeidensa rakennusaikana sijoittaa Tonteille 11–12 rakenteita, putkia, johtoja, kaapeleita, varusteita ja laitteita.
- 6.8.3 Kumpikin Tonteista 11–12 vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista, jotka palvelevat vain kyseisistä Tonttia tai hallinta-alueita.
- 6.8.4 Kumpaakin Tonteista 11–12 palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa se Tonteista 11–12, jonka Tontilla 11–12 tai hallinta-alueella ne sijaitsevat, mutta kustannuksista vastaavat Tontit 11–12 Rakennusoikeuksiensa suhteessa.
- 6.8.5 Tontit 11–12 voivat tämän lisäksi sopia muiden vastaavien järjestelmien sijoittamisesta Sopimusalueelle erikseen.

6.9 Jätehuolto

- 6.9.1 Sopimusalueen Tontteja 11–12 palvelevat jätteen syväkeräysastiat sijaitsevat Tontilla 11 siten kuin **Liitteessä 3** on tarkemmin osoitettu.

- 6.9.2 Tässä tarkoitettujen jätteen syväkeräysastioiden toteuttamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista sekä jätehuollon järjestämisestä vastaa Tontti 11, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 11–12 kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

6.10 Yhteiskäyttöinen sauna

- 6.10.1 Tontilla 11 Hymnin hallitsemassa asuinrakennuksessa sijaitsee Tonttia 12 ja Tontin 11 asuinrakennusta palveleva yhteiskäyttöinen saunatila siten, kuin **Liitteessä 3** on osoitettu. Keskisenkatu 20:lla on oikeus käyttää yhteiskäyttöistä saunatilaa erikseen sovittavilla tavoilla. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintiyhtiöllä ei ole oikeutta käyttää saunatilaa.
- 6.10.2 Tässä tarkoitetun saunan toteuttamisesta vastaa Tontti 11 kustannuksellaan
- 6.10.3 Tässä tarkoitetun saunan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Tonttia 11, mutta kustannukset jaetaan Tonttien 11–12 kesken siten, kuin erikseen osapuolten kesken sovitaan.

6.11 Väestönsuojien rakentaminen

- 6.11.1 Tontilla 12 sijaitsee väestönsuoja, josta osoitetaan varsinaista suojatilaa Tontille 11 1,3m2 rakennusluopien yhteydessä. Jokainen osapuoli vastaa oman tonttinsa väestönsuojan rakentamisesta ja ylläpidosta, mutta kriisitilanteessa Tontilla 11 on oikeus käyttää Tontin 12 väestönsuojaa osoitetun suojatilan suhteessa.

6.12 Yhteiset viemärilinjat Tonttien 9 ,11 ja 12 välillä

- 6.12.1 Tontilla 11 sijaitsee Tonttia 9 palveleva jätevesi- ja hulevesiviemärilinja sekä kaivot, joihin Tontti 11 ja Tontti 12 on myös liittynyt. Viemärilinja liittyy katualueella kaupungin vesilaitoksen hallinnoimiin vesi- ja viemärilinjoihin. **Liitteessä 5** on tarkemmin kuvattu viemärilinjojen sijainti ja reitti. Yhteisen viemärilinnan ylläpidosta, kunnossapidosta ja uusimisesta vastaa molemmat osapuolet erikseen sovittavalla tavalla. Kumpikaan osapuoli ei voi toisen tietämättä suunnitella, tehdä muutoksia tai aiheuttaa katkoksia yhteiseen viemärilinjaan, joka palvelee Tonttia 9, Tonttia 11 ja Tonttia 12.

7 YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

7.1 Yhteinen Ylläpito

- 7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Tonttien 11–12 yhteisessä käytössä olevia alueita, jotka palvelevat kumpaakin Tonteista 11–12. Tonteille 11–12 sijoittuu lisäksi Talotekniikkaa ja rakenteita, jotka palvelevat Piha-alueita tai yhteisesti Osapuolten Tontteja 11–12 ja näillä sijaitsevia asuinrakennuksia tai Pysäköintilaitosta.
- 7.1.2 Osapuolet sopivat, että yhteisen Talotekniikan, rakenteiden, rakennelmien sekä Tonttien 11–12 yhteisessä käytössä olevien alueiden kuten Piha-alueen, Pihavarusteet mukaan lukien, Ylläpito ja peruskorjaukset yms. toimenpiteet järjestetään yhteisesti riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet ja kenellä näin on sanotuista rakenteista vaaranvastuu ja lähtökohtaisesti saman palveluntarjoajan, esim. huoltoyhtiön kautta, siten kuin Osapuolet erikseen päättävät kohdassa 8 tarkoitetussa Hoitokunnassa.

7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

- 7.2.1 Kaikki Piha-alueilla ja/tai Tonttien 11–12 alueella sijaitsevilla asuinrakennuksissa tai Pysäköintilaitoksessa suoritettavat ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toiselle Osapuolelle ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.2 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen yhteisen Piha-alueen tai muiden yhteisessä käytössä olevien alueiden käytöstä Ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. asuinrakennuksen tai Pysäköintilaitoksen peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle 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.

- 7.2.3 Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan takia 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.

7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

- 7.3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä yhteisjärjestelysopimuksella 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 asuinrakennus (tai Pysäköintilaitos) otetaan käyttöön tai osittain käyttöön, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

8 HOITOKUNTA

- 8.1 Kukin Osapuoli nimeää yhden henkilön, jotka yhdessä muodostavat neuvotteluelimenä toimivan hoitokunnan ("**Hoitokunta**"), joka neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta tämän yhteisjärjestelysopimuksen toteuttamiseen, kuten yhteiskäytössä olevien alueiden käyttöön ja Tonttien rajapintoihin liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallituksille sekä tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi.
- 8.2 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 kiinteistönhoitotapa.
- 8.3 Neuvotteluelin aloittaa toimintansa ennen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen käyttöönottoa siten kuin Sopimusalueen ja sinne sijoitettavien yhteisessä käytössä olevien tilojen ja alueiden sujuva käyttöönotto edellyttää.
- 8.4 Osapuolet voivat laatia Hoitokunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.
- 8.5 Lähtökohtana on, että kaikista Hoitokunnassa päätettävistä Osapuolia yhteisesti palvelevista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat Rakennusoikeuksien suhteessa, ellei tässä sopimuksessa tai Hoitokunnassa toisin sovita.

9 VAIHEITTAISEN RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN

- 9.1 Koska tätä sopimusta laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet hyväksyvät, että kaikki Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen tarkentuu rakentamisen edetessä ja sitoutuvat siksi toimimaan kaikin puolin joustavasti tarkoituksenmukaisen ja olennaisilta osin yhtenäisen korkeatasoisen rakentamisen aikaansaamiseksi.
- 9.2 Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen sekä vaiheittaisen toteuttamisen aiheuttamien lisäkustannusten jakamisesta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

- 9.3 Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan Tontilleen 11–12 tai hallinta-alueelleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän asuinrakennuksen tai Pysäköintilaitoksen sekä Piha-alueet edellä todetussa aikataulussa. Kukin Osapuolista hoitaa oman rakennushankkeensa itsenäisesti muista riippumattomana eikä muilla Osapuolilla ole oikeutta osallistua toisten Osapuolten tämän sopimuksen mukaisesti hoidettavan rakentamisen ohjaukseen eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.
- 9.4 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.
- 9.5 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että Sopimusalueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa Sopimusalueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää Piha-alueen ja mahdollisesti toisen Osapuolen Tontin 11–12 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.
- 9.6 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.
- 9.7 Kullakin Osapuolella on oikeus ja velvollisuus itsenäisesti hakea omalle Tontilleen 11–12 tai hallinta-alueelleen rakennettavalle asuinrakennukselle ja Pysäköintilaitokselle rakennuslupa ja toteuttaa rakennushanke Tonttinsa 11–12 alueella tai hallinta-alueella itsenäisesti asemakaavan mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toiset Osapuolet voivat toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista.

10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen Tonttinsa uusille omistajille tai niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien tuleville haltijoille.

11 YLLÄPITOVASTUUSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET

- 11.1 Osapuolet antavat puolin ja toisin toisilleen oikeuden suorittaa viipymättä ylläpitovastuullaan olevia toimenpiteitä toisen Tontin alueella.
- 11.2 Osapuolet sitoutuvat Ylläpitämään, peruskorjaamaan ja uusimaan omistamiaan rakenteita siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa toiselle Osapuolelle.

12 ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA MUUT VIRANOMAISPÄÄTÖKSET

- 12.1 Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisten Osapuolten kanssa.

13 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

- 13.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokatuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.

- 13.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan Piha-alueesta, yhteiskäytössä olevista piha-alueista, niillä sijaitsevat Pihavarusteet ja ulkoiluvälinevarastot mukaan lukien. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset alueet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.
- 13.3 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan ja/tai hallinnassaan olevat Tontti, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövuokuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoituessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

14 TÄMÄN SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA MUUTOKSEN REKISTERÖINTI

- 14.1 Tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kaikkien Osapuolten on ne allekirjoitettava.
- 14.2 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen jotkin tämän sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Lisäksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen suunnittelu on osittain keskeneräistä. 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. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 14.3 Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien Tonttien ja/tai rakennusten 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 joltakin osin tarpeettomaksi.
- 14.4 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

15 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

- 15.1 Kullakin Osapuolella on oikeus hakea toisia Osapuolia enempää kuulematta tämän sopimuksen rekisteröintiä tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi.
- 15.2 Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Osapuolet yhtäläisin osuuksin.

16 RIITOJEN RATKAISEMINEN

- 16.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 16.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 17.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus sitoo kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.
- 17.2 Tässä sopimuksessa tarkoitetut yhteisjärjestelyt on tarkoitettu pysyviksi. Sopimus voidaan purkaa Osapuolten yksimielisellä päätöksessä vain sillä perustella, että Tonttien käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta.

18 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja jokainen sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisällöisen kappaleen

TONTTI 12
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 20

Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 20 osalta sopimuksen on allekirjoittanut valtuutettuna Heikki Pää-
talo

TONTTI 11
Asunto Oy Tampereen Hymni

Asunto Oy Tampereen Hymnin osalta sopimuksen on allekirjoittanut hallituksen puheenjohtaja Erkki
Ikonen

TONTTI 11
Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenkadun Pysäköinti

Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenkadun Pysäköinnin osalta sopimuksen on allekirjoittanut hallituksen
puheenjohtaja Erkki Ikonen

TONTTI 9
Asunto Oy Tampereen Kaukajärven Kanttori

Asunto Oy Tampereen Kaukajärven Kanttorin osalta sopimuksen on allekirjoittanut hallituksen puheen-
johtaja Leena Jokipakka

Tämän sopimuksen osaltamme hyväksymme ja suostumme sen merkitsemiseen kiinteistörekisteriin.

TONTTIEN 9, 11 JA 12 OMISTAJANA
Tampereen kaupunki

Tampereen kaupungin osalta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

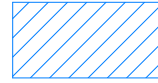
LIITTEET:

- Liite 1** Rakentamisvastuualueet
- Liite 2** Pysäköinti- ja polkupyöräpaikat, huolto- ja pelastusajo
- Liite 3** Piha-alue, kulkuyhteydet Piha-alueella, ajoväylät sekä yhteinen jätepiste
- Liite 4** Lumenkausaupaikat ja hulevesien johtaminen sekä 6.8 Sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket ja kaapelit yms. tekniset yhteydet
- Liite 5** Yhteiset jätevesi- ja hulevesiviemärit

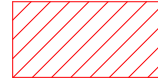
YHTEISJÄRJESTELYT

As Oy Tampereen Hymni, As Oy Tampereen Keskisenkatu 20
ja Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenkadun pysäköinti

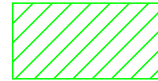
RAKENTAMISVASTUUALUEET



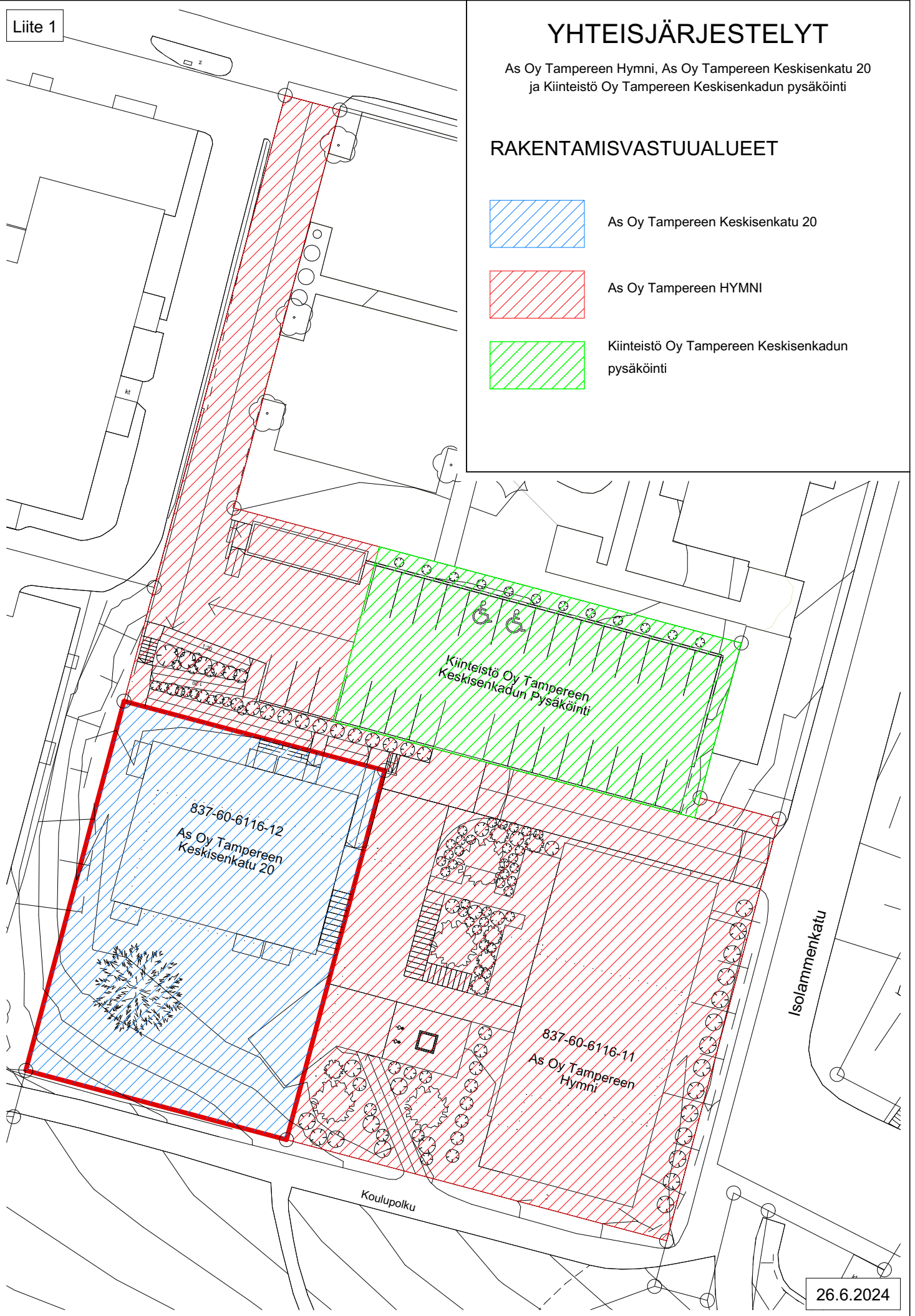
As Oy Tampereen Keskisenkatu 20



As Oy Tampereen HYMNI



Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenkadun
pysäköinti

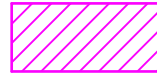


YHTEISJÄRJESTELYT

As Oy Tampereen Hymni, As Oy Tampereen Keskisenkatu 20 ja Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenkadun pysäköinti



Huolto- ja pelustusajo



Molemmille tonteille osoitettavat velvoiteautopaikat tontilla 11 57 kpl

0. kerros 31 ap
katettu 28 ap
1. kerros 26 ap
invapaikat 2 ap

As Oy Tampereen Hymni 42 ap
As Oy Tampereen Keskisenkatu 20 15 ap

PP-paikat 162 kpl



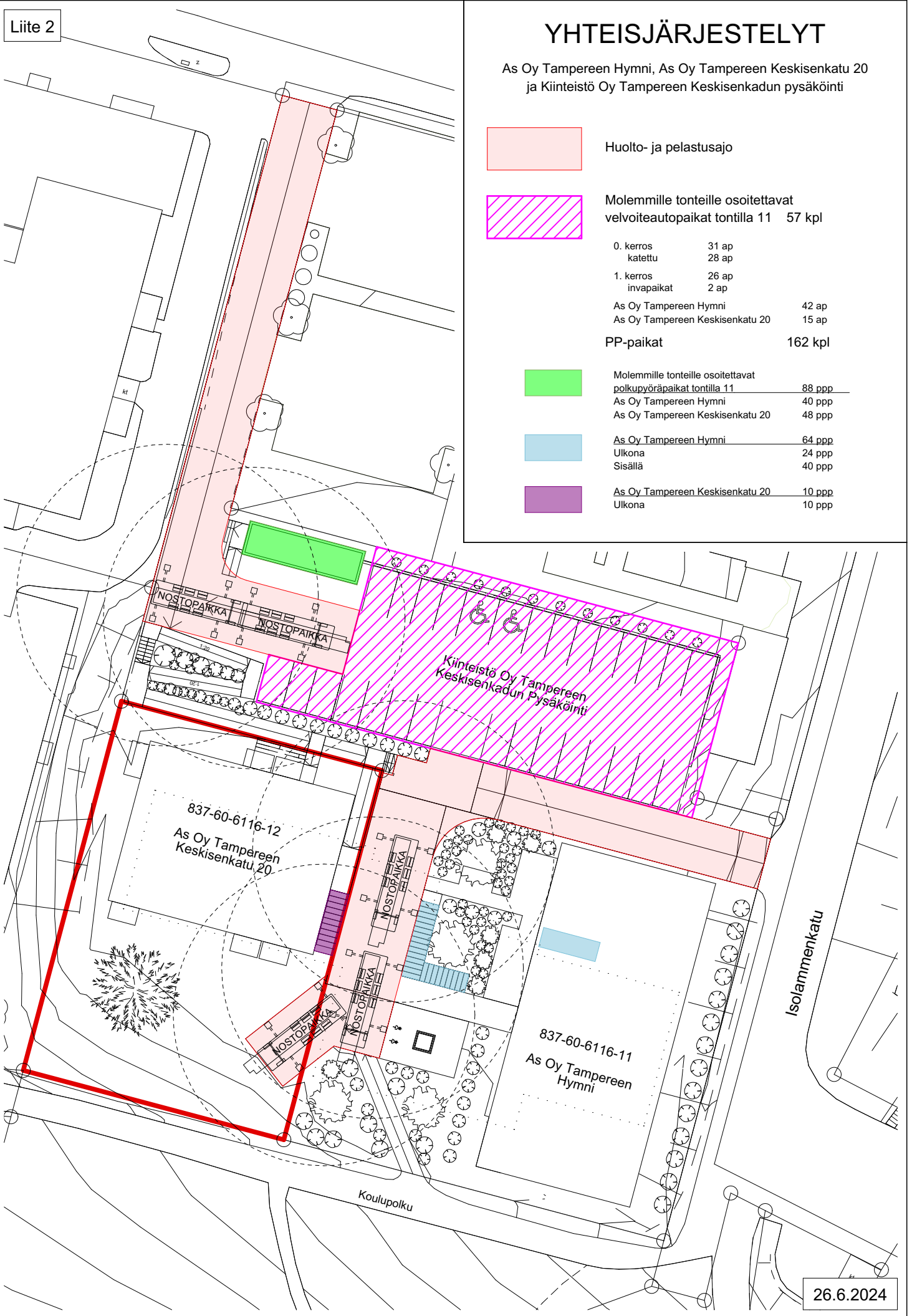
Molemmille tonteille osoitettavat polkupyöräpaikat tontilla 11 88 ppp
As Oy Tampereen Hymni 40 ppp
As Oy Tampereen Keskisenkatu 20 48 ppp



As Oy Tampereen Hymni 64 ppp
Ulkona 24 ppp
Sisällä 40 ppp



As Oy Tampereen Keskisenkatu 20 10 ppp
Ulkona 10 ppp

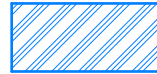


YHTEISJÄRJESTELYT

As Oy Tampereen Hymni ja As Oy Tampereen Keskisenkatu 20



Yhteiskäyttöiset piha-alueet



Yhteiskäyttöinen jättepiste tontilla 11



Yhteiskäyttöinen sauna tontilla 11

YHTEISJÄRJESTELYT

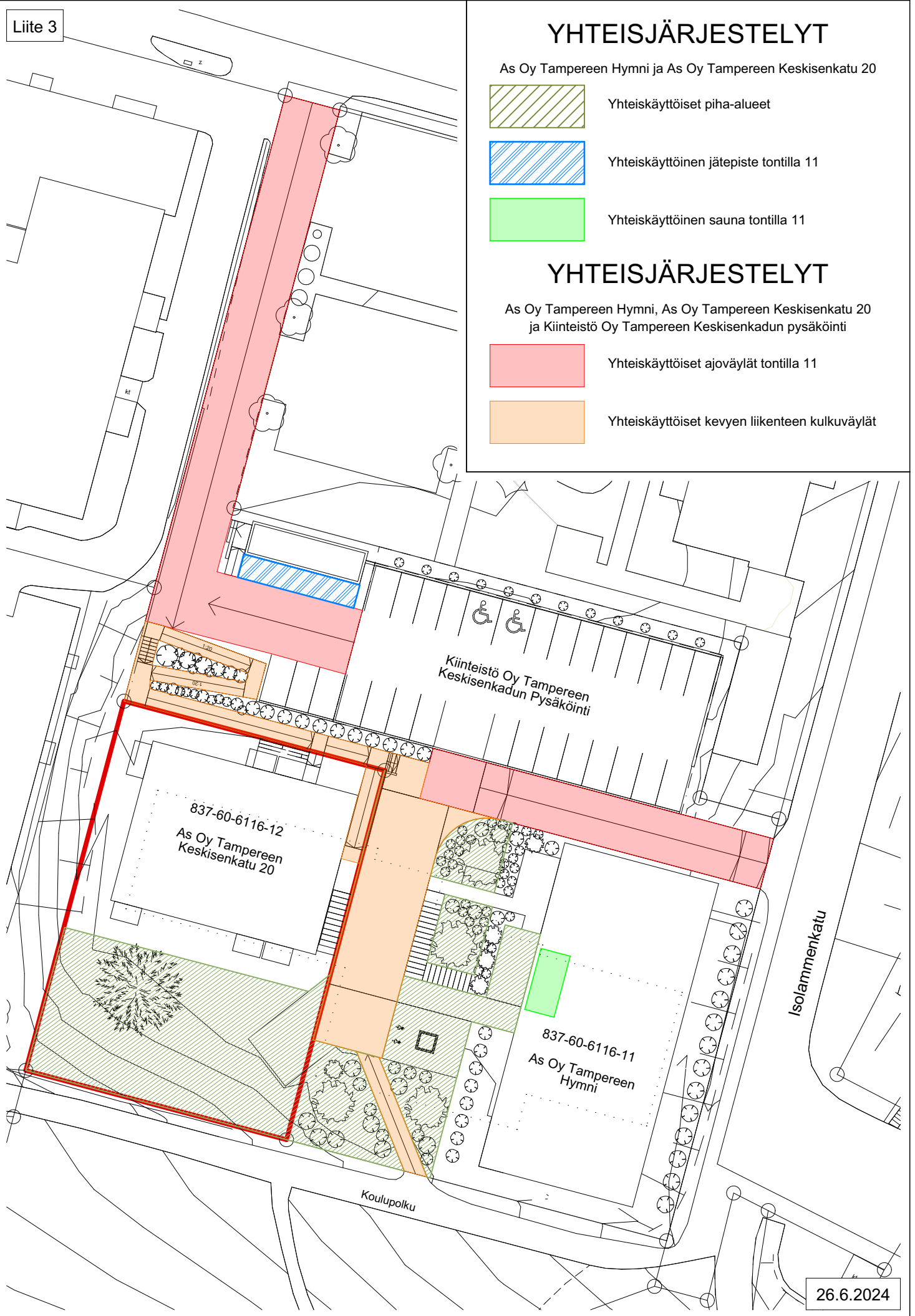
As Oy Tampereen Hymni, As Oy Tampereen Keskisenkatu 20 ja Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenkadun pysäköinti



Yhteiskäyttöiset ajoväylät tontilla 11

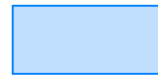


Yhteiskäyttöiset kevyen liikenteen kulkuväylät



YHTEISJÄRJESTELYT

As Oy Tampereen Hymni, As Oy Tampereen Keskisenkatu 20
ja Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenkadun pysäköinti



Lumenkasaupaikat



Hulevesien hallintajärjestelmä tontilla 11



Hulevedet



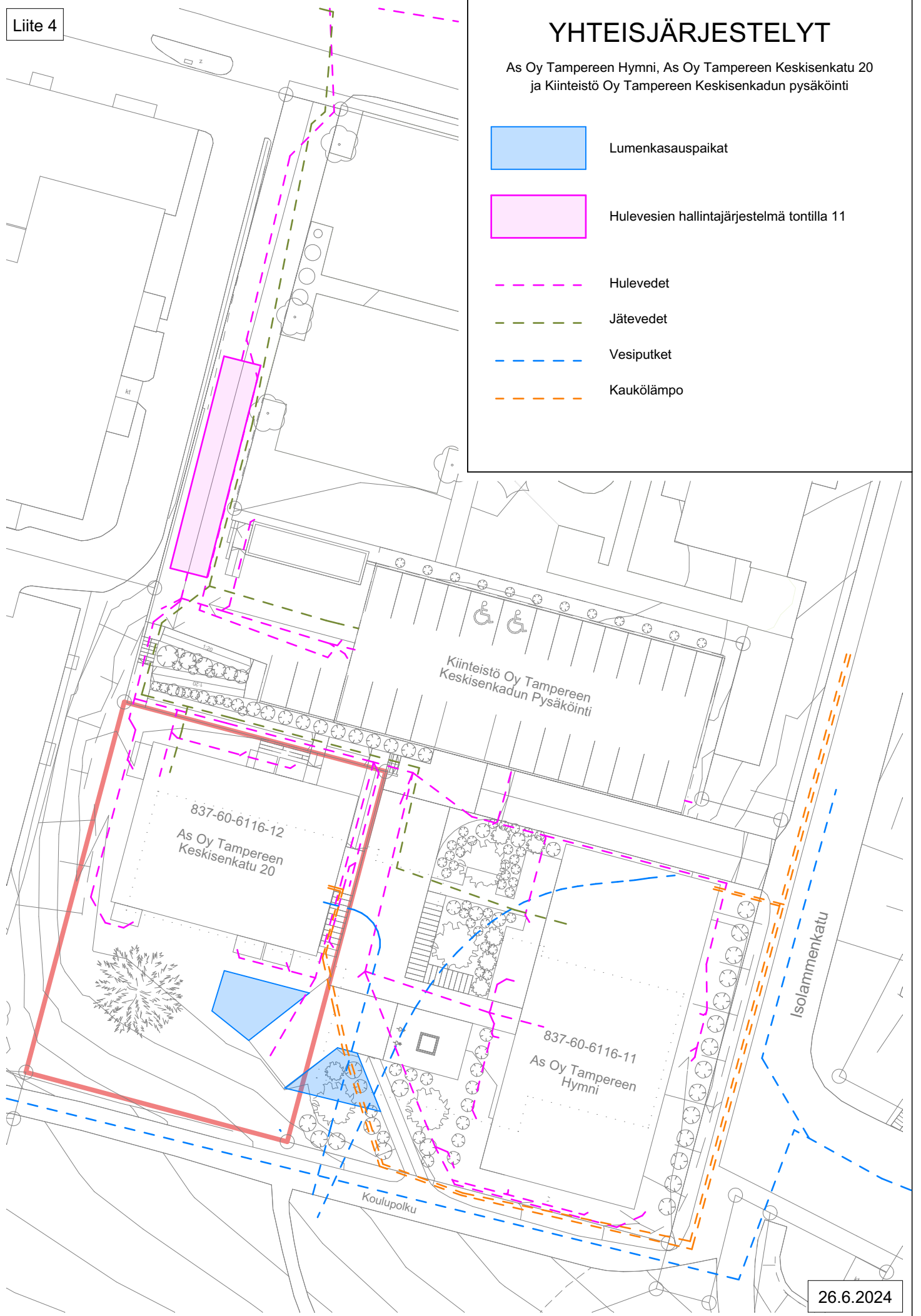
Jätevedet



Vesiputket



Kaukolämpö



----- HULEVESIVIAMÄRI
----- JÄTEVESIVIAMÄRI

