

ALUSTAVA KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS**1. SOPIJAPUOLET****Tampereen kaupunki**

Tonttien 7134/7, 11-20 omistajana

As. Oy Tampereen Hervannan Novelli

Tontin 7134/13 määräosan vuokralaisena

As. Oy Tampereen Aasianpiha 1

Tontin 7134/13 määräosan vuokralaisena

TA-Asumisoikeus Oy

Tontin 7134/14 tulevana vuokralaisena

Setlementtiasunnot Oy

Tontin 7134/15 tulevana vuokralaisena

Hartela Pirkanmaa Oy, perustettavan yhtiön lukuun

Tontin 7134/16 tulevana vuokralaisena

Hartela Pirkanmaa Oy, perustettavan yhtiön lukuun

Tontin 7134/17 tulevana vuokralaisena

As Oy Tampereen Hervannan Runo

Tontin 7134/18 tulevana vuokralaisena

As Oy Tampereen Hervannan Eepos

Tontin 7134/19 tulevana vuokralaisena

As Oy Tampereen Aasianpiha 6

Tontin 7134/20 tulevana vuokralaisena

Hartela Pirkanmaa Oy:n perustettavien yhtiöiden lukuun

Tontin 7134/11 tulevana vuokralaisena

Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1, jäljempänä "HP1 Oy"

Tontin 7134/7 ja tonttien 7134/11-20 maanalaisen osan tulevana vuokralaisena

Tampereen kaupunki, perustettavan Hervannan pohjoisakselin pysäköinti 2 Oy:n lukuun jäljempänä "HP2 Oy"

Tontin 7134/12 maanalaisen osan vuokralaisena

Yllä mainitut sopijapuolet jäljempänä yhdessä "**Sopijapuolet**" tai erikseen "**Sopijapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Yllä mainitut tontit jäljempänä yhdessä "**Tontit**"

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan Tampereen kaupungin (837) Hervannan (065) kaupunginosan korttelin 7134 tonttien 11, 12, 14, 15, 19, 20, maanalaisille alueille ("**Maanalaiset alueet**") sekä tontille 7 toteutettavien pysäköintitasojen rakentamisesta, ylläpidosta, perusparannus- ja uusimiskustannuksista sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Tämä yhteisjärjestelysopimus on alustava, eikä tätä sopimusta ole tarkoitus rekisteröidä. Koska Tonttien 7134/7 ja 11-20 suunnittelu on kesken ja niille toteutettavat ratkaisut ovat vielä kesken-eräisiä ei tällä sopimuksella sovita muista, kuin pysäköintilaitokseen liittyvistä järjestelyistä. Tätä sopimusta tullaan täsmentämään ja täydentämään pysäköintilaitosta koskevien järjestelyiden osalta korttelin muun suunnittelun edetessä. Samalla kun sopimusta täydennetään, täsmennetään myös sopimuksessa todettuja kustannustenjako- yms. periaatteita. Sopimus on laadittu tulevia tontinluovutuksia silmällä pitäen ja Sopijapuolet tulevat myöhemmin allekirjoittamaan lopullisen rekisteröitävän yhteisjärjestelysopimuksen, joka laaditaan tämän alustavan pysäköintijärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen pohjalta. Tässä sopimuksessa kuvattujen yhteisjärjestelyiden on tarkoitus edesauttaa pysyvästi Tonttien 7134/7 ja 11-20 sekä niille rakennettavien rakennusten ja pysäköintilaitoksen tulevaa käyttöä. Kortteliin 7134 tullaan laatimaan tarvittaessa erillinen yhteisjärjestelysopimus korttelin muista asioista sopimiseksi.

Tampereen kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena vain tonttien omistajana. Tonttien 7134/7 ja 11-20 vastuista ja velvoitteista vastaa ko. tonttien tulevat vuokralaiset, jotka myös saavat yhteisjärjestelysopimuksessa sovittavat oikeudet hyväkseen.

3. KORTTELIN 7134 RAKENNUSOIKEUKSIEN JAKAANTUMINEN

Siltä osin kuin jäljempänä tässä sopimuksessa viitataan tonttien rakennusoikeuksiin, tarkoitetaan kunkin tontin osalta tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olevassa asemakaavassa kullekin tontille osoitettua kokonaisrakennusoikeutta.

Tontti nro	Kokonaisrakennusoikeus	Asuinrakennusoikeus	Liike-, toimisto- työtilarakennusoikeus
7	8.000 ke-m2	-	-
11	13.100 ke-m2	12.700 ke-m2	400 ke-m2
12	9.900 ke-m2	9.500 ke-m2	400 ke-m2
13	4.090 ke-m2	3.690 ke-m2	400 ke-m2
14	2.910 ke-m2	2.910 ke-m2	-
15	xx		
16	xx		
17	xx		
18	2.470 ke-m2	2.070 ke-m2	400 ke-m2
19	1.820 ke-m2	1.820 ke-m2	-
20	1.810 ke-m2	1.810 ke-m2	-
Yhteensä	54.150 ke-m2		

Siltä osin, kun sopimuksessa viitataan asuinrakennusoikeuden määrään, käytetään yllä olevia asuinrakennusoikeuskerrosneliömetrejä, ellei tässä sopimuksessa ole toisaalla sovittu muuta.

4. KORTTELIN 7134 PYSÄKÖINNIN JÄRJESTÄMINEN

Korttelin Tonttien 7134/11-20 asemakaavan ja rakennuslupien mukainen pysäköinti tullaan järjestämään rakentamalla tonttien 11, 12, 14, 15, 19, 20 Maanalaisille alueille pääosin yksikerroksinen ilman tonttien välillä olevia väliseiniä liitteessä 1 kuvattu pysäköintilaitos sekä tähän liittyvät tontille 7134/7 sijoittuvat pysäköintitasot osana pysäköintilaitosta. Pysäköintipaikat toteutetaan asemakaavan nro 8603 mukaisesti nimeämättöminä pysäköintipaikkoina. Pysäköintilaitos palvelee korttelia 7134 ja kaikkien kortteliin tulevien yhtiöiden oikeus on sijoittaa asemakaavan mukaiset pysäköintipaikat ko. kortteliin. Pysäköintilaitos rakennetaan kahdessa vaiheessa ja pysäköintilaitosta omistamaan tulee kaksi osakeyhtiömuotoista yhtiötä HP1 Oy ja HP2 Oy, jotka vuokraavat Maanalaiset alueet ja tontin 7134-7 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen kirjaukset eivät itsessään tuota pysäköintipaikkojen hallinta- tai käyttöoikeutta.

- HP1 Oy rakentaa tonttien 7134/11, 14, 15, 19 ja 20 Maanalaisille alueille ja tontille 7 sijoittuvan pysäköintilaitoksen osan siihen liittyvine rakenteineen, laitteineen ja teknisine järjestelmineen sekä tälle alueelle sijoittuvat 246 pysäköintipaikkaa
- HP2 Oy rakentaa tontin 7134/12 maanalaisille alueille sijoittuvan pysäköintilaitoksen osan siihen liittyvine rakenteineen, laitteineen ja teknisine järjestelmineen sekä tälle alueelle sijoittuvat 50 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintilaitoksen kaikki pysäköintipaikat varustetaan tekniikalla, joka mahdollistaa sähkön oston sähköauton hidaslataukseen ja auton lämmittämiseen. Pysäköintilaitoksen operaattori täsmenyy myöhemmin. Tämän johdosta Maanalaisia alueita maanvuokrasopimuksen perusteella hallitsevan HP1 Oy ja HP2 Oy sopivat täsmenävänsä sopimusta em. seikan täsmennyttä.

Pysäköintiyhtiöillä HP1 Oy:llä ja HP2 Oy:llä on pysyvä oikeus käyttää korvauksetta liitteeseen 1 merkittyjä tonteilla 7134/13, 7134/15 ja 7134/12 sijaitsevia pysäköintilaitoksen johtavia ajoväyliä sekä pysäköintilaitoksessa sijaitsevia tonttien 7134/7 ja 11-20 alueella olevia ajo- ja jalankulkuväyliä autopaikoille ajamiseen ja jalankulkuun pysäköintilaitoksen sisällä.

Tonteilla 7134/7 ja 11-20 ja pysäköintiyhtiöillä HP1 Oy:llä ja HP2 Oy:llä on pysyvä oikeus käyttää korvauksetta liitteeseen 1 keltaisella merkittyjä pysäköintilaitoksesta suoraan asuinrakennusten korttelipihoille vieviä porrashuoneita asuintalojen poistumisteinä.

Pysäköintilaitoksen kansirakenne tulee olemaan vedeneristeinen yhtenäinen ylittäen tarvittaessa Tonttien rajat. Pysäköintilaitoksen ja tonttien 7134/7 ja 11-20 käyttöön pysäköintilaitoksen päälle rakennettavien korttelipihojen välisen rakenteen jakautuminen pihan ja pysäköintihallin vastuualueeseen määritellään liitteessä 2. Horisontaalinen rajapinta kulkee pihakannen vedeneristeen suojabetonin yläpinnassa sekä asuintalon alapuoliselta osin välipohjarakenteen puolivälissä. Pysäköintilaitoksen ja tonttien 7134/7 ja 11-20 käyttöön pysäköintilaitoksen viereen rakennettavien tilojen välisen rakenteen jakautuminen pysäköintilaitoksen ja tonttien 7134/7 ja 11-20 vastuualueeseen määritellään liitteessä 2. Vertikaalinen rajapinta kulkee pysäköintilaitoksen ja tonttien 7134/7 ja 11-20 käytössä olevien muiden tilojen seinärakenteen puolivälissä siten, että ovet kuuluvat sen tilan omistajalle, jota ovi palvelee. Selvennyksenä todetaan, että pintarakenteet, kuten seinän pinnoite ja lattian päällyste yms. kuuluvat aina sen omistukseen ja ylläpitovastuulle, joka omistaa kyseisen tilan, ellei jäljempänä ole muuta todettu.

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien teknisten järjestelmien osalta suunnittelun lähtökohtana on, että koko pysäköintilaitokselle toteutetaan yhteiset tekniset järjestelmät ja, että kullakin pysäköintiyhtiöllä on oma sähköliittymä. Mikäli suunnittelun edetessä ilmenee, ettei pysäköintilaitoksen rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen tämä ole mahdollista, pyritään mahdollisuuksien mukaan toteutusratkaisuihin, joilla mahdollistetaan pysäköintiyhtiöiden kustannuksien kanavoiminen siten,

että ne on mahdollista jakaa kaikkien pysäköintiyhtiöiden kesken siten, että kunkin pysäköintiyhtiön vastattavaksi tulee se osuus teknisten järjestelmien käyttökustannuksista, joka vastaa kullakin yhtiöllä pysäköintilaitoksessa olevia autopaikkoja.

Pysäköintilaitosta palvelevat korvausilma-, savunpoisto- ja poistoilmakuilut ja -hormit määritetään myöhemmin suunnittelun edetessä.

Rakentamis-, kunnossapito-, hoito-, huolto-, ylläpito- sekä peruskorjaus-, perusparannus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset

Tonteille 7134/7 ja 11, 12, 14, 15, 19, 20 rakennettavan pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden, laitteiden ja teknisten järjestelmien rakentamisen kustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt omien rakennushankkeittensa yhteydessä seuraavasti:

- HP1 Oy vastaa tonttien 7134/7 ja 11, 14, 15, 19, 20 maanlaisille alueille ja tontille 7134-7 sijoittuvan pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden, laitteiden ja teknisten järjestelmien rakentamisen kustannuksista ja
- HP2 Oy vastaa tontin 7134/12 maanlaisille alueille sijoittuvan pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden, laitteiden ja teknisten järjestelmien rakentamisen kustannuksista

Pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien rakenteiden, laitteiden ja teknisten järjestelmien kunnossapito-, hoito-, huolto- ja ylläpitokustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy siinä suhteessa, kuin kukin yhtiö on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

Pysäköintilaitoksen rakenteita (siltä osin kun ne palvelevat myös tontteja 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20) koskevat peruskorjaus-, perusparannus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat 50 % osuudella tontit 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20 ja 50 % osuudella pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy. Tonttien 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20 vuokralaiset vastaavat keskinäisessä suhteessaan em. kustannuksista kohdassa 3. esitettyjen kokonaisrakennusoikeuksiansa mukaisessa suhteessa ja pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy siinä suhteessa, kuin kukin yhtiö on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuväylien, ajoluiskien ja rakentamis- ja hankintakustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt omien rakennushankkeittensa yhteydessä seuraavasti:

- Pysäköintiyhtiö HP1 Oy vastaa tontilla 7134/711, 12, 14, 15, 19, 20 sijaitsevan pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuväylän sekä ajoluiskan rakentamis- ja hankintakustannuksista
- Pysäköintiyhtiö HP2 Oy vastaa tontilla 7134/12 sijaitsevan pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuväylän, ajoluiskan ja mahdollisen nosto-oven rakentamis- ja hankintakustannuksista

Pysäköintilaitoksen ajo- ja jalankulkuväylien sekä ajoluiskien käyttö-, hoito-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, perusparannus- ja uusimis- ja uudelleenrakennuskustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt HP1 Oy:n ja HP2 Oy:n siinä suhteessa, kuin kukin yhtiön on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

Poistumisteinä toimivien kolmen hissi- ja porrashuoneiden rakentamis-, hankintakustannuksista vastaavat tontit 7134/7 ja 11-20 omien rakentamishankkeittensa yhteydessä seuraavasti tonttien rakennusoikeuksien suhteessa:

- tontit 13 ja 14 tonttien 7 sekä 14 rajalla sijaitsevan ja tontin 7 yhteydessä rakennettavan porrashuoneen kustannuksista
- tontit 15-20 tontilla 15 sijaitsevan ja tontin 15 yhteydessä rakennettavan porrashuoneen kustannuksista

- tontit 11 ja 12 tontilla 11 sijaitsevan ja tontin 11 yhteydessä rakennettavan porrashuoneen kustannuksista

Sijainnit ovat alustavia ja tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä. Alustavat sijainnit on esitetty sopimusaluetta koskevassa liitteessä

Poistumisteinä toimivien porrashuoneiden käyttö-, hoito-, huolto-, ylläpito-, peruskorjaus-, perusparannus-, uusimis- ja uudelleenrakennuskustannuksista vastaavat pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy siinä suhteessa, kuin kukin yhtiö on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

Pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy vastaavat kaikista pysäköintilaitoksen (mukaan lukien mm. siihen liittyvät sähkökeskus, ilmanvaihtolaitteet, hormit, savunpoistokuilut ja -luukut, savunpoiston ohjauskeskus, kansirakenne ja sen vesieriste sekä pysäköintilaitosta palvelevat laitteet) käyttö-, hoito-, huolto-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimis- ja uudelleenrakennuskustannuksista ja muista pysäköintilaitokseen liittyvistä kustannuksista autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, ellei edellä ole sovittu muuta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän yhteisjärjestelysopimuksen kirjaukset eivät itsessään tuota pysäköintipaikkojen hallinta- tai käyttöoikeutta.

5. KUNNALLISTEKNIIKAN REITIT

Tonteilla 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20 on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa talotekniikka- ja sähköreittejä pysäköintilaitoksen alueelle. Sijoittaminen täytyy tehdä siten, ettei siitä aiheudu kohutuontta haittaa toiselle tontille tai tonttien 7134/7 sekä 7134-11, 12, 14, 15, 19 ja 20 maanlaisille alueille sijoittuvalle pysäköintilaitokselle.

Rakentamis-, kunnossapito-, hoito-, huolto-, ylläpito- sekä peruskorjaus-, perusparannus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset

Tontit 7134/7, 11, 12, 14, 15, 19, 20 sekä Maanlaisille alueille sijoittuvat pysäköintilaitokset vastaavat kukin yksin em. oikeuden perusteella sijoittamiensa talotekniikka- ja sähköreittien kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista. Jos jokin talotekniikka- ja sähköreitti palvelee useampaa kuin yhtä tonttia tai Sopijapuolta, sen kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista vastaavat ne tontit tai sopijapuolet, joita se palvelee, rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa. Jos jokin talotekniikka- ja sähköreitti palvelee koko pysäköintilaitosta vastaavat pysäköintiyhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy sen kaikista rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista siinä suhteessa, kuin kukin yhtiö on toteuttanut pysäköintilaitokseen pysäköintipaikkoja verrattuna pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärään.

6. PALOMUURIEN KORVAAMINEN OSASTOIVILLA RAKENTEILLA

Tonteilla 7134/7 ja 7134/11, 12, 14, 15, 19, 20 on oikeus jättää palomuuuri rakentamatta rakentessaan tontin rajalle. Kaikki Sopijapuolet antavat suostumuksensa ja hyväksyvät sen, että rakentessaan tonttien rajalle rakennukset rakenteineen toteutetaan rakennusvalvontaviranomaisen vaatimilla rakenteilla.

7. KIINTEIDEN RAKENTEIDEN/RAKENNEOSIEN TONTIN RAJOJEN YLITYKSET

Tontit 7134/7 ja 7134/11, 12, 14, 15, 19, 20 saavat puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa toistensa alueelle rakennusten perustuksen rakentamisen edellyttämiä ja muita tarvittavia kiinteitä rakenteita ja rakenneosia tonttien 7134/7, 11, 12, 14, 15, 19 ja 20 yhteisillä rajoilla.

Sijoitetun rakenneosan rakentamisesta, uudelleenrakentamisesta, kunnossapidosta, huollosta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se tontti, jonka rakenteista ja rakenneosista on kyse.

8. HOITOKUNTA

Tässä sopimuksessa sovittujen korttelissa 7134 sijaitsevan pysäköintilaitoksen käytön aikaisten veloitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta huolehtii sopijapuolten lukuun hoitokunta noudattaen, mitä tässä sopimuksessa on sovittu. Selvyyden vuoksi todetaan myös, että pysäköintiyhtiöt vastaavat pysäköintilaitoksen kunnossapidosta-, hoidosta-, huolloista ja ylläpidosta itsenäisesti ja osakkailtaan keräämillään osakaspysäköintimaksuilla ja mahdollisilla saamiltaan muilla tuloilla.

Hoitokunnan jäsenenä on HP1 Oy:n ja HP2 Oy:n valtuuttamat henkilöt, minkä lisäksi hoitokuntaan kuuluu aina kummankin yhtiön isännöitsijä.

Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. HP1 Oy:llä ja HP2 Oy:llä on hoitokunnassa yhä monta ääntä kuin niillä on pysäköintipaikkoja pysäköintilaitoksessa. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla. Sopijapuolten edustajat esittelevät päätökset tarvittavilta osin sopijapuolen hallituksen tai asian niin vaatiessa hallituksen kautta yhtiökokouksen hyväksyttäväksi.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa ja ensimmäisen kerran viimeistään, kun tontille 7134/7 ja Maanalaisille alueille toteutettavat pysäköintilaitokset on hyväksytty käyttöön ja yhtiöiden hallinto on luovutettu pysäköintiyhtiöiden osakkeenomistajille. Hoitokunta kutsutaan kokoon toimittamalla kummallekin sopijapuolelle kirjallinen kutsu aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kummallakin sopijapuolella on oikeus kutsua hoitokunta koolle.

Hoitokunta valitsee joko yhden sopijapuolista tai ulkopuolisen tahon hoitamaan tarpeellisin osin yhteisiä juoksevia asioita (mm. hoitaa tarvittavia pysäköintiyhtiön huoltoa koskevia sopimusasioita ja laskuttamaan kustannuksia). Jos tehtävää hoitaa jompikumpi pysäköintiyhtiöistä, tällä on oikeus kohtuulliseen korvaukseen toiselta pysäköintiyhtiöltä. Em. korvaus tai ulkopuoliselle taholle maksettava palkkio jaetaan HP1 Oy:tä ja HP2 Oy:n maksettavaksi pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa.

Tämän sopimuksen mukaisten kustannusten perimiseksi hoitokunta päättää erillisen ennakkomaksun, jonka yhtiöt HP1 Oy ja HP2 Oy ovat velvolliset suorittamaan kuukausittain. Hoitokunta huolehtii siitä, että jaettavista kustannuksista laaditaan vuosittain budjettiarvio ja vuoden päätyttyä toteutuneiden kulujen raportti. Jos ennakkomaksut eivät riitä kattamaan jaettavia kuluja, hoitokunnalla on oikeus päättää kustannusten kattamiseksi HP1 Oy:ltä ja HP2 Oy:ltä perittävistä ylimääräisistä maksuista. Ennakkomaksuista mahdollisesti kertyvä ylijäämä huomioidaan HP1 Oy:ltä ja HP2 Oy:ltä myöhemmin perittäviä ennakkomaksuja / muita maksuja määritettäessä eikä ylijäämää palauteta HP1 Oy:lle ja HP2 Oy:lle.

9. KUSTANNUSVASTUIDEN ALKAMINEN JA RAKENNUSKUSTANNUSTEN HUOMIOIMINEN URAKKAHINNOISSA SEKÄ VAIHEITTAISEN TOTEUTTAMISEN EDELLYTTÄMÄT VÄLIAIKAISRAKKAISUT

Sopijapuolet ovat tietoisia, että tontit 7134/7- ja 11-20 rakennetaan vaiheittain. Tämän vuoksi tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet tulevat voimaan myös vaiheittain vasta, kun ko. oikeuden/rasituksen kohteena oleva alue on rakennettu valmiiksi ja viranomaiset ovat antaneet ko. alueelle käyttöönottoluvan. Kukin tontti/Sopijapuoli vastaa tässä sopimuksessa sille ase-

tetusta hoito- ja ylläpitokustannusvastuista vasta siitä lukien, kun ko. kustannusvastuussa olevan Sopijapuolen omistukseen rakennettava rakennus on viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Sopijapuolet eivät maksa tässä sopimuksessa sovittuja rakentamiskustannuksia suoraan toisilleen, vaan Sopijapuolten perustajaosakkaat sopivat kustannusten jakamisesta ja kunkin Sopijapuolen kustannusosuus huomioidaan ko. Sopijapuolen ja perustajaurakoitsijan välisen urakkasopimuksen urakkahinnassa.

Vaiheittaisesta rakentamisesta johtuen korttelissa 7134 tullaan tarvitsemaan erilaisia väliaikaisia järjestelyjä. Tällaisten väliaikaisten ratkaisujen kustannukset jaetaan niiden tonttien kesken, jotka väliaikaisratkaisua käyttävät. Kustannusten jakoperusteena on rakennusoikeudet. Tampereen kaupunki mahdollistaa yhteisesti sovitusti väliaikaisen pysäköinnin toteuttamisen omistamallaan tonteilla korttelin 7134 alueella. Korttelin 7134 toteutuksen vaiheistuksen suunnittelussa huomioidaan väliaikaisen pysäköinnin tarpeet.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, REKISTERÖINTI, MUUTTAMINEN JA MUUT EHDOT

Kullakin Sopijapuolella on muita enempää kuulematta oikeus hakea ja saada lopullinen yhteisjärjestelysopimus rekisteröidyksi siinä sopimuksessa sovittujen oikeuksiensa vakuudeksi.

Lopullisen sopimuksen yhteisjärjestelyt ovat pysyviä, eikä niitä voida muuttaa kuin Sopijapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

Edellä sanotusta huolimatta Sopijapuolet toteavat, että koska sopimusta tehtäessä tontit ovat rakentamatta, Sopijapuolet odottavat tästä seuraavan, että tässä sopimuksessa sovittavia asioita saatetaan joutua tarkentamaan. Tämän johdosta Sopijapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen noudattaen tämän sopimuksen peruseriaatteita sekä sitoutuvat täydentämään tämän sopimuksen tarvittavilta osin.

Sopimuksen muutoksen tai lisäyksen allekirjoittavat vain ne sopijapuolet, joita muutos tai lisäys välittömästi koskee.

Sopijapuolet ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvollisia toimittamaan jäljennöksen sopimuksen muutoksesta tai lisäyksestä kaikille muille tämän sopimuksen Sopijapuolille ja lisäksi Sopijapuolet ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvolliset rekisteröimään sopimuksen muutoksen tai lisäyksen asianosaisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin.

Siinä tapauksessa, että viranomaiset vaativat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Sopijapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteet kumoudu.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät 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 aiheuttamisperiaatetta sekä hyötymisperiaatetta ja perustuen kulutuksen alamittaukseen. Ellei alamittausta ole järjestetty, määritellään kokonaiskulutus teho- ja käyttöaikalaskelmin tai muulla laskennallisella tavalla.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty xx (xx) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Sopijapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

Tampereella ____ . päivänä _____kuuta 202x

Tampereen kaupunki

Tonttien 7134/7 -12 omistajana

As. Oy Tampereen Aasianpiha 1

Tontin 7134/13 määräosan vuokralaisena

As. Oy Tampereen Hervannan Novelli

Tontin 7134/13 määräosan vuokralaisena

TA-Asumisoikeus Oy

Tontin 7134/14 tulevana vuokralaisena

Setlementtiasunnot Oy

Tontin 7134/15 tulevana vuokralaisena

Hartela Pirkanmaa Oy, perustettavan yhtiön lukuun

Tontin 7134/16 tulevana vuokralaisena

Hartela Pirkanmaa Oy, perustettavan yhtiön lukuun

Tontin 7134/17 tulevana vuokralaisena

As. Oy Tampereen Hervannan Runo
Tontin 7134/18 tulevana vuokralaisena

As. Oy Tampereen Hervannan Eepos
Tontin 7134/19 tulevana vuokralaisena

As. Oy Tampereen Aasianpiha 6
Tontin 7134/20 tulevana vuokralaisena

Hartela Pirkanmaa Oy, perustettavien yhtiöiden lukuun
Tontin 7134/11 tulevana vuokralaisena

As. Oy Tampereen xxx
Tontin 7134/12 tulevana vuokralaisena

Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1
Tontin 7134/7 ja tonttien 7134/11, 12, 14, 15, 19, 20 maanalaisten osien tulevana vuokralaisena

Tampereen kaupunki, perustettavan Hervannan pohjoisakselin pysäköinti 2 Oy puolesta
Tontin 7134/12 maanalaisen osan tulevana vuokralaisena,

LIITTEET

Liite 1: Hervannan pohjoisakseli maanalaiset tilat

Liite 2: Vastu rajat 21.10.2020

Liite 3: Yhteisjärjestelyä koskeva sopimusalue