

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Sopimuksen osapuolet

1. Tuusulan kunnan Puustellinmetsän asemakaava-alueella sijaitsevan korttelin nro 5715 tontin nro 1 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-1) vuokraoikeuden haltijana

Asunto Oy Tuusulan Villivadelma
Y-tunnus: 3114063-9
Tontin 1 tonttijaon mukainen rakennusoikeus: 1650 k-m²
(Jäljempänä "Tontti 1")

2. Tuusulan kunnan Puustellinmetsän asemakaava-alueella sijaitsevan korttelin nro 5715 tontin nro 2 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-2) vuokraoikeuden haltijana

Asunto Oy Tuusulan Metsämansikka
Y-tunnus: 3114060-4
Tontin 2 tonttijaon mukainen rakennusoikeus: 1950 k-m²
(Jäljempänä "Tontti 2")

3. Tuusulan kunnan Puustellinmetsän asemakaava-alueella sijaitsevan korttelin nro 5715 tontin nro 3 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-3) vuokraoikeuden haltijana

Asunto Oy Tuusulan Mesimarja
Y-tunnus: 3114066-3
Tontin 3 tonttijaon mukainen rakennusoikeus: 1950 k-m²
(Jäljempänä "Tontti 3")

4. Tuusulan kunnan Puustellinmetsän asemakaava-alueella sijaitsevan korttelin nro 5715 tontti nro 4 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-4)

Tontin 4 tonttijaon mukainen rakennusoikeus: 450 k-m²
(Jäljempänä "Tontti 4")

Asunto Oy Tuusulan Villivadelma, Asunto Oy Tuusulan Metsämansikka, Asunto Oy Tuusulan Mesimarja sekä Tontti 4 yhdessä "Osapuolet" tai yksistään "Osapuoli".

5. Tuusulan kunnan Puustellinmetsän asemakaava-alueella sijaitsevan korttelin nro 5715 tontin nro 1 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-1) omistajana:

FIM Tonttirahasto I Ky
Y-tunnus: 2682966-9

6. Tuusulan kunnan Puustellinmetsän asemakaava-alueella sijaitsevan korttelin nro 5715 tontin nro 2 ja tontin nro 3 (Kiinteistötunnukset: 858-15-5715-2 ja 858-15-5715-3) omistajana:

LähiTapiola Tontit II Ky
Y-tunnus: 2820322-1

FIM Tonttirahasto I Ky ja LähiTapiola Tontit II Ky yhdessä ”Sopimuksen Hyväksyjät” tai yksistään ”Sopimuksen Hyväksyjä”.

2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan edellä mainittujen kiinteistöjen välisistä rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista sekä näihin liittyvistä velvoitteista ja kustannusjaosta. Rasitteet on määritelty sanallisesti asianomaisissa kohdissa ja esitetty liitepiirustuksissa 1-6.

Selvyyden vuoksi todetaan, että FIM Tonttirahasto I Ky sekä LähiTapiola Tontit II Ky ovat tämän sopimuksen osapuolia ainoastaan siinä tarkoituksessa, että ne hyväksyvät Tonttien 1, 2 ja 3 omistajina tässä sopimuksessa määriteltyjen rasitteiden perustamisen. FIM Tonttirahasto I Ky:n sekä LähiTapiola Tontit II Ky:n omistamien Tonttien osalta tässä sopimuksessa sovitusta velvoitteista vastaavat ja oikeudet saavat hyväkseen Tonttien 1, 2 ja 3 vuokraoikeuksien haltijat tässä sopimuksessa mainittujen periaatteiden mukaisesti riippumatta siitä, onko vuokraoikeudet kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. FIM Tonttirahasto I Ky ja LähiTapiola Tontit II Ky eivät kumpikaan vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista eikä kustannuksista miltään osin.

3. Rasitteet

Osapuolet sopivat perustettavaksi seuraavat pysyvät rasitteet:

3.1. Kulkureitit

Tontilla 1 on oikeus käyttää Tontilla 3 sekä Tontilla 4 sijaitsevia kulkureittejä, jotka on merkitty liitekarttaan 1 keltaisella (Liite 1).

Tontilla 2 on oikeus käyttää Tontilla 4 sekä Tontilla 3 sijaitsevia kulkureittejä, jotka on merkitty liitekarttaan 2 sinisellä (Liite 2).

Tontilla 3 on oikeus käyttää Tontilla 4 sijaitsevaa kulkureittiä, joka on merkitty liitekarttaan 3 violetilla (Liite 3).

Tontilla 4 on oikeus käyttää Tontilla 3 sijaitsevaa kulkureittiä, joka on merkitty liitekarttaan 4 punaisella (Liite 4).

Kulkureittien rakentamisesta, huollosta, kunnossapidosta, korjaamisesta, uudelleenrakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se Tontti, jonka käytössä kulkureitti on, kunnes koko sopimusalue on toteutettu. Sopimusalueen toteuttamisen jälkeen kustannuksista vastaa se Tontti, jonka alueella kulkureitti sijaitsee.

3.2. Pinta-/hulevedet sekä lumien läjittäminen

Tonteilla 1,2,3 ja 4 on kullakin oikeus pinta- ja hulevesien johdattamiseen Tonttien 1, 2, 3 ja 4 alueille.

Tonteilla 1, 2, 3 ja 4 on kullakin oikeus käyttää toistensa kunkin Tontin asemakuvaan merkittyjä lumenlajituspaiikkoja.

3.3. Yhdyskuntatekniset johdot, putket ja viemärit

Tonteilla 1, 2, 3 ja 4 on kullakin oikeus sijoittaa Tonteille 1, 2, 3 ja 4 sopijapuolia palvelevia vesi-, jätevesi-, sähkö- ja jätekeräysputkia sekä muista vastaavia yhdyskuntateknisiä johtoja ja putkia niihin kuuluvine laitteineen.

Johtojen ja niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien rakentamisesta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat kiinteistöt yhteisesti tonttijaon mukaisten rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa niiltä osin kuin johdot ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat ovat yhteisessä käytössä. Niiltä osin, kun johdot ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat palvelevat vain tiettyä kiinteistöä, vastaa tämä kiinteistö niiden rakentamisesta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Tonttien 1, 2, 3 ja 4 kustannusvastuu yhteisten putkien, vesi- ja viemäri- ja sähköjohtojen sekä kaapeleiden hoidosta, huollosta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvista kustannuksista alkaa kunkin Tontin osapuolen osalta, kun rakennusvalvontaviranomainen on antanut kyseiselle Tontille rakennettavalle osapuolelle asuinrakennukselle käyttöönottohyväksynnän.

Osapuolilla on oikeus korvauksetta korjata ja huoltaa edellä mainittuja johtoja ja johtoihin liittyviä laitteita ja rakennelmia niin, ettei näistä toimenpiteistä aiheudu kohtuutonta haittaa toiselle osapuolelle. Toisen osapuolen alueet ja rakenteet on palautettava heti korjaus- ja huoltotöiden jälkeen entiselleen.

3.4. Tontin 3 pelastustie Tontilla 2

Tontilla 3 on rasitteena pysyvä oikeus käyttää liitekarttaan 5 vihreällä värillä merkittyä Tontin 2 alueella sijaitsevaa pelastustietä (Liite 5).

Pelastustien rakentamisesta, huollosta, kunnossapidosta, korjaamisesta, uudelleenrakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se Tontti, jonka käytössä pelastustie on, kunnes koko sopimusalue on toteutettu. Sopimusalueen toteuttamisen jälkeen kustannuksista vastaa se Tontti, jonka alueella pelastustie sijaitsee.

3.5. Ulkoiluvälinevarasto/väestönsuojarakennus Tontilla 2

Tonteilla 1 ja 3 on rasitteena pysyvä oikeus käyttää Tontin 2 alueella olevaa ulkoiluvälinevarastoa/väestönsuojarakennusta kriisiaikaisena väestönsuojana.

Muulloin kuin kriisiaikana rakennus toimii Tonttien 2 ja 3 ulkoiluvälinevarastona. Tontin 3 käytössä oleva alue esitetty liitteessä 6 (Liite 6).

Edellä mainitun rakennuksen rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa Tontti 2. Mikäli Tontti 2 ei rakenna ulkoiluvälinevarastoa/väestönsuojaa viiden vuoden kuluessa Tontin 1 rakennuksen lopputarkastuspäivämäärästä lukien, vastaa Tontti 1 väestönsuojan rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaikkien ulkovälinevarastossa olevien rakenteiden, varusteiden ja laitteiden käyttö-, huolto-, kunnossapito-, korjaus- sekä uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontit 2 ja 3 yhdessä käyttämänsä varastopinta-alan mukaisessa suhteessa (Liite 6). Kuitenkin väestönsuojeluun liittyvien erityislaitteiden ja -varusteiden osalta käyttö-, hoito-, huolto-, korjaus-, ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontit 1, 2, ja 3 käyttämänsä suoja-alojen suhteessa.

Tonteilla 1, ja 3 on oikeus kulkea Tontin 2 kautta yhteiskäytössä olevaan ulkoiluvälinevarasto/väestönsuojarakennukseen.

3.6. Saunatilat

Tonteilla 1 ja 3 on oikeus käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa yhteissaunatilaa. Tonteilla 1 ja 3 on oikeus kulkea Tontin 2 kautta yhteiskäytössä olevaan saunatilaan.

Tontti 2 vastaa rakennushankkeensa yhteydessä talosaunan rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Saunatilan uudelleenrakentamisesta sekä siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa Tontti 2 yksin.

Saunan huollosta, kunnossapidosta ja ylläpidosta vastaa Tontti 2.

Kuitenkin saunatilan huolto-, kunnossapito- ja ylläpitokustannuksista vastaavat Tontit 1, 2, ja 3 yhteisesti tonttijaon mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.

3.7. Leikki- ja oleskelualueet Tonteilla 1, 2 ja 3

Tonteilla 1, 2, ja 3 on oikeus käyttää toistensa tonteilla sijaitsevia yhteisiä piha-alueita ulkoilu, oleskelu- ja leikkialueena sekä oikeus käyttää yhteisille piha-alueille sijoitettuja piha- ja leikkivälineitä, laitteita ja rakennelmia yms. (Liite 7).

Tontit 1, 2 ja 3 vastaavat omalla kustannuksellaan omalla tontillaan sijaitsevien yhteisten piha-alueiden sekä siellä sijaitsevien piha- ja leikkivälineiden huollosta, kunnossapidosta, korjaamisesta sekä uudelleenrakentamisesta.

4. Hoitokunta

Tontilla 2 sijaitsevan Tonttien 1, 2 ja 3 yhteiskäytössä olevan saunatilan kustannusten jaon käytännön toteuttamisesta, saunavuorojen jakamisesta ja muista saunatiloihin liittyvistä käytännön järjestelyistä huolehtii Tonttien 1, 2 ja 3 lukuun hoitokunta tätä sopimusta noudattaen. Saunavuorojen jakamisen lähtökohtana Tonttien välillä pidetään rakennusoikeuksien mukaista suhdetta, ellei hoitokunta yksimielisesti toisin päättä. Hoitokunta voi päättää myös muiden yhteisten alueiden käytännön hoitoon ja hallinnointiin liittyvistä asioista.

Hoitokunnan toimialue käsittää aina ne alueet, jotka ovat valmistuneet ja viranomaisten toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi. Hoitokunta perustetaan, kun Tontin 1 ja 2 rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöönotettaviksi viranomaisten toimesta sekä hallinnot luovutettu.

Tonteilla 1,2 ja 3 on oikeus valita hoitokuntaan yksi jäsen, jonka tulee olla myös kyseisen Tontin hallituksen jäsen. Tämän lisäksi hoitokuntaan kuuluu Tonttien isännöitsijät. Tontit 1, 2 ja 3 sitoutuvat nimeämään keskuudestaan jäsenen hoitokuntaan kunkin Tontin hallinnonluovutuskokouksessa. Mikäli yhteisten asioiden käsittely vaatii Tontin kannanottoa ennen edellä mainittua ajankohtaa, Tontille valittu isännöitsijä toimii hoitokunnan väliaikaisena jäsenenä.

Kullakin Tontilla on hoitokunnassa yksi ääni. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Tonttien edustajat esittelevät tehdyt päätökset tarvittavilta osin Tonttien hallitusten tai muun asiasta päättämään oikeutetun tahon hyväksi.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa jonkin Tontin koolle kutsumana. Kokouksissa noudatetaan soveltuvilta osin yhtiökokousta koskevia määräyksiä.

5. Muut ehdot

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Kuitenkin sopimus sitoo Tuusulan kuntaa vasta, kun kunnanhallituksen sopimuksen allekirjoittamista koskeva päätös on lainvoimainen. Sopimuksessa määritellyjä käytönaikaisia kustannusvastuita noudatetaan kuitenkin vasta siitä lähtien, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osapuolen asuinrakennuksen käyttöönotettavaksi.

Tällä sopimuksella myönnettyistä rasiteoikeuksista ei kukaan osapuoli ole velvollinen suorittamaan mitään korvauksia.

Tämä sopimus on pysyvä ja sitä voidaan muuttaa vain kaikkien niiden sopimuksen osapuolten yhteisellä kirjallisella sopimuksella, joita kyseinen muutos koskee, tai lainsäädännössä tapahtuvien muutoksien perusteella ja viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Mikäli tällä sopimuksella myönnetty oikeus käy osaksi tai kokonaan tarpeettomaksi, ei osapuolilla ole oikeutta korvaukseen rasitteen lakatessa.

Sopimuksen osapuolilla on kullakin oikeus ja valtuutus, toisia sopimuksen osapuolia enempää kuulematta, hakea tämän sopimuksen rekisteröintiä maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisena kiinteistöjen yhteisjärjestelynä. Tämän sopimuksen toimitus- ja rekisteröintikustannuksista vastaa Tontti 1. Sopimuksen myöhemmästä muuttamisesta johtuvista kustannuksista vastaa se sopimuksen osapuoli, jonka aloitteesta muutoksiin ryhdytään.

Sopimuksen osapuolet sitoutuvat siirtämään sopimuksessa mainitut ehdot myös kiinteistöjen uusia omistajia koskeviksi tai uusia vuokraoikeuden haltijoita koskeviksi.

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos ratkaisuun ei päästä neuvottelemalla, jätetään riita Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty seitsemän samanlaista kappaletta, yksi kullekin sopimuksen osapuolelle ja yksi rasitteen perustavalle viranomaiselle.

Päiväys

Tuusulassa, 13. päivänä kesäkuuta 2022

Allekirjoitukset

Asunto Oy Tuusulan Villivadelma,

Tontin nro 1 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-1) vuokraoikeuden haltijana;

Asunto Oy Tuusulan Metsämansikka,

Tontin nro 2 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-2) vuokraoikeuden haltijana;

Asunto Oy Tuusulan Mesimarja,


Tontin nro 3 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-3) vuokraoikeuden haltijana


Miikkael Soukka

Martina Simpanen

FIM Tonttirahasto I Ky,


Tontin nro 1 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-1) omistajana


Justus Jääskeläinen

Antti Väätäinen

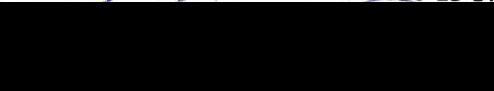
LähiTapiola Tontit II Ky,

Tontin nro 2 ja Tontin nro 3 (Kiinteistötunnukset: 858-15-5715-2 ja 858-15-5715-3) omistajana


Juho Pajari valtakirjalla

Tuusulan kunta,

Tontin nro 4 (Kiinteistötunnus: 858-15-5715-4) omistajana


Heikki Lonka

Liitteet

Liitteet 1-7



5714
A-2
III
4500

5:448
A=5918m²

A=1650m²

Tontilla 1 on oikeus käyttää tontilla 3 sekä tontilla 4 sijaitsevia kulkureittejä.

LIITE 1 1:500, 17.11.2020



5714
A-2
III
4500

5:448
A=5918m²

A=1650m²

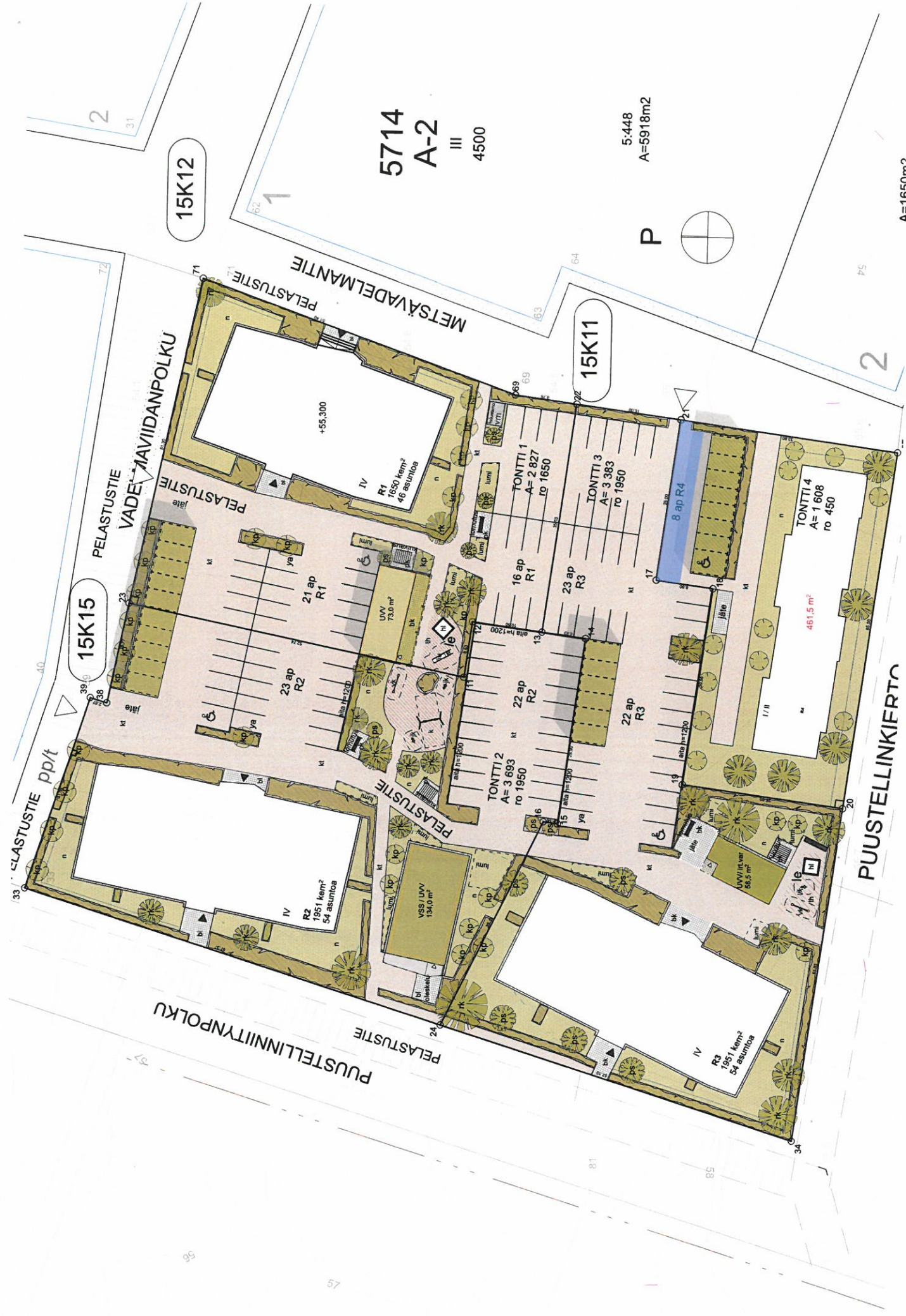
15K15

15K11

PUUSTELLINKIERTO

Tontilla 2 on oikeus käyttää tontilla 4 sekä tontilla 3 sijaitsevia kulkureittejä.

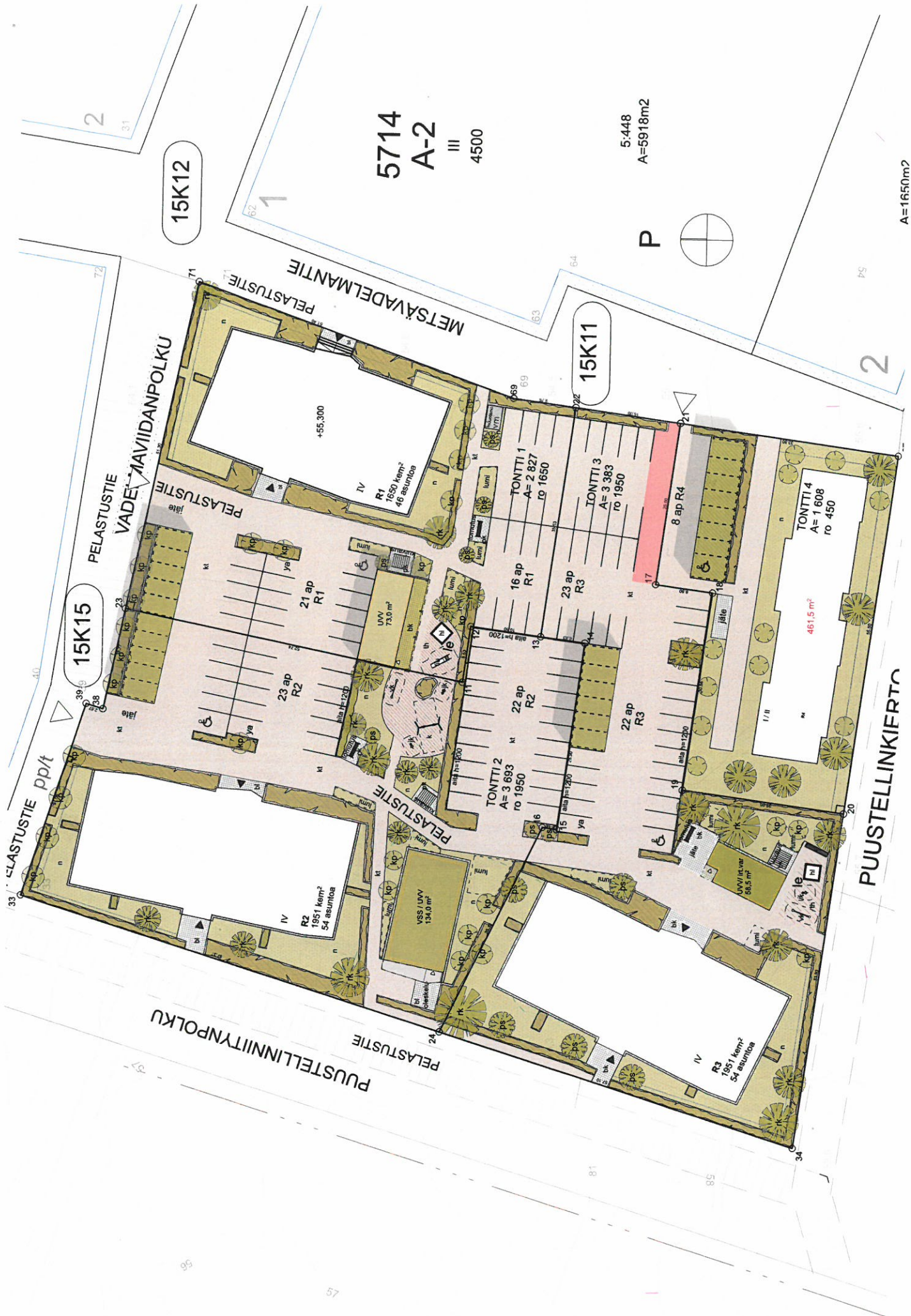
LIITE 2 1:500, 17.11.2020



A=1650m²

LIITE 3 1:500, 17.11.2020

Tontilla 3 on oikeus käyttää tontilla 4 sijaitsevaa kulkureittiä.



5714
A-2
III
4500

5,448
A=5918m²

A=1650m²

LIITE 4 1:500, 17.11.2020

Tontilla 4 on oikeus käyttää tontilla 3 sijaitsevaa kulkureittiä.



Tontilla 3 on rasitteena pysyvä oikeus käyttää tontin 2 alueella sijaitsevaa pelastustietä.



5714
A-2
III
4500

5:448
A=5918m²

A=1650m²

LIITE 6 1:500, 23.11.2020

Ulkoiluvälinevarasto/
VSS tontilla 2

Muulloin kuin kriisiaikana
rakennus toimii
tonttien 2 ja 3
ulkoiluvälinevarastona.
Tontin 3 käytössä
oleva alue. (ruskea)

Leikki- ja oleskelualueet sekä
tomutus- ja kuivaustelineet. (oranssi)
Tontilla 1 on oikeus käyttää tontilla 3 sekä tontilla 4 sijaitsevia kulkureittejä. (keltainen)
Tontilla 2 on oikeus käyttää tontilla 4 sekä tontilla 3 sijaitsevia kulkureittejä. (sininen)
Tontilla 3 on oikeus käyttää tontilla 4 sijaitsevaa kulkureittiä. (violettia)
Tontilla 4 on oikeus käyttää tontilla 3 sijaitsevaa kulkureittiä. (punainen)
Tontilla 3 on rasitteena pysyvä oikeus käyttää tontin 2 alueella sijaitsevaa pelastustietä. (vihreä)



Tonteilla 1, 2 ja 3 on oikeus käyttää toistensa tonteilla sijaitsevia yhteisiä piha-alueita ulkoilu, oleskelu- ja leikkialueena sekä oikeus käyttää yhteisille piha-alueille sijoitettuja piha- ja leikkivälineitä, laitteita ja rakennelmia yms. (oranssi)

A=1650m²