

TUUSULAN KUNNAN KORTTELIN 8068 JA PYSÄKÖINTILAITOKSEN

TOTEUTUSSOPIMUS

Sisällys

1 OSAPUOLET	3
2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	3
3 SOPIMUSALUE A:N ASUNTOTUOTANTOON TULEVAT TONTIT	4
3.1 Asuintuotantoon myydyt tontit	4
4 SOPIMUSALUEEN ASUINTONTTIEN TOTEUTTAMINEN.....	4
5 MAANALAINEN PYSÄKÖINTILAITOS JA SEN SIJOITTAMINEN SOPIMUSALUEELLE	4
5.1 Pysäköintilaitoksen toteuttaminen.....	4
5.2 Pysäköintilaitoksen investointikustannusten jakaminen	5
5.3 Pysäköintilaitoksen ylläpidon järjestäminen.....	6
6 MAA-ALUEITA KOSKEVAT KIINTEISTÖOIKEUDELLISET JÄRJESTELYT.....	6
7 RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT	6
8 MYYNTIKIELTO JA SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN	6
9 MUUT EHDOT.....	7
9.2 Myötävaikuttaminen	7
9.3 Sopimuksen muuttaminen	7
9.4 Tiedoksiannot	7
9.5 Sopimuskokonaisuus	8
9.6 Voimaantulo ja voimassaolo.....	8
9.7 Sovellettava laki ja riidanratkaisu	8
10 ETUSIJAJÄRJESTYS.....	8
11 ALLEKIRJOITUKSET	8
12 LIITTEET.....	9

1 OSAPUOLET

- A) Tuusulan kunta, Y-tunnus: 0131661-3 ("**Kunta**")
Hyryläntie 16
Moukarinkuja 4 C
04300 TUUSULA
- B) Avain Yhtiöt Oy, Y-tunnus: 2308788-2 ("**Avain Yhtiöt**")
Lautatarhankatu 8 B
00580 HELSINKI
- C) Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 7, Y-tunnus: 3231882-2, ("**As Suutarintie 7**");
Lautatarhankatu 8 B
00580 HELSINKI
- D) Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 3, Y-tunnus: 3158448-3 ("**As Suutarintie 3**");
Lautatarhankatu 8 B
00580 HELSINKI
- ja
- E) Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 5, Y-tunnus: 3233419-5 ("**As Suutarintie 5**").
Lautatarhankatu 8 B
00580 HELSINKI

Edellä kohdissa A-E todetut jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" tai "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Edellä kohdissa B-E todetut jäljempänä yhdessä ("**AY Osapuolet**")

Edellä kohdissa C-E todetut jäljempänä ("**Asoyt**")

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 2.1** Tuusulan kunnanvaltuusto on hyväksynyt Tuusulan 1. kunnanosan kaavamuutoksen nro. 3517, jolla mahdollistetaan korttelin 8068 ottaminen asuntotuotantoon sekä tämän vaatimien pysäköintijärjestelyjen toteuttaminen. Em. korttelista käytetään tässä sopimuksessa nimitystä: "**Sopimusalue A (kortteli 8068)**". Osana asuntorakentamista, korttelin 8068 asuinrakennusten edellyttämiä pysäköintipaikkoja on tarkoitus sijoittaa kortteliin 8068 sijoittuvaan maanalaiseen tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen "**Pysäköintilaitos**" sekä tarvittavilta osin lisäksi kortteliin 8069 sijoittuvaan "**Pysäköintitaloon**" tai muuhun osapuolten erikseen sopimaan sijaintiin. Sopimusalue A on kuvattu **Liitteessä 1**.
- 2.2** Sopimusalueelle A järjestettävä pysäköinti on tarkoitus toteuttaa siten, että tonttien 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 alueelle toteutettava ja myöhemmin tonttien 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 alueelle laajennettava maanalainen Pysäköintilaitos muodostaa yhden oman autohallikokonaisuuden. Tässä kappaleessa mainituista tonteista käytetään tässä sopimuksessa myöhemmin termiä ("**Pysäköintilaitostontit**"). Tonteista 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 puolestaan käytetään tässä sopimuksessa termiä ("**Naapuritontit**").
- 2.3** Kunta on myynyt Pysäköintilaitostontit Sopimusalue A:n asuntotuotantoon Avain Yhtiöiden perustamille Asoy:ille. Naapuritontit Kunnan on tarkoitus myydä asuintuotantoon tämän Sopimuksen ulkopuolisille tahoille. Viimeksi mainituista tahoista käytetään tässä sopimuksessa termiä ("**Tulevat Tontinomistajat**").

- 2.4** Tässä sopimuksessa sen liitteineen sovitaan Sopimusalueen A tonttien 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 rakentamisen toteuttamiseen liittyvistä vastuista, aikatauluista ja menettelyistä sekä Sopimusalueelle sijoittuvan maanalaisen Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyvistä ehdoista.

3 SOPIMUSALUE A:N ASUNTOTUOTANTOON TULEVAT TONTIT

3.1 Asuintuotantoon myydyt tontit

- 3.1.1** Kunta ja Asoy:t ovat tehneet 4.1.2022 kiinteistön kaupat Suutarintien voimassa olevan tonttijaon mukaisista tonteista 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 ("**Asuintontit**"). Tonttien asemakaavamerkintä on AK-47. Tontilla nro 7 on asemakaavan ja tonttijaon mukaan rakennusoikeutta 3250 k-m² + liikerakennusoikeutta 250 k-m², tontilla nro 8 on asemakaavan ja tonttijaon mukaan rakennusoikeutta 3250 k-m² ja tontilla nro 11 on asemakaavan ja tonttijaon mukaan rakennusoikeutta 3350 k-m².
- 3.1.2** Lisäksi Kunta ja Asoy:t ovat tehneet 4.1.2022 kaupat Pysäköintitalon sijaintipaikaksi suunnitellun tontin 858-1-8069-1 määräsistä.

4 SOPIMUSALUEEN ASUINTONTTIEN TOTEUTTAMINEN

- 4.1** Asoyt ja toissijaisesti Avain Yhtiöt omistamiensa yhtiöiden puolesta vastaavat kustannuksellaan kukin oman Asuintonttinsa toteutuksen edellyttämästä suunnittelusta, viranomaislupien hakeemisesta ja rakentamisen toteuttamisesta kokonaisuudessaan.
- 4.2** Asuintonteille toteutettavat asuinrakennukset ja niitä palvelevat piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan lähtökohtaisesti siten, että suunnitelmat eivät sisällä Tulevien Tontinomistajien tulevaisuudessa toteuttamien hankkeiden kanssa yhteistä kustannusjakoa edellyttäviä ratkaisuja. Tästä ainoa lähtökohtainen poikkeus on Pysäköintilaitoksen toteuttaminen, josta on sovittu erikseen tämän sopimuksen kappaleessa 5, ja Yhteisjärjestelysopimuksessa nimenomaisesti sovitut Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyvät yhteiset järjestelyt kustannusjakoi-neen. Tämän lisäksi Asoyt voivat erikseen sopia Kunnan ja/tai Tulevien Tontinomistajien kanssa muista mahdollisista yhteisten taloteknisten järjestelmien, rakenteiden ja ratkaisujen tms. toteuttamisesta ja niiden investoinnin ja ylläpidon kustannusjaosta. Kustannusjakojen tulee tällöin perustua kaikkien sopimusosapuolten kannalta tasapuoliseen ja objektiiviseen jakope-rusteeseen ja jaettavat kustannukset tulee määritellä omakustannuseriaatteella.
- 4.3** AY Osapuolet sitoutuvat rakentamaan ostamilleen Asuintonteille asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamishojjeiden mukaiset uudisrakennukset. Rakentamisveloitteen mahdollisen viivästymisen seuraamuksista on sovittu Esisopimuksessa ja Asuintontteja koskevissa kauppakirjoissa.
- 4.4** AY Osapuolet vahvistavat tutustuneensa Sopimusalueen asemakaavaan ja sitoutuvat toteuttamaan korkealaatuista ja kaunista pikkukaupunkimaista arkkitehtuuria kaikessa rakentamistoi-minnassaan Sopimusalueella. AY Osapuolet ovat myös tietoisia ja hyväksyvät sen, että raken-nuslupien edellytyksenä on kunnan Julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän (JLLR) hyväksyntä suunnitelmille.

5 MAANALAINEN PYSÄKÖINTILAITOS JA SEN SIOITTAMINEN SOPIMUSALUEELLE

5.1 Pysäköintilaitoksen toteuttaminen

- 5.1.1** Kappaleessa 5.1 kuvatut Pysäköintilaitoksen toteutusta koskevat ehdot ovat kokonaisuudes-saan osa kappaleessa 4.3 kuvattua Asuintonttien toteutusveloitetta, huomioiden kuitenkin kap-paleessa 5.1.2 sovittu Pysäköintilaitoksen Asuintontteja palvelevan osan valmistumisen mää-räaika, josta alkaen viivästymistä tulkitaan Pysäköintilaitoksen toteutuksen viivästymisen osalta.

- 5.1.2 Pysäköintilaitos on toteutettava Liitteeseen 2 merkittyyn rajaan saakka siten, että se saa rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottoluvan 30 kuukauden kuluessa viimeisen Asoy:itä koskevan rakennusluvan lainvoimaistumishetkestä. Pysäköintilaitos on toteutettava edellä kuvatulla aikataululla siten, että Pysäköintilaitoksen toteuttamisen jatkaminen Liitteen 2 mukaisen rajan yli luoteeseen yhtenäisenä pysäköintilaitosrakenteena on mahdollista tavanomaisin rakentamiskustannuksin ja menetelmin Naapuritonttien toteuttajalle. AY osapuolet vastaavat Asuintontteja palvelevien väliaikaisten rakenteiden, kuten Pysäköintilaitoksen väliaikaisen päätyseinärakenteen toteuttamisesta kustannuksellaan, ja Naapuritonttien toteuttaja puolestaan ko. päätyseinän purkamisesta kustannuksellaan. Purettavaksi tarkoitettun väliaikaisen seinärakenteen toteutustapa on kuvattu Liitteellä 5.
- 5.1.3 Jos Asoyt viivästyvät kappaleen 5.1.2 mukaisen toteutusvelvoitteen suorittamisesta, Asoyt ovat velvollisia maksamaan Kunnalle viivästyskorvauksena 50 000 euroa kultakin alkavalta viivästyskuukaudelta.
- 5.1.4 Toteutettavasta Pysäköintilaitoksesta tulee lopulta yhtenäinen maanalainen pysäköintiluolaraakenne, jolla on mm. yhteinen Tontin 8 alueelle sijoitettava ajoramppi nosto-ovineen, yhteiset ajoreitit laitoksen sisällä, sekä kaikki autohallin käyttöä yhteisesti palvelevat rakenteet, järjestelmät, laitteet ja varusteet, mm. savunpoisto, pumppaamot talotekniset järjestelmät, sähköliittymä ja muut ratkaisut, joita ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa Asuintonttien ja Naapuritonttien osalta erillisinä.
- Kullekin Asuintontille kuuluvien pysäköintipaikkojen määrä ja sijoittelu on kuvattu Yhteisjärjestelysopimuksen liitteenä olevassa alustavassa Pysäköintilaitoksen pohjakuvassa. Yhteisjärjestelysopimuksen liitteessä on lisäksi kuvattu Asuintontteja palvelevan Pysäköintilaitoksen osan alustava sijoittuminen Pysäköintilaitostonttien alueelle, vähäisessä määrin myös Naapuritonttien alueelle. Vastaavasti osa Naapuritontteja palvelevasta Pysäköintilaitoksen osasta tullaan sijoittamaan vähäisessä määrin Asuintonttien alueelle. AY Osapuolten tulee suunnitella Pysäköintilaitos siten, että Tonttien rajojen ylitykset ovat mahdollisimman tasapuolisia ja mahdollisimman vähäisiä siten, että ratkaisut eivät vaaranna Naapuritontteille ja Asuintontteille toteutettavien hankkeiden toteutuskelpoisuutta. Asuintonttien ja Naapuritonttien omistajat sopivat liitteenä olevan Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tarvittaviin yhteisiin järjestelyihin liittyvistä käytännön järjestelyistä ja periaatteista siten, että Pysäköintilaitostonttien omistajat eivät peri toisiltaan korvauksia oikeudesta sijoittaa autopaikkoja oman tontin rajojen ulkopuolelle Pysäköintilaitokseen toteutettavissa tiloissa.
- 5.1.5 Kunnalla tai Tulevilla Tontinomistajilla Kunnan myytyä Naapuritontit Tuleville Tontinomistajille, on oikeus ja velvollisuus hyväksyä Pysäköintilaitoksen suunnitelmat sen varmistamiseksi, että ne palvelevat myös Naapuritontteja palvelevaa osuutta Pysäköintilaitoksesta ja että suunnitelmat ovat linjassa kappaleessa 5.2.1 sovittavan tonttien 9 ja 10 enimmäiskustannusosuuden kanssa. Avain Yhtiöiden tulee varata Kunnalle tai Tuleville Tontinomistajille 30 pv aikaa suunnitelmien kommentoinnille ja hyväksymiselle suunnitelmien toimittamispäivästä lukien.
- 5.1.6 Asoyt ja Kunta sitoutuvat sopimaan Yhteisjärjestelysopimuksella Pysäköintilaitokseen liittyvistä rasiteoikeuksista, käyttö- ja kulkuoikeuksista, ylläpidosta ja kustannusten jakautumisesta sen omistavien Osapuolten kesken.

5.2 Pysäköintilaitoksen investointikustannusten jakaminen

- 5.2.1 Asoy:t vastaavat lähtökohtaisesti kustannuksellaan Asuintontteja palvelevan Pysäköintilaitoksen toteuttamisen kustannuksista. Tästä pääsäännöstä poiketen Asoy:iden toteuttaman Asuintontteja palvelevan Pysäköintilaitoksen osan investointikustannukset jaetaan Pysäköintilaitostonttien kesken toteutettavien ja maanalaiseen Pysäköintilaitokseen sijoitettavien pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa Liitteessä 4 tarkemmin kuvatulla tavalla. Liitteen 4 osoittamien kustannusten mukaisesti tonttien 9 ja 10 kustannusosuus on 193.255,36 € sis. arvonlisävero. Avain Yhtiöt rahoittaa edellä mainitun tonttien 9 ja 10 kustannusosuuden rakentamisaikana ja veloittaa kustannukset tonttien 9 ja 10 omistajilta sen jälkeen kun kaikki Avain Yhtiöiden toteuttamat Asoy:t on hyväksytty käyttöön otettaviksi. Mikäli jompikumpi tai molemmat tonteista ovat veloitusoikeuden syntymässä vielä myymättä, vastaa kustannuksista tältä osin Kunta. Tonttien 9 ja 10 kustannusosuus sidotaan rakennuskustannusindeksiin (2015=100) ja maksettava määrä tarkistetaan viimeisimpään veloitusoikeuden syntyhetkellä saatavilla olevaan indeksiin pistelu-kuun perustuen. Vertailulukuna käytetään maaliskuun 2022 indeksipistelukua.

- 5.2.2 Avain yhtiöt oy vastaa Tulevien Tontinomistajien puolesta edellä kuvatuista investointiosuuksista ja veloittaa nämä Tontinomistajilta, kun Avaimen viimeinen asuinkerrostalo on käyttöön otettu.
- 5.2.3 Jos Naapuritonttien toteuttaja toteuttaa Liitteen 2 mukaisen Pysäköintilaitoksen jatkeen osana omaa hankettaan, on Naapuritonttien toteuttajalla oikeus veloittaa Asuintonteilta näiden osuus Pysäköintilaitoksen jatkeen toteutuskustannuksista. Kustannukset jaetaan Pysäköintilaitoksen jatkeen alueelle sijoitettavien kutakin tonttia palvelevien pysäköintipaikkojen mukaisessa suhteessa. Omakustannushintaan lisätään [10 %] suuruiset työmaan käyttö- ja yleiskustannukset, [10%] suuruinen projektikate ja voimassa oleva arvonlisävero, kukin vastaavalla logiikalla kuin mitä liitteessä 4 on AY:n veloittamien Pysäköintilaitoksen jaettavien kustannusten osalta määriteltä. Naapuritonttien toteuttajalla on oikeus veloittaa nämä kustannukset maksuvelvollisilta Osapuolilta sitä mukaa kuin kustannuksia syntyy.

5.3 Pysäköintilaitoksen ylläpidon järjestäminen

Pysäköintilaitoksen ylläpito järjestetään keskitetysti Sopimuksen Osapuolena olevan Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 3, toimesta. Ylläpidon järjestämiseen liittyvistä ehdoista on sovittu erikseen Yhteisjärjestelysopimuksessa.

6 MAA-ALUEITA KOSKEVAT KIINTEISTÖOIKEUDELLISET JÄRJESTELYT

Mikäli Osapuolet luovuttavat Sopimusalueen tontteja tai niitä omistavia asuntoyhtiöitä, ovat Osapuolet velvollisia sitouttamaan myös sanotun luovutuksensaajan tässä tarkoitettuun velvoitteeseen solmia tarvittavat kiinteistöoikeudelliset sopimukset, mikäli nämä ovat luovutushetkellä vielä tekemättä ja rekisteröimättä. Lisäksi tonttien ja/tai asuntoyhtiöiden luovutukseen sovelletaan, mitä jäljempänä kohdassa 8 on todettu.

7 RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT

Osapuolet toteavat, että tämän Sopimuksen mukaista Sopimusalueen rakentamista ei voida toteuttaa ilman rakennusaikaisia ja Sopimusalueen toteutuksen vaihteellisuudesta johtuvia väliaikaisratkaisuja ja rakennusaikaisia järjestelyjä. Kukin toteuttaja vastaa hankettaan palvelevien väliaikaisjärjestelyiden toteuttamisesta omalla kustannuksellaan. Osapuolet sitoutuvat sietämään kohtuullisessa määrin toisten Osapuolten asemakaavan mukaisten hankkeiden edellyttämät rakennusaikaiset järjestelyt ja niistä aiheutuvan tilapäisen haitan. Selvyyden vuoksi todetaan sietovelvollisuuden koskevan myös Pysäköintilaitoksen eri osuuksien toteuttamista tilanteissa, jossa jonkun Osapuolen asuntokohteet ja näitä vastaavat pysäköintipaikat on jo käytetty otettu ja toisen Osapuolen Pysäköintilaitoksen osuutta ollaan vasta rakentamassa. Osapuolten tulee kuitenkin informoida muita osapuolia hyvissä ajoin ennakolta ja viimeistään 30 vuorokautta ennen toimenpiteiden aloittamista rakentamisen edellyttämistä edellä mainitun sietovelvoitteen piiriin kuuluvista järjestelyistä ja toimenpidetarpeista.

8 MYYNTIKIELTO JA SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

- 8.1 Sen lisäksi mitä kauppakirjoissa on erikseen sovittu, sen jälkeen kun Kunta on luovuttanut Sopimusalue A:n kuuluvan asuntotuotantoon tulevan tontin Osapuolelle tai Osapuolen esittämälle ja Kunnan hyväksymälle kolmannelle osapuolelle, kukaan näistä Osapuolista tai sanottu kolmas osapuoli ei saa rakentamattomana luovuttaa Asuintonttia tai Asuintontin omistavaa yhtiötä edelleen ilman kaikkien muiden Osapuolten hyväksyntää pl. osakekannan kauppa, joka tehdään konsernin sisäisenä.
- 8.2 Muiden Osapuolien hyväksyessä edelleen luovutuksen, on luovuttaja velvollinen sitouttamaan luovutuksensaajan ko. tonttien osalta tähän Sopimukseen erillisellä Osapuolille annettavalla sitoumuksella. Tällöin luovuttajana oleva Osapuoli vapautuu ko. tontin osalta tässä Sopimuksessa tarkoitetuista ko. tonttiin liittyvistä velvoitteista.

- 8.3** Siinä tapauksessa, että Sopimusalueen tontteja ja/tai niitä omistavia yhtiöitä luovutetaan vastoin kohdan 8.1 kieltoa, säilyy vastuu kaikista luovuttavan Osapuolen tämän Sopimuksen mukaisen velvoitteiden laiminlyönnistä aiheutuvista vahingoista suhteessa muihin Osapuoliin luovuttaneella Osapuolella.

9 MUUT EHDOT

9.1 Vastuun jakautuminen AY Osapuolten sopimusvelvoitteista

Avain Yhtiöt sitoutuu vastaamaan kaikista As Suutarintie 7:n, As Suutarintie 3:n ja As Suutarintie 5:n tämän sopimuksen mukaisista maksu- ja toteutusvelvoitteista Suhteessa Osapuoliin, mikäli joku ja tai jotkin Asoy:stä eivät täytä Sopimuksen mukaisia velvoitteitaan Sopimuksen edellyttämässä aikataulussa ja täysimääräisesti.

9.2 Myötävaikuttaminen

Osapuolet sitoutuvat parhaansa mukaan myötävaikuttamaan Sopimusalueen ja toisten Osapuolien hankkeiden toteuttamiseen tässä Sopimuksessa todetulla tavalla ja pidättäytymään kaikista toisen Osapuolen asuntokohteen toteuttamista vaikeuttavista toimista (mm. poikkeusluvut, suostumukset jne.), ellei tämän vaatima toiminta tai sen perusteella tehtävät toimet ole selkeästi vastoin ko. Osapuolen perusteltua etua.

9.3 Sopimuksen muuttaminen

Tämän Sopimuksen muuttaminen edellyttää kaikkien Osapuolten yksimielisyyttä. Muutokset ovat, ollakseen päteviä, tehtävä kirjallisesti ja kaikkien Osapuolten on ne allekirjoituksellaan vahvistettava.

9.4 Tiedoksiannot

Tähän Sopimukseen liittyvät tiedoksiannot toisille Osapuolille on toimitettava seuraaviin osoitteeseen tai sellaiseen uuteen osoitteeseen, jonka Osapuoli on muille Osapuolille ilmoittanut.

Tuusulan kunta

Yhteyshenkilö: Asko Honkanen

Sähköposti: asko.honkanen@tuusula.fi

Avain Yhtiöt Oy

Yhteyshenkilö: Sirpa Lehtola

Sähköposti: sirpa.lehtola@avainyhtiot.fi

Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 7

Yhteyshenkilö: Sirpa Lehtola

Sähköposti: sirpa.lehtola@avainyhtiot.fi

Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 3

Yhteyshenkilö: Sirpa Lehtola

Sähköposti: sirpa.lehtola@avainyhtiot.fi

Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 5

Yhteyshenkilö: Sirpa Lehtola

Sähköposti: sirpa.lehtola@avainyhtiot.fi

9.5 Sopimuskokonaisuus

Tämä sopimus on yksi osa Sopimuksen kohdassa 2 kuvattuun järjestelyyn liittyvästä sopimuskokonaisuudesta, eikä sitä voi irrottaa kokonaisuudesta. Muut kokonaisuuteen liittyvät asiakirjat ovat Osapuolien välillä allekirjoitetut kiinteistöjen kauppakirjat, em. kiinteistön kauppoja koskeva Esisopimus, Yhteisjärjestelysopimus, sopimus pysäköinnistä 28.1.2022 sekä käyttöoikeussopimus 28.1.2022. Osapuolet sitoutuvat siihen, että eivät ne käsittele sopimuskokonaisuuteen liittyviä asiakirjoja yksittäisinä tai muuta yksittäistä asiakirjaa tarkistamatta muutoksen vaikutusta muihin asiakokonaisuuteen liittyviin asiakirjoihin. Tämän sopimuksen allekirjoittajat sitoutuvat allekirjoittamaan muutkin kokonaisuuteen liittyvät sopimukset.

9.6 Voimaantulo ja voimassaolo

- 9.6.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoituksellaan vahvistaneet ja Kunnan sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.
- 9.6.2 Tämä sopimus on voimassa siihen asti, kunnes sopimuksen mukaiset velvoitteet ovat täytetty. Sopimuksen päättymisen jälkeen voimaan jäävät silti sellaiset sopimusehdot, jotka nimenomaisesti tai luonteensa puolesta on tarkoitettu jäämään edelleen voimaan.

9.7 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

- 9.7.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 9.7.2 Osapuolten väliset tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaista Osapuolten välisillä neuvotteluilla. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluihin, sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10 ETUSIJAJÄRJESTYS

Edellä kohdassa 9.5 viitattuun sopimuskokonaisuuteen liittyvien asiakirjojen keskinäinen etusijajärjestys on seuraava:

- 1) Sopimus pysäköinnistä 28.1.2022
- 2) Käyttöoikeussopimus
- 3) Kiinteistöjä koskevat kauppakirjat
- 4) Tämä Toteutusopimus
- 5) Yhteisjärjestelysopimus
- 6) Kiinteistöjen kauppoja koskeva Esisopimus

11 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Tuusulan kunta

Heikki Lonka

Avain Yhtiöt Oy

Perttu Liukku

Jan Harti

Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 7

Jan Harti

Sanna Simola

Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 3

Jan Harti

Sanna Simola

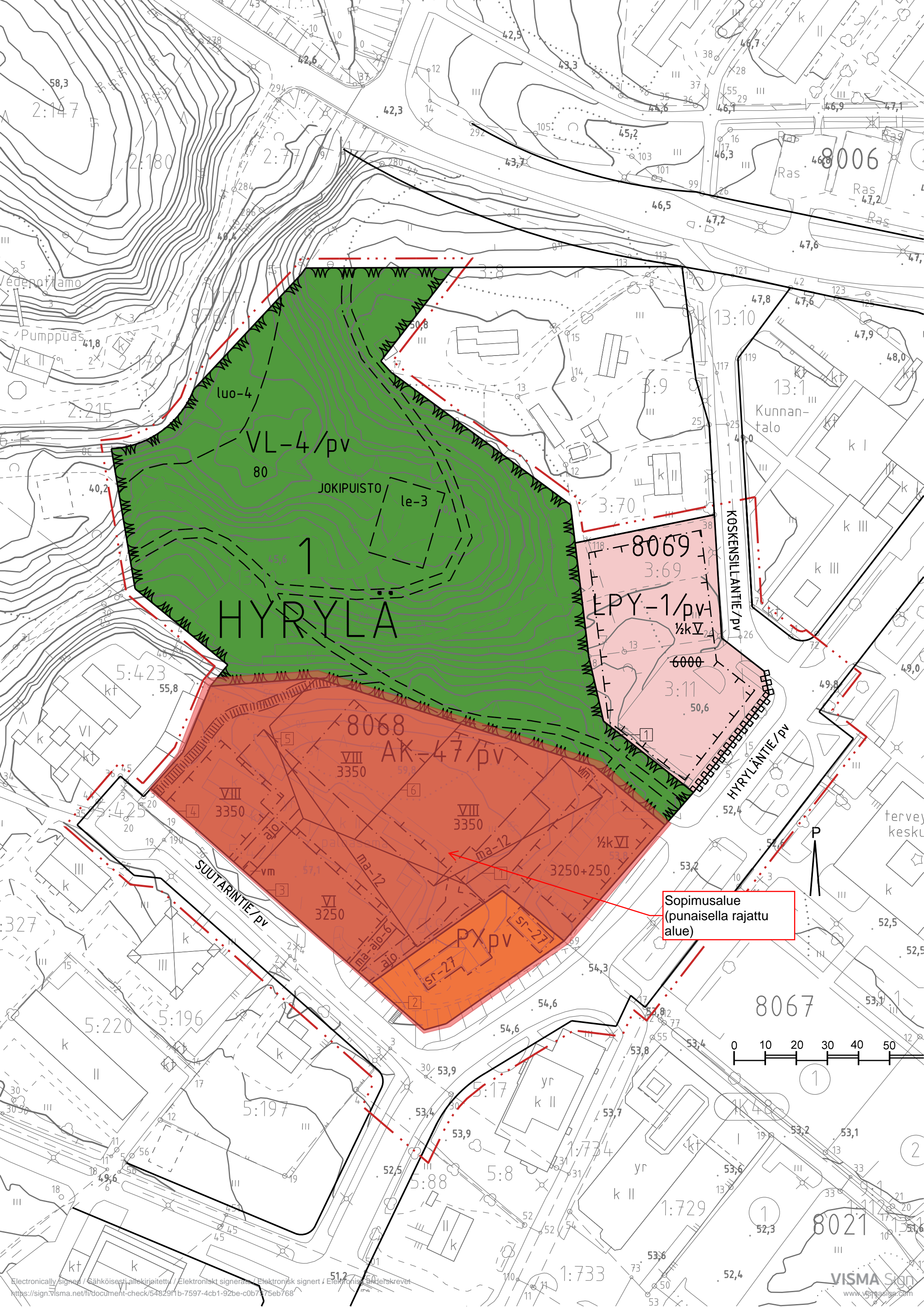
Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Suutarintie 5

Jan Harti

Sanna Simola

12 LIITTEET

- 1) Sopimusalue
- 2) Pysäköintilaitoksen sijoittuminen ja rajapinnat
- 3) Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- 4) Pysäköintilaitoksen jaettavat kustannukset
- 5) Väliseinän rakennetyyppi

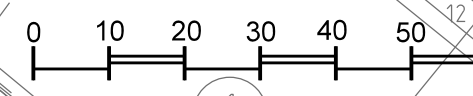


VL-4/pv
80
JOKIPUISTO
le-3
1
HYRYLÄ

8069
3:69
EPY-1/pv
½kV

8068
VIII 3350
AK-47/pv
VIII 3350
VI 3250
ma-12
ma-alo-6
P/pv
sr-27

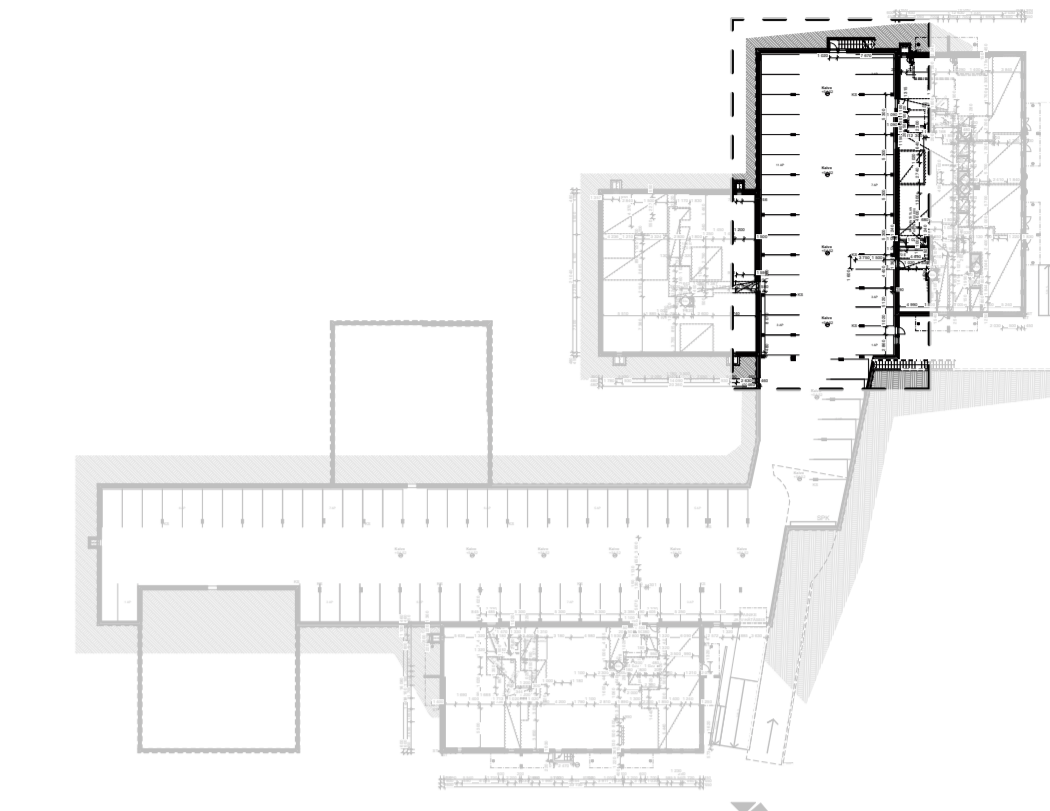
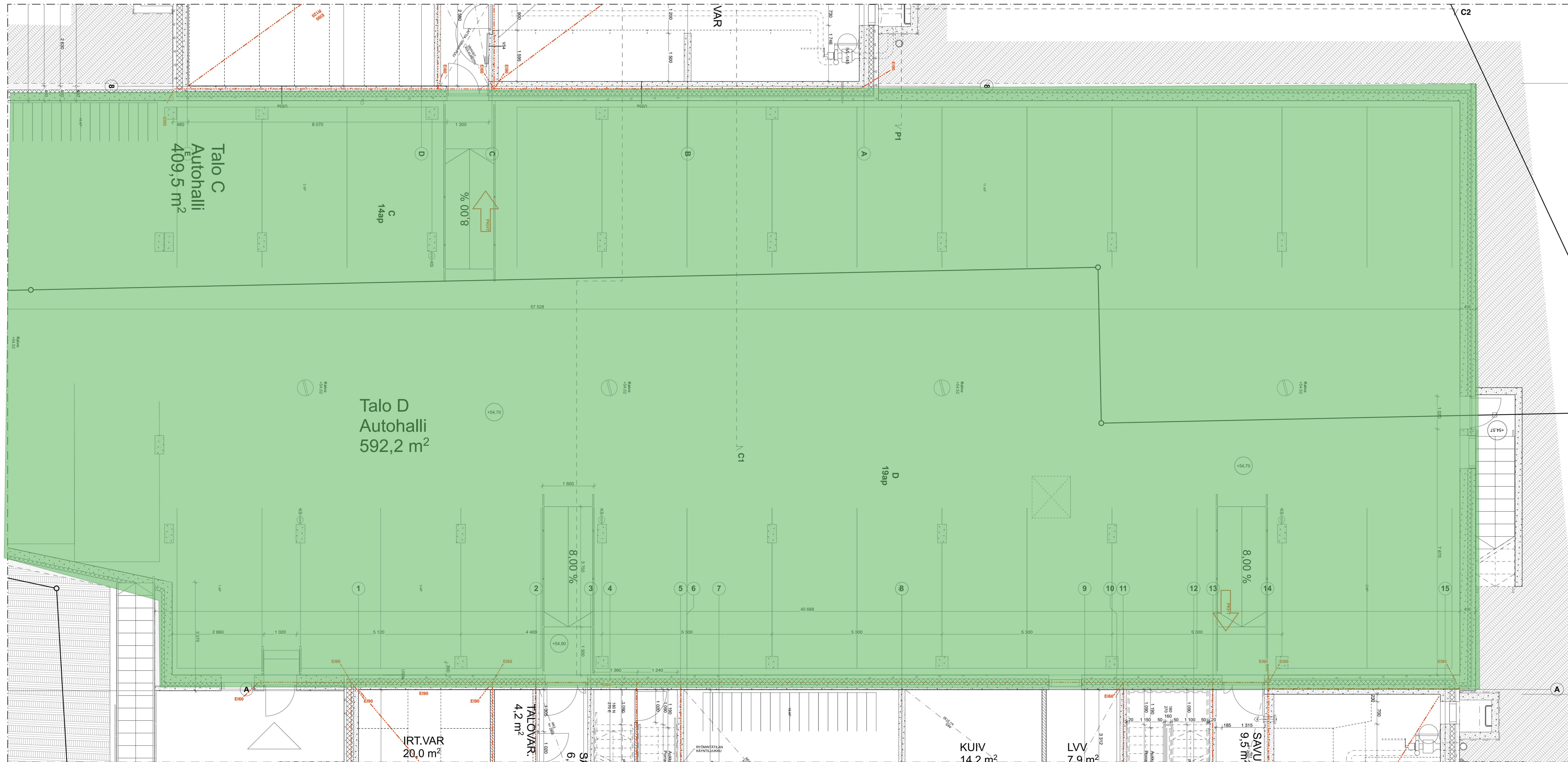
Sopimusalue
(punaisella rajattu
alue)



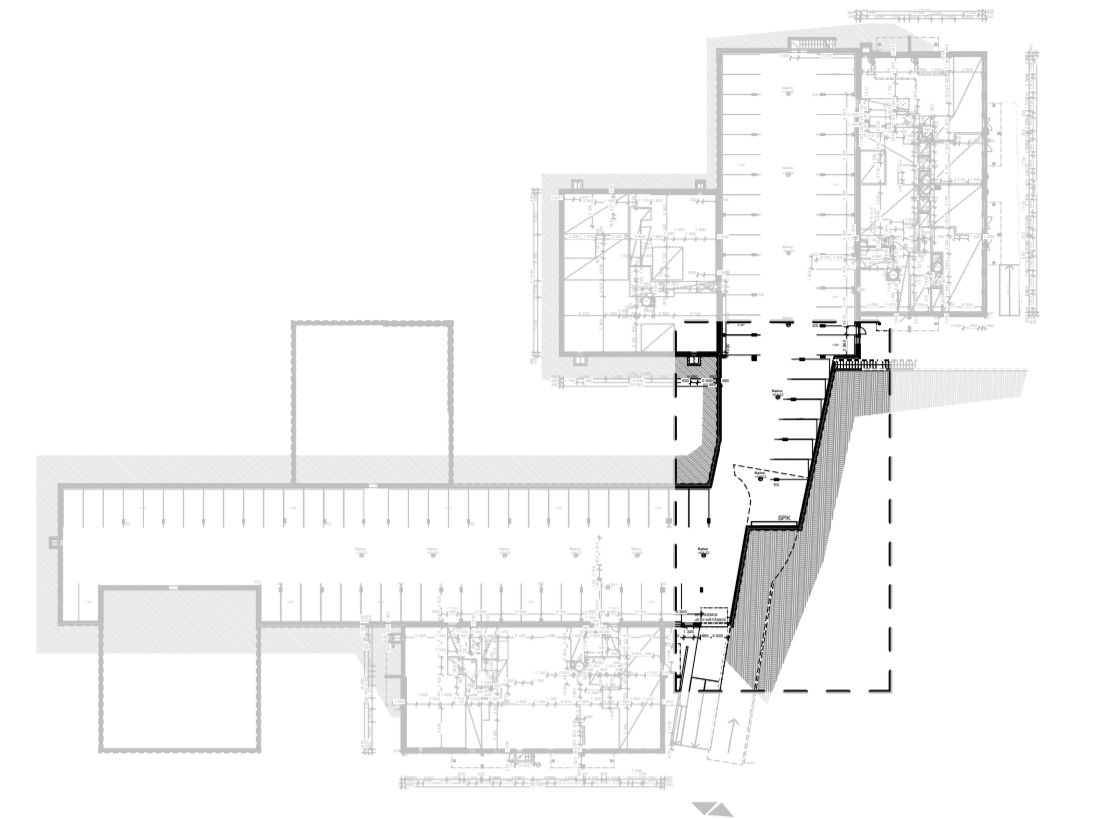
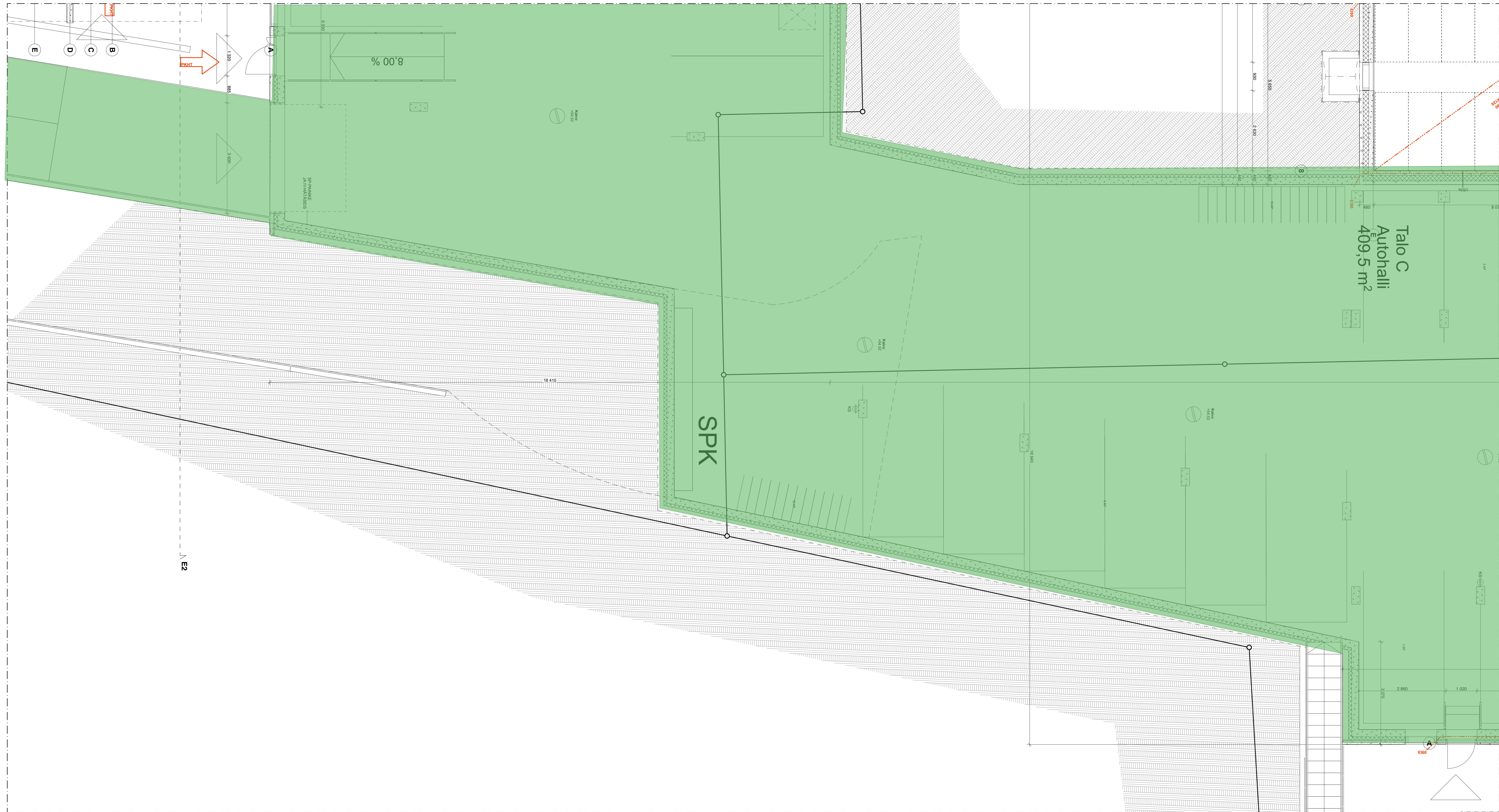
Pysäköintilaitoksen toteutus

Vihreä = Tonttien 7, 8 ja 11 rakennustöiden yhteydessä rakennettava pysäköintilaitoksen osuus

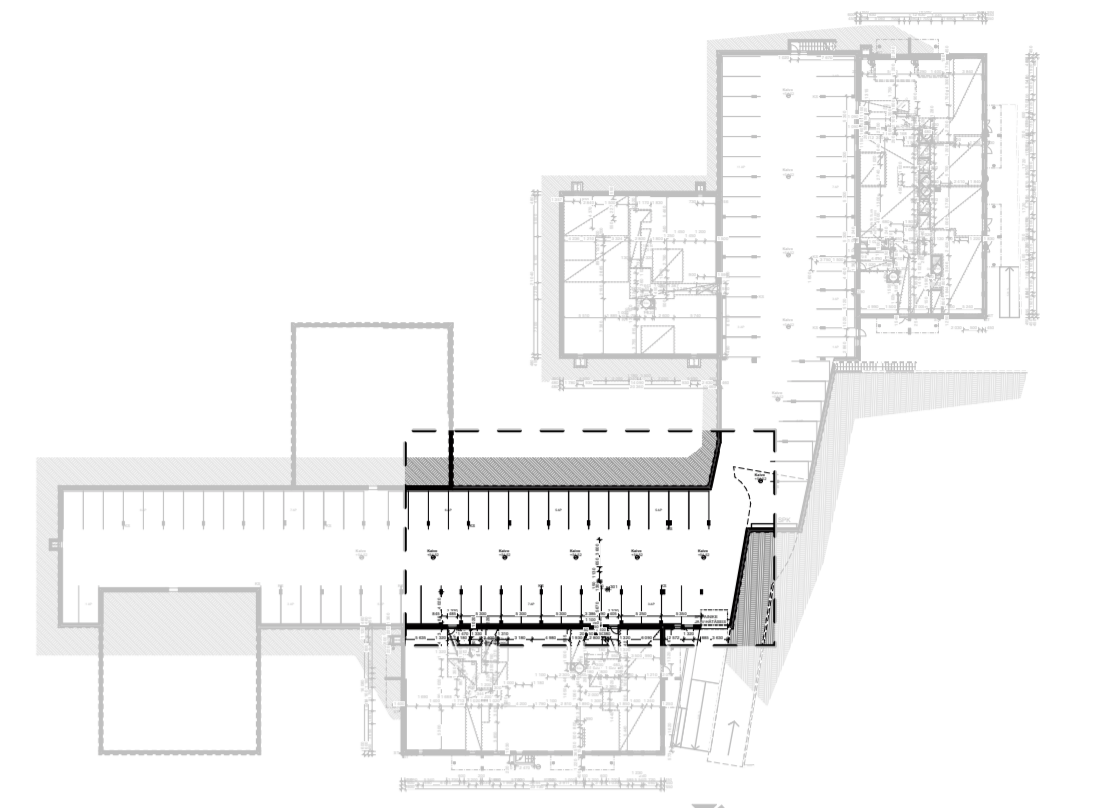
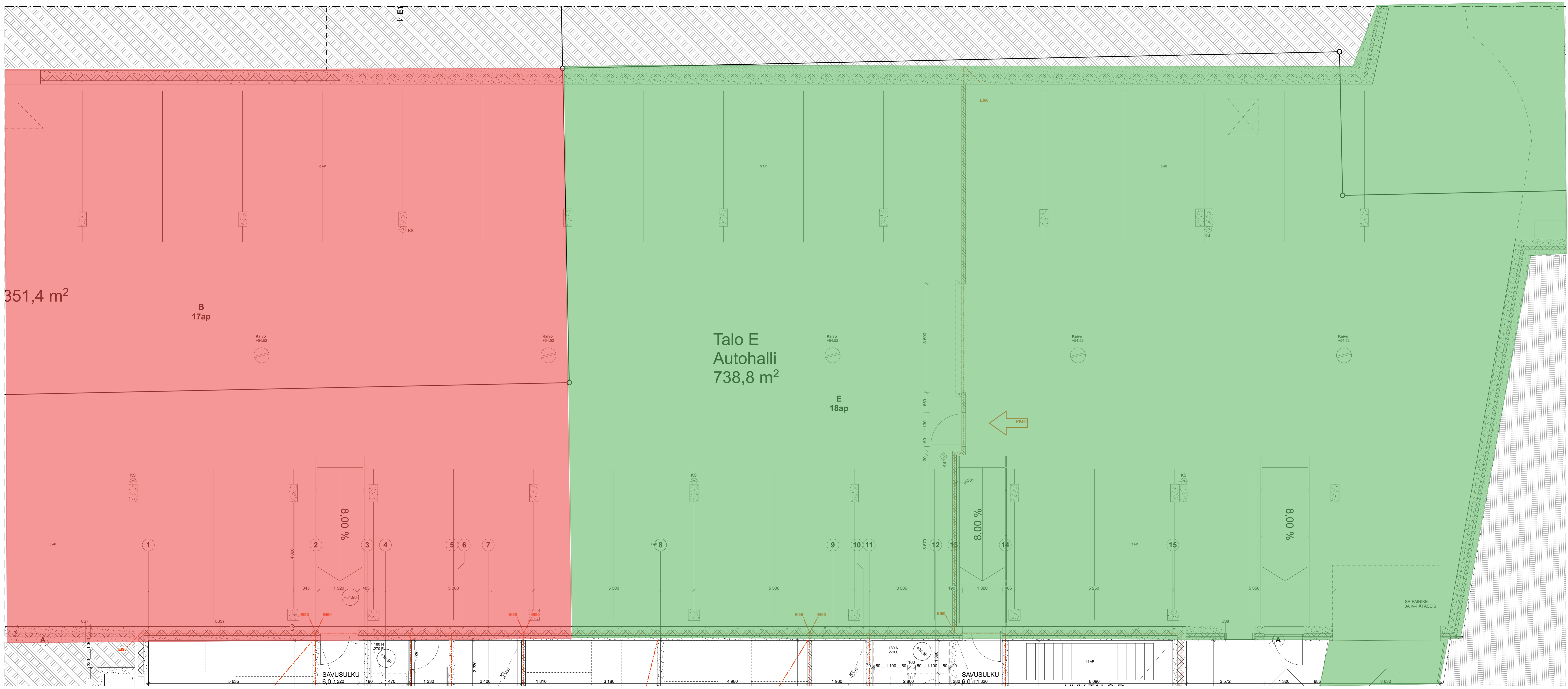
Punainen = Tonttien 9 ja 10 yhteydessä rakennettava pysäköintilaitoksen osuus



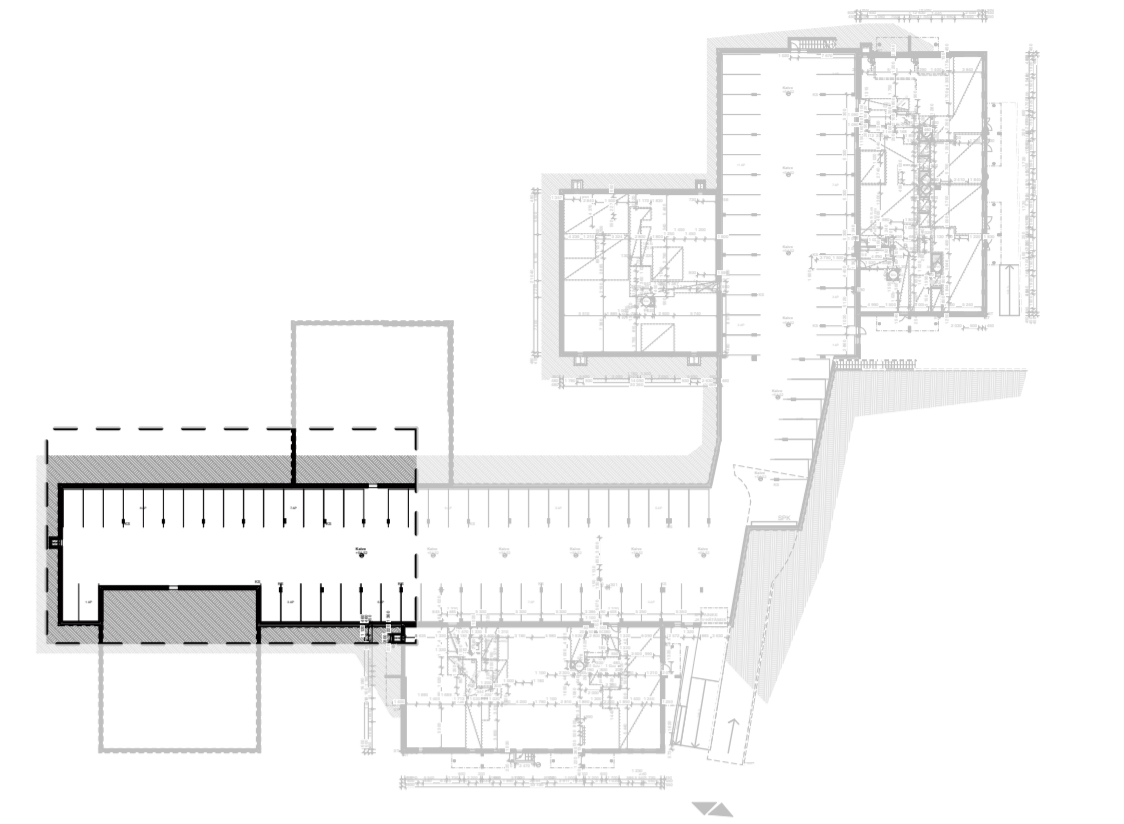
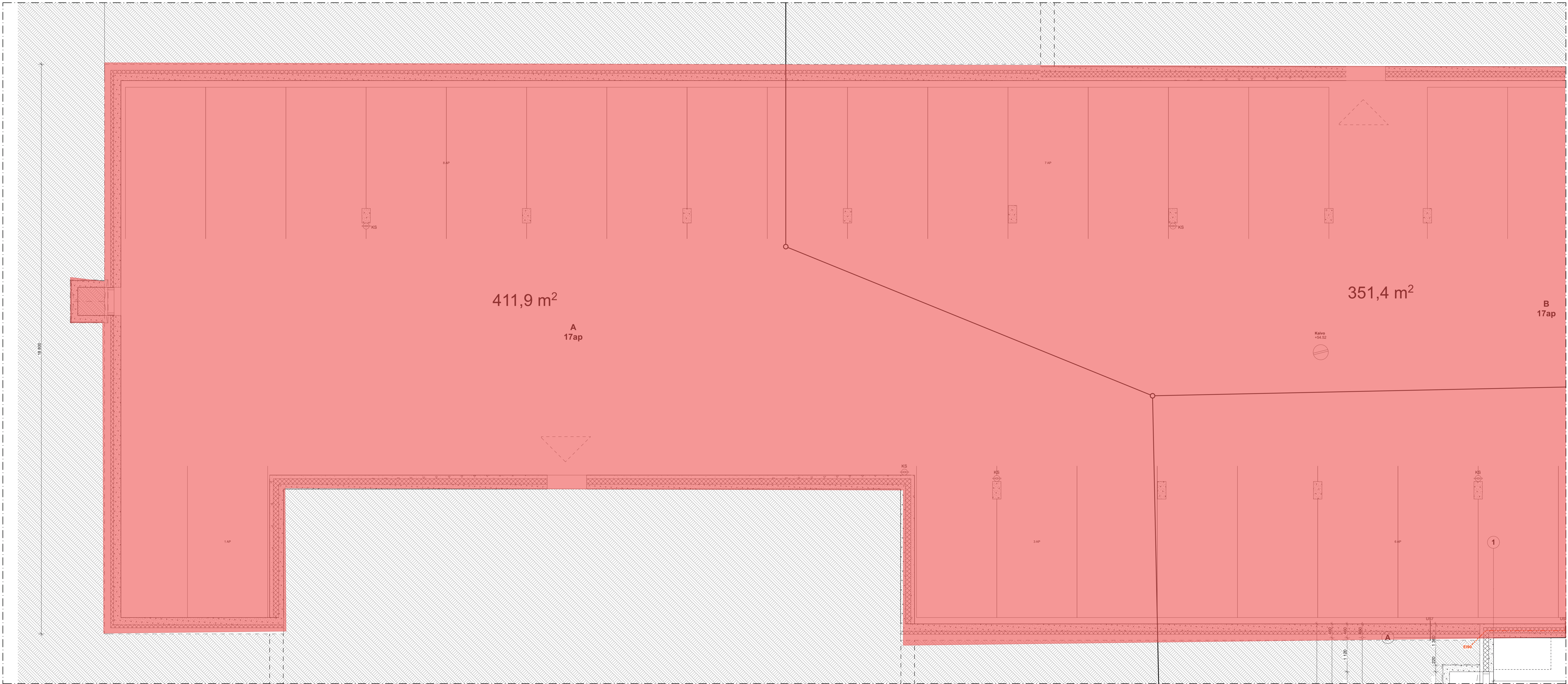
Revisio	Julkaisupäivä		
Koska/Kylä	Korttelit/tila	Tontin/tila	Viranomaisen arkkitehtimerkintäjä varsin
8558	8068	7	
Rakennuksen numero/Rakennuksen numero/Rakennustilasto/Rakennustilasto	Etsi/koordinaattijärjestelmä / Korkkojärjestelmä		
	ETRS-GK25 / N2000		
Rakennusohje	Pinnasto		Jouko
LIUDESRAKENNUS	TYÖPIIRUSTUS - VAIN LURAKKALASKENTAAN		Mittakaava
Rakennuskohde nimi ja osoite	Pinnaston ssa/tila		1:50, 1:1000
AS OY SUJUTARINTIE 3 / AUTOHALLI	AUTOHALLI POHJAPIIRROS OSA A		
Suutarintie 3 04500 Tuusula			
Suunnittelijan nimi, allekirjoitus ja päiväys	Suunnittelija, työn numero ja piirustuksen numero		
ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY	ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY		
ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY Puh. 040 500 1002 01010 ESPOO, FINLAND www.mikapivarinne.com	Suunnittelija ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY 20027-2001		
Benjamin Seckman, arkkitehti SAFA	28.02.2021	Benjamin Seckman, arkkitehti SAFA	Tark



Revisio			Julkaisupäivä
Kouvolle	Korttelitila	TontinRit.o	
ES58	8068	7	
Rakennuksen numero/Rakennuksen numero/Rakennustilasto/Rakennustilasto	Funktio/luokitus/tyyppi/tyyppi / Kerkkojärjestelmä		Viranomaisen arkkitehtimerkintä/tyyppi
			ETRS-GK25 / N2000
Rakennusohje	Pinnasto		Jouko
LIUDISRAKENNUS	TYÖPIIRUSTUS - VAIN LURAKKALASKENTAAN		
Rakennuskohde/kohteen nimi ja osoite	Pinnaston osasto		Mittakaava
AS OY SUUTARINTIE 3 / AUTOHALLI	AUTOHALLI - POHJAPIIRROS OSA B		1:50, 1:1000
Suunnitelma 3			
04500 Tuusula			
Suunnitelman nimi, alkuperäisyys ja päivisyys	Suunnittelija, työn numero ja piirustuksen numero		Muoto
	ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY		ARK 20027-2002
	Puh. 09 100 000 102 09 100 000 103 09 100 000 104 09 100 000 105 09 100 000 106 09 100 000 107 09 100 000 108 09 100 000 109 09 100 000 110 09 100 000 111 09 100 000 112 09 100 000 113 09 100 000 114 09 100 000 115 09 100 000 116 09 100 000 117 09 100 000 118 09 100 000 119 09 100 000 120 09 100 000 121 09 100 000 122 09 100 000 123 09 100 000 124 09 100 000 125 09 100 000 126 09 100 000 127 09 100 000 128 09 100 000 129 09 100 000 130 09 100 000 131 09 100 000 132 09 100 000 133 09 100 000 134 09 100 000 135 09 100 000 136 09 100 000 137 09 100 000 138 09 100 000 139 09 100 000 140 09 100 000 141 09 100 000 142 09 100 000 143 09 100 000 144 09 100 000 145 09 100 000 146 09 100 000 147 09 100 000 148 09 100 000 149 09 100 000 150 09 100 000 151 09 100 000 152 09 100 000 153 09 100 000 154 09 100 000 155 09 100 000 156 09 100 000 157 09 100 000 158 09 100 000 159 09 100 000 160 09 100 000 161 09 100 000 162 09 100 000 163 09 100 000 164 09 100 000 165 09 100 000 166 09 100 000 167 09 100 000 168 09 100 000 169 09 100 000 170 09 100 000 171 09 100 000 172 09 100 000 173 09 100 000 174 09 100 000 175 09 100 000 176 09 100 000 177 09 100 000 178 09 100 000 179 09 100 000 180 09 100 000 181 09 100 000 182 09 100 000 183 09 100 000 184 09 100 000 185 09 100 000 186 09 100 000 187 09 100 000 188 09 100 000 189 09 100 000 190 09 100 000 191 09 100 000 192 09 100 000 193 09 100 000 194 09 100 000 195 09 100 000 196 09 100 000 197 09 100 000 198 09 100 000 199 09 100 000 200		
	Benjamin Seckman, arkkitehti SAFA		28.02.2021
	Suunnittelija		Tark
	Benjamin Seckman, arkkitehti SAFA		



Revisio		Julkaisupäivä	
KoskaKylä	Korttelitila	TontinRit.o	
8558	8068	7	
Rakennuksen numero/Rakennusnumero	Rakennusluokitus/Rakennusluokitus	Viranomaisen arkkitehtimerkintätyö numero	
		ETRS-GK25 / N2000	
Rakennusohjeiden	Rakennusohjeiden	Purkamistoimen	
LIUDISRAKENNUS	LIUDISRAKENNUS	TYÖPIIRUSTUS - VAIN LURAKKALASKENTAAN	
Rakennusohjeiden nimi ja osoite	Rakennusohjeiden nimi ja osoite	Mittakaava	
AS OY SUJITARINTIE 3 / AUTOHALLI	AS OY SUJITARINTIE 3 / AUTOHALLI	AUTOHALLI POHJAPIIRROS OSA C 1:50, 1:1000	
Suunnitelman nimi ja päiväys	Suunnitelman nimi ja päiväys	Mittakaava	
		24x500 Tuusula	
Suunnittelijan nimi, allekirjoitus ja päiväys		Suunnittelijan nimi, allekirjoitus ja päiväys	
ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY		ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY	
Puh. 09 100 000 000, Faksi 09 100 000 000, www.mikapaivarinne.com		Puh. 09 100 000 000, Faksi 09 100 000 000, www.mikapaivarinne.com	
Benjamin Seckman, arkkitehti SAFA		Benjamin Seckman, arkkitehti SAFA	
28.02.2021		28.02.2021	
Tark		Tark	
20027-2003		20027-2003	



Revisio		Julkaisupäivä	
Kouvolle	Korttelitila	TontinRit.o	Viranomaisen arkkitehtimerkintäjä varten
8558	8068	7	
Rakennuksen numero/Rakennuksen numero	Rakennustilasto/Rakennustilastot		Esikoodinmuuttajajärjestelmä / Kerkkojärjestelmä
			ETRS-GK25 / N2000
Rakennustyyppi			Piirustaja
LIUDISRAKENNUS			TYÖPIIRUSTUS - VAIN LURAKKALASKENTAAN
Rakennuskohde nimi ja osoite			Piirustajan nimi
AS OY SUUTARINTIE 3 / AUTOHALLI			Mittakaava
Suutarintie 3			AUTOHALLI POHJAPIIRROS OSA D
04500 Tuusula			1:50, 1:1000
Suunnittelijan nimi, alkuperäisin ja päiväys			Mittakaava
 ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY			Suunnittelija, työn numero ja piirustuksen numero
<small> Yrityksen nimi YLLÄPITÄJÄ www.arkki.fi </small>			 ARK 20027-2004
<small> Mikä Päivärinne Oy Yrityksen nimi YLLÄPITÄJÄ www.arkki.fi </small>		<small> Suunnittelija Benjamin Sedman, arkkitehti SAFA </small>	<small> Tark Benjamin Sedman, arkkitehti SAFA </small>
28.02.2021			

YJS TUUSULAN KUNNAN KORTTELIN 8068

EDELLYTTÄMÄSTÄ YHTEISJÄRJESTELYSTÄ

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET	3
2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	3
3 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET	4
4 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET	4
4.1 Yhteisjärjestelyn perusteista.....	4
4.2 Yleisiä periaatteita.....	4
5 YJS-ALUETTA PALVELEVA MAANALAINEN PYSÄKÖINTILAITOS	5
5.1 Pysäköintilaitos.....	5
5.2 Pysäköintilaitoksen ylläpitokustannusten määräytyminen, kustannusjakoperusteet sekä ylläpidon ja kustannusten jaon järjestäminen.....	6
5.3 Pysäköintilaitoksen kunnallistekniset liittymät ja sähköautojen lataus	7
6 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN.....	7
7 KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT	7
8 YJS-ALUEELLA SIJAITSEVAT TILAT, VÄYLÄT JA RAKENTEET	7
8.1 Piha-alueella sijaitsevat autopaikat.....	7
8.2 Jäteastiat.....	8
8.3 Leikki- ja oleskelutilat	8
8.4 Kulku-, huolto- ja ajoväylät.....	8
8.5 Pelastustiet ja nostopaikat	8
8.6 Osapuolten yhteiskäytössä olevat tilat.....	8
8.7 Ulkuvälinevarasto ja irtainvarastot	8
8.8 Viemärit, johdot, putket ja kaapelit	9
9 VÄLIAIKAISRAKKAISUT, MYÖTÄVAIKUTUS- JA SIETÄMISVELVOITEET	9
10 TONTTIEEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET	10
11 VAKUUTUKSET, VAHINGOT JA KIINTEISTÖVERO.....	10
12 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN.....	10
13 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI	11
14 RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	11
15 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	11
16 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	11

1 OSAPUOLET

- (A) **Tuusulan kunta/Taitokeskus Hyrylä**
(Y 0131661-3), tontin 858-1-8068-2 omistajana, jota jäljempänä tässä Sopimuksessa kutsutaan nimellä **Taitokeskus**
- (B) **Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3**
(Y 3158448-3), tontin 858-1-8068-7 omistajana (asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3250+250 kem²), jota jäljempänä tässä Sopimuksessa kutsutaan nimellä **Tontti 7**
- (C) **Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 7**
(Y 2308788-2), tontin 858-1-8068-8 omistajana (asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3250 kem²), jota jäljempänä tässä Sopimuksessa kutsutaan nimellä **Tontti 8**
- (D) **Tuusulan kunta**
(Y 0131661-3), tontin 858-1-8068-9 nykyisenä omistajana (asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3350 kem²), jota jäljempänä tässä Sopimuksessa kutsutaan nimellä **Tontti 9**
- (E) **Tuusulan kunta**
(Y 0131661-3), tontin 858-1-8068-10 nykyisenä omistajana (asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3350 kem²), jota jäljempänä tässä Sopimuksessa kutsutaan nimellä **Tontti 10**
- (F) **Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 5**
(Y 3233419-5), tontin 858-1-8068-11 omistajana (asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3350 kem²), jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä **Tontti 11**
- (G) **Tuusulan kunta**
(Y 0131661-3), tonttien 858-1-8068-2, 7-11 omistajana, jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä **Kunta**

Edellä kohdissa A-G todetut tontit jäljempänä yhdessä "**Osapuolel**" tai "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tuusulan Kunta ja Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3, Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 5 sekä Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 7 ovat tehneet 4.1.2022 kiinteistön kaupat tässä Sopimuksessa mainituista tonteista 7,8 ja 11.

Tällä yhteisjärjestelysopimuksella "**YJS**" sovitaan Tuusulan kunnan 1. kunnanosan korttelin 8068 Osapuolien (tontit 2, 7-11) yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden "**YJS-alue**" käytöstä, ylläpidosta, ylläpidon kustannuksista kortteliin 8068 toteutettavan keskitetyn pysäköintilaitoksen toteuttamisen jälkeisenä aikana. Toetusvaihetta koskevista ehdoista on sovittu eri sopimuksilla.

YJS sisältää edellisessä kappaleessa tarkoitetun YJS-alueen muodostavien tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksiin.

YJS-alueen pysäköinti on tarkoitus toteuttaa siten, että tonttien 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 alueelle toteutettava ja myöhemmin tonttien 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 alueelle laajennettava maan-alainen pysäköintilaitos muodostaa yhden autohallikokonaisuuden ("**Pysäköintilaitos**"), joka palvelee kaikkia tässä kappaleessa mainittuja tontteja ja niille rakennettavia yhtiöitä. Pysäköintilaitos toteutetaan vaiheittain ja vaiheittaisesta toteutuksesta johtuen 9 kappaletta tontteja 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 palvelevista pysäköintipaikoista toteutetaan vasta myöhemmin tontteja 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 pääasiassa palvelevan Pysäköintilaitoksen laajennusvaiheen aikana. Toteutuksen vaiheistus ja väliaikainen toteutus on kuvattu YJS:n liitteillä 2 ja 5.

3 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

Tämän sopimuksen liitteenä on viisi (5) piirustusta, jotka katsotaan osaksi tätä YJS:ta. Mikäli YJS:n teksti ja liitepiirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisia YJS-kohteen sijainnin ja teknisen ratkaisun osalta piirustuksella ja YJS-ehdon sisällön osalta YJS-tekstillä.

4 YHTEISJÄRJESTELYN PERIAATTEET

4.1 Yhteisjärjestelyn perusteista

YJS-alueen asemakaavanmukainen rakentaminen edellyttää, että YJS-alueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin osallisena olevan tontin osalta kiinteistörekisteriin. Osapuolten tarkoituksena on hakea rakennusvalvontaviranomaiselta tämän Sopimuksen perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaista päätöstä kiinteistöjen yhteisjärjestelystä. Tämä YJS muodostaa liitteineen yhteisjärjestelusuunnitelman ("**Yhteisjärjestelusuunnitelma**").

4.2 Yleisiä periaatteita

Osapuolet sitoutuvat suunnittelemaan ja toteuttamaan omalle tontilleen toteuttavat rakennukset ja rakenteet YJS:n periaatteita noudattaen, vaikka jokainen Osapuoli vastaa osaltaan omalle tontilleen toteutettavien rakennusten ja rakennelmien toteuttamisesta sekä toteuttamisen kustannuksista Pysäköintilaitoksen toteuttamista koskevassa toteutussopimuksessa ("**Toteutussopimus**") ja tässä YJS:ssa tarkemmin määritellyn mukaisesti.

Kukin Osapuoli vastaa omalle tontilleen toteutettavien rakennusten ja rakennelmien kaikista käyttöönoton jälkeisistä kustannuksista itsenäisesti, ellei tällä sopimuksella nimenomaisesti muuta sovita. Nämä kustannukset sisältävät mm., mutta näihin rajoittumatta, kaikki käyttö-, ylläpito-, energia-, vuosikorjaus- ja peruskorjauskustannukset.

Kukin osapuoli vastaa omalle tontilleen toteutettavien rakennusten ja rakennelmien hoidon, ylläpidon, peruskorjausten yms. toteuttamisesta itsenäisesti, ellei tällä sopimuksella nimenomaisesti muuta sovita.

YJS-alueelle sijoitettavien asuinrakennusten sekä Pysäköintilaitoksen osalta omistusrajat noudattavat kiinteistönrajoja, ellei toisin jäljempänä sovita. Myös jäljempänä yhteiskäyttöön osoitettavien leikki- ja oleskelualueiden, kulkuväylien ja samoin kuin muiden yhteiskäyttöön jäävien tilojen osalta omistus seuraa aina kiinteistön omistusta, ellei asiasta nimenomaisesti toisin sovita.

Osapuolet toteavat, että YJS-alueen rakentamisen vaihteellisuuden vuoksi jotkin tämän Sopimuksen mukaisesti perustettavat yksittäiset oikeudet ja järjestelyt täsmentyvät suunnittelun ja toteutuksen edetessä Vastavasti Yhteisjärjestelusuunnitelman liitepiirustukset on laadittu YJS:n allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella. Liitepiirustukset ovat siten osin alustavia ja niitä täydennetään ja tarkennetaan YJS-alueelle rakennettavien rakennusten suunnittelun edetessä ja viimeistään niiden valmistuttua.

Osapuolet sopivat, että mikäli YJS-alueen rakentamisen edetessä ilmenee tarve täsmentää tällä Sopimuksella sovittuja järjestelyjä, Osapuolet pyrkivät sopimaan tarvittavista lisäyksistä tässä Sopimuksessa kuvattuun yhteisjärjestelyyn noudattaen soveltuvin osin tässä Sopimuksessa todettuja kustannustenjakoa yms. periaatteita. Sinänsä perustelluksi todettujen täydennysten ja muutosten tekeminen YJS:ään ei kuitenkaan sellaiseen tar-

koita tästä aiheutuvien kustannusten hyväksymistä sellaisenaan YJS:n kustannustenjakoperusteiden mukaisesti, vaan kaikki muutokset ja lisäykset kustannusvaikutuksineen ja -jakoperusteineen tulee aina sopia erikseen ja yhteisesti Osapuolten kesken.

Lopullinen YJS liitepiirustuksineen kuvaa valmiin kokonaisuuden käytön järjestämistä sekä rakenteiden ja tilojen osoittamista yhteiskäyttöön.

5 YJS-ALUETTA PALVELEVA MAANALAINEN PYSÄKÖINTILAITOS

5.1 Pysäköintilaitos

YJS-alueen pysäköinti toteutetaan siten, että tonttien 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 alueelle toteutettava ja myöhemmin tonttien 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 alueelle mahdollisesti laajennettava maanalainen Pysäköintilaitos muodostaa kaikkia mainittuja tontteja palvelevan autohallikokonaisuuden. Tässä kapaleessa mainituista tonteista käytetään tässä sopimuksessa myöhemmin termiä ("Pysäköintilaitostontit"). Tonteista 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 puolestaan käytetään tässä sopimuksessa termiä ("Naapuritontit"). Naapuritonteilla ei ole tämän sopimuksen perusteella ehdotonta velvollisuutta toteuttaa Pysäköintilaitoksen laajennusta liitteessä kuvatulla tavalla / laajuudessa, jos ne pystyvät järjestämään asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämän pysäköintikapasiteetin muilla tavoin.

YJS-alueelle sijoitetaan liitteessä 5 kuvattu Pysäköintilaitos, jonne sijoitetaan yhteensä 84 kaikkia Asuintontteja palvelevaa pysäköintipaikkaa, joista 59 pysäköintipaikkaa osoitetaan tonteille 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 toteutettaville asuinrakennushankkeille.. Pysäköintilaitoksen toteuttamisvelvoitteesta ja toteuttamisen ehdoista tonttien 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 osalta on sovittu Toteutus sopimuksessa.

Osapuolten hallintaan osoitetut, Pysäköintilaitokseen toteutettavat nimetyt autopaikat on kuvattu YJS:n Liitteessä 5. Siltä osin kuin Osapuolten hallintaan osoitetut autopaikat eivät sijaitse kunkin Osapuolen oman tontin alueella, antaa toinen Osapuoli korvauksettoman rasiteoikeuden toiselle Osapuolelle sijoittaa nämä autopaikat omalle tontilleen. Autopaikat on sijoitettava mahdollisimman suuressa määrin kunkin tontin omalle hallinta-alueelle siten, että kaikilla YJS-alueelle rakennettavien asuintalojen tulevilla asukkailla on yhtä käytännölliset ja tasapuoliset kulkuyhteydet asuintalosta Pysäköintilaitokseen.

Liitteen 5 mukaisesti numeroituja autopaikkoja lukuun ottamatta kaikki Pysäköintilaitoksen käytön vaatimat muut alueet, laitteet, rakenteet, talotekniset järjestelmät yms. jäävät Osapuolten yhteiskäyttöalueeksi ("**Yhteiskäyttöalue**"), ellei YJS:ssa muuta nimenomaisesti sovita.

Tonttien käyttöön edellä osoitetut autopaikat voivat olla niitä omistavien asunto-osakeyhtiöiden huoneistoluetteloissa myytävänä osakkeina, vuokrattavina tai yhtiön hallintaan jäävinä käyttöoikeuksina.

Osapuolet hallitsevat yhdessä ja yhteisvastuullisesti Yhteiskäyttöaluetta. Osapuolilla on pysyvä käyttöoikeus kaikkien Yhteiskäyttöalueella sijaitsevien kulkureittien, alueiden, laitteiden, rakenteiden, taloteknisten järjestelmien yms. käyttöön liitteen 5 mukaisesti.

Liitteessä 5 yksilöidylle alueelle toteutettava Pysäköintilaitos sisältää autopaikkojen lisäksi halleissa olevat ajo- ja jalankulkualueet, kadulta sinne johtavat ajoyhteydet nosto-ovineen sekä kaikki autohallin käyttöä palvelevat tilat rakenteet, järjestelmät, talotekniikan, laitteet ja varusteet mm. savunpoisto ja pumppaamot.

Talotekniikka tarkoittaa tässä Sopimuksessa Pysäköintilaitokseen liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin talotekniikan 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, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, turvallisuusteknologiat, palohälytys), kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät. Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.

Pysäköintilaitosta palvelee ja siihen kuuluu Tontin 7 alueella ja omistuksessa oleva tekninen tila, jonne sijoitetaan Pysäköintilaitosta palvelevia Talotekniikan järjestelmiä ja yhteyksiä, kuten savunpoisto- ja paloilmoin-keskukset.

- 5.1.1 Asoy:t vastaavat lähtökohtaisesti kustannuksellaan Asuintontteja palvelevan Pysäköintilaitoksen toteuttamisen kustannuksista. Tästä pääsäännöstä poiketen Asoy:iden toteuttaman Asuintontteja palvelevan Pysäköintilaitoksen osan investointikustannukset jaetaan Pysäköintilaitostonttien kesken toteutettavien ja maanalaiseen Pysäköintilaitokseen sijoitettavien pysäköinti- paikkojen mukaisessa suhteessa Liitteessä 1 tarkemmin kuvatulla tavalla. Liitteen 3 osoittamien kustannusten mukaisesti tonttien 9 ja 10 kustannusosuus on 193.255,36 € sis. arvonlisävero.

5.2 Pysäköintilaitoksen ylläpitokustannusten määräytyminen, kustannusjakoperusteet sekä ylläpidon ja kustannusten jaon järjestäminen

Tässä sopimuksessa Pysäköintilaitoksen ylläpidolla ("Ylläpito") tarkoitetaan Pysäköintilaitoksen käytön vaatiman ylläpidon toteuttamista kokonaisuudessaan ja ylläpitokustannuksilla kaikkia Pysäköintilaitoksen Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia ("Ylläpitokustannukset"), joita ei ole nimenomaisesti rajattu pois tällä sopimuksella. Ylläpidolla tarkoitetaan siis mm., mutta niihin rajoittumatta, Pysäköintilaitoksen vuosittaista perusylläpitoa, juoksevia hoitokuluja (ml. sähkö-, vesi-, jätehuolto, kulunvalvonta- ja lämpökulut), huoltoa, vuosikorjauksia, akuutteja korjaustoimenpiteitä, peruskorjauksia, uusimisia ja perusparannuksia, vakuutusmaksuja sekä veroja. Ylläpitokustannuksiin sisällytetään myös Pysäköintilaitoksen käyttöönottoa edeltävät ylläpidon järjestämiseen ja ylösajoon liittyvät kustannukset kuten esimerkiksi, mutta näihin rajoittumatta kiinteistönhuoltoyhtiöiden kilpailuttamiseen liittyvät kustannukset ja isännöitsijän toteuttamista valmistelevista toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset.

Osapuolet sitoutuvat järjestämään Pysäköintilaitoksen Ylläpidon kustannuksellaan keskitetysti siten, että Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3 toimii Ylläpidon järjestämisestä Osapuolten yhteiseen lukuun vastaavana yhtiönä ("Isäntäyhtiö"). Isäntäyhtiö kilpailuttaa ja valitsee isännöitsijän, joka vastaa ylläpidon johtamisesta ja toteuttamisesta käytännön tasolla. Ylläpito järjestetään Isäntäyhtiön ja isännöitsijän toimesta ostopalveluina.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että Pysäköintilaitoksen Ylläpito järjestetään koko sen elinkaaren ajan huolellisen kiinteistönomistajan tavoin kulloinkin tarkoituksenmukaisella tavalla sekä voimassa olevaa lainsäädäntöä ja alemman asteisia normeja noudattaen.

Vastuu Ylläpitokustannuksista alkaa siitä hetkestä alkaen, kun edellä määritellyjä Ylläpitokustannuksia alkaa syntyään.

Ylläpitokustannusten maksuvelvollisuus jakautuu Osapuolten kesken rakennusvalvontaviranomaisen hyväksynnällä käyttöönotettujen maanalaiseen Pysäköintilaitokseen sijoitettujen autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Poikkeuksena tähän sähkön, veden ja mahdollisten muiden kunnallisteknisten hyödykkeiden käyttökustannukset jaetaan kiinteistökohtaisen alamittauksen perusteella, jos toteutuksen tekninen ratkaisu sen mahdollistaa. Toisena poikkeuksena kustannusjaon periaatteisiin, mahdollisten sähköauton latauslaitteiden aiheuttamasta sähkökulutuksesta vastaa aina ko. laitteiston käyttäjä. Kolmantena poikkeuksena kustannusjaon periaatteisiin, sähköauton latauslaitteiston ylläpidosta aiheutuvista kuluista (mm. latauslaitteet, johdotukset ym. tarvittava tekniikka) vastaa se Osapuoli, jonka autopaikkoja ylläpidon kohteena olevat latauslaitteistot palvelevat.

Selvyyden vuoksi todetaan, että piha-alueille sijoitettuja autopaikkoja ei oteta huomioon kustannusjako-osuuksien laskennassa.

Isäntäyhtiö huolehtii Ylläpidosta aiheutuvien kulujen ja niiden perusteena olevien toimenpiteiden seurannan järjestämisestä kirjanpidossaan siten, että kulut pystytään erittelemään muista kuluista ja jyvittämään Osapuolille sovittujen kustannustenjakoperiaatteiden mukaisesti. Osapuolten yhteisesti vastattavat laskut ja rahaliikenne kulkevat isännöitsijän hoitamana Isäntäyhtiön kautta, joka laskuttaa muilta Osapuolilta näiden osuuden kuluista. Isäntäyhtiöllä on oikeus laskuttaa muiden Osapuolien osuus Ylläpitokuluista etupainotteisesti siten, että Isäntäyhtiön ei tarvitse osaksikaan rahoittaa muiden Osapuolien kustannusvastuulle kuuluvia yhteisjärjestelyihin perustuvia maksuja. Eräpäivän jälkeen maksamatta olevalle erälle on oikeus periä korkolain 4.1 §:n mukaista viivästyskorkoa. Perittyjen maksujen oikeellisuuden varmistamiseksi Isäntäyhtiö tekee vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä jälkilaskelman Ylläpitokustannuksista ja esittää sen muille Osapuolille. Mahdollisesti todettavat liikamaksut palautetaan tai hyvitetään tulevissa maksuissa Osapuolille.

Isäntäyhtiö on oikeutettu kiinteään 900 euron (Alv 24 %) hallinnointipalkkioon/kk, joka lisätään kuluna muilta Osapuolilta edellä todetun mukaisesti veloitettaviin yhteisiin kuluihin.

5.3 Pysäköintilaitoksen lataus

Pysäköintilaitosta palvelevan sähköliittymäsopimuksen tekee koko Pysäköintilaitoksen osalta Isäntäyhtiönä toimiva Osapuoli. Liittymäkustannus sisältyy kunnallistekniset liittymät ja sähköautojen kokonaiskustannuksiin.

Kunnallisteknisistä liittymistä tarvittavat sähkö- yms. yhteydet johdetaan kaikkiin Pysäköintilaitoksen osiin siten, että hyödykkeiden kulutus pyritään alamittaamaan.

Kaikki Pysäköintilaitokseen sijoitettavat pysäköintipaikat varustetaan sähköauton lataukseen tarvittavalla tekniikalla (ns. hidaslatausmahdollisuus). Sähköautojen latausjärjestelmä toteutetaan dynaamisella kuorman hallinnalla siten, että sähköpääkeskuksen maksimikuorman ylittyessä kaikkien käytössä olevien latauspaikkojen lataustehoa rajoitetaan. Latausteho on kaikilla pysäköintipaikoilla sama.

6 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

Osapuolet sitoutuvat siihen, että kaikki YJS-alueella sijaitsevissa rakennuksissa suoritettavat ylläpitoon liittyvät toimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toisille Osapuolille ja YJS-alueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.

Osapuolten on ilmoitettava toisilleen ylläpidon, peruskorjaus- tai uusimistoimenpiteiden suorittamisesta kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista, mikäli ko. toimenpiteellä voi olla vaikutusta toisten Osapuolten rakennusten tai Pysäköintilaitoksen käytölle ja toiminnalle. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. rakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille 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.

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, kuten väliaikaisista pysäköintijärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Jos siirto-, muokkaus- tms. toimenpide hyödyttää kaikkia Osapuolia, toimenpiteiden kustannukset jaetaan kunkin Osapuolen hallintaan osoitettujen autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Tässä kappaleessa tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava Osapuolten välillä etukäteen.

7 KUNNALLISTEKNISET LIITYMÄT

Pysäköintilaitosta lukuun ottamatta Tontit solmivat omat vesi-, kaukolämpö-, sähkö- sekä tietoliikenne- ja kaapeli-tv-liittymäsopimukset valitsemansa palveluntarjoajan kanssa. Tontit vastaavat edellä mainittujen liittymien kustannuksista tonttikohtaisesti omalla kustannuksellaan. Osapuolten yhteistä käyttöä palvelevien liittymien toteuttamisesta ja kustannustenjaon perusteista on sovittu edellä kohdassa 5.2.

8 YJS-ALUEELLA SIJAITSEVAT TILAT, VÄYLÄT JA RAKENTEET

Tämän kappaleen ehtoja sovelletaan muihin kuin Pysäköintilaitoksen vastaaviin tiloihin, joista on sovittu erikseen kappaleessa 5, ellei tässä kappaleessa 8 erikseen toisin sovita.

8.1 Piha-alueella sijaitsevat autopaikat

Osapuolilla on käytössään myös liitteeseen 5 merkityt pihapaikat, jotka sijaitsevat Osapuolten omilla tonteilla. Kukin Osapuoli vastaa omiin pihapaikkoihin kohdistuvista kustannuksista ja tarvittavista kunnossapitotoimista.

8.2 Jäteasiat

Tonteilla 7,8 ja 11 on pysyvä vastikkeeton oikeus käyttää Tonteilla 8 ja 11 sijaitsevia jäteasioita. Jäteasioiden tyhjennyksen, ylläpidon, uudelleen rakentamisen, kunnossapidon ja muista käytön kustannuksista vastaavat näiden tonttien Osapuolet rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

8.3 Leikki- ja oleskelutilat

Tonteilla 7-11 on pysyvä vastikkeeton oikeus käyttää liitteeseen 5 merkittyjä Tonteilla 8, 9, 10 ja 11 sijaitsevia leikki- ja ulkoilualueita niiden käyttöönoton jälkeen. Leikki- ja oleskelutilojen rakentamisen, uudelleen rakentamisen, kunnossapidon ja käytön kustannuksista vastaavat Osapuolet omien tonttiansa osalta ja rakentaminen tulee sisällyttää kunkin tontin osalta tonttien rakentamista koskeviin urakkasopimuksiin.

8.4 Kulku-, huolto- ja ajoväylät

Osapuolilla on pysyvä oikeus käyttää toistensa tonteilla liitteeseen 5 merkittyjä tonteille sijoittuvia kulku-, huolto- ja ajoväyliä. Näiden kunnossapito- ja käyttökustannukset veloitetaan Osapuolilta rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintilaitoksen väyliä koskeva kustannusjakopöytä on sovittu erikseen Sopimuksen kohdassa 5.

Osapuolet vastaavat yhteisesti rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa ajoliittymän ja kulkutien/pelastustien, sekä kevyenliikenteen väylän lumenajosta ja hiekoituksesta sekä lumen kasauksesta, varastoinnista ja poiskuljetuksesta kuten muistakin huoltotoimenpiteistä. Osapuolet sallivat lumenlajityksen tonteillaan, kuitenkin siten, että lumenlajitystä ei sallita autokannen päällä.

Viranomaisten vaatimien, yhteiseen käyttöön tulevien ja kaikkia Osapuolia palvelevien hankintojen esimerkiksi opastetaulujen hankinnasta ja kustannuksista Osapuolet vastaavat rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Siltä osin kuin tällaiset opastetaulut koskevat Pysäköintilaitosta, jakautuvat kulut Osapuolten Tonttien autopaikkamäärien suhteessa.

8.5 Pelastustiet ja nostopaikat

Osapuolilla on pysyvä oikeus käyttää liitteeseen 5 merkittyjä pelastusteitä ja nostopaikkoja tontilleen tapahtuvaan pelastusajoon ja pelastustoimenpiteisiin. Pelastusteiden ja nostopaikkojen uudelleen rakentaminen, kunnossapito- ja käyttökustannukset veloitetaan Osapuolilta tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

8.6 Osapuolten yhteiskäytössä olevat tilat

Osapuolet vastaavat omissa rakennuksissaan sijaitsevien yhteiskäytössä olevien sisätilojen suunnittelu-, kalustus- ja rakentamiskustannuksista kustannuksellaan uudisrakennushankkeensa yhteydessä, ellei Osapuolten välillä ole muuta sovittu. Osapuolet vastaavat itse kustannuksellaan rakennuksissaan sijaitsevien yhteistilojen käytöstä, hoidosta, kunnossapidosta, verotuksesta, vakuutuksista, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. aiheutuvista kustannuksista.

Sillä Osapuolella, jonka rakennuksessa kyseinen yhteiskäytössä oleva tila sijaitsee, on oikeus periä muilta Osapuolilta tilojen käytön perusteella määräytyvää vuokraa tai muuta käyttömaksua rakennuksessaan sijaitsevan sisätilan käytöstä ja tilaan kulkemisesta muilta Osapuolilta.

Velvollisuus osallistua yhteiskäytössä olevien tilojen edellä mainittuihin mahdollisiin kustannuksiin alkaa kunkin Osapuolen osalta siitä hetkestä, kun Osapuolen omalle tontille rakennettava uudisrakennus ja kyseessä oleva tila on valmistunut ja viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

8.7 Ulkovälinevarasto ja irtainvarastot

Tontti 8:n rakennettavan asuntoyhtiön 1. kerrokseen toteutetaan ulkovälinevarastot ja irtainvarastot. Tontti 8 vastaa ulkovälinevarastojen ja irtainvarastojen suunnittelusta, rakentamisesta ja varustamisesta kustannuksellaan uudisrakennushankkeensa yhteydessä.

Tontti 7:lla on oikeus käyttää varastoja käyttökorvausta vastaan. Tontti 7:n 14 polkupyöräpaikkaa sijaitsee Tontti 8:n ulkovälinevarastossa. Käyttökorvauksen määrästä ja laskutustavasta sovitaan näiden Osapuolten kesken erikseen.

Tontti 8 vastaa ulkoväline- ja irtainvarastojen tilojen lämmityksestä, sähköstä, valaistuksesta ja mahdollisesta vedestä sekä Ylläpidosta yksin kustannuksellaan. Vastuu päätösten täytäntöönpanosta on Tontti 8:lla, kuitenkin siten, että tässä kohdassa tarkoitettujen laitteiden kunnossapito-, hoito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan tonttien 7 ja 8 rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

8.8 Viemärit, johdot, putket ja kaapelit

Osapuolilla on puolin ja toisin oikeus sijoittaa omia tontteja palvelevia sade- ja jätevesiviemäreitä, sadevesikeräyspisteitä ja salaojia sekä vesi-, lämpö-, sähkö-, tietoliikenne- yms. johtoja niihin kuuluvine laitteineen toistensa tonteille ja tarvittaessa myös Pysäköintilaitoksen tiloihin siten, että niiden sijoitus ei haittaa eikä vaikeuta autopaikoitusta eikä Pysäköintilaitoksen toimintaa muutoin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteisesti on sovittu, että pintavedet saadaan johtaa tontin rajoista välittämättä, kun niiden johtamisesta ei aiheudu huomattavaa haittaa.

Vastaavasti yhteistä leikki- ja ulkoilualuetta palvelevia johtoja ja laitteita voidaan sijoittaa yhden tai useamman Osapuolen tontille. Tämä YJS ei ota kantaa johtojen, putkien ja laitteiden tarkkaan sijaintiin ja niiden rakentamiseen liittyviin yksityiskohtiin, vaan Osapuolet sitoutuvat suunnittelemaan ja rakentamaan kiinteistöt viranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti tämän Sopimuksen periaatteita noudattaen ja hyvässä yhteisymmärryksessä.

Tässä kohdassa tarkoitettujen johtojen ja laitteiden rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta vastaavat ne Osapuolet rakennusoikeuksien suhteessa, joiden tontteja ne palvelevat. Siltä osin, kun johdot ja laitteet palvelevat useampia Osapuolia, jaetaan näiden hoidosta, huollosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvat kustannukset kaikkien johtoja ja laitteita tarvitsevien Osapuolten kesken rakennusoikeuksien suhteessa.

9 VÄLIAIKAISRATKAISUT, MYÖTÄVAIKUTUS- JA SIETÄMISVELVOITEET

Koska tätä YJS:ää laadittaessa yksityiskohtainen suunnittelu on kesken, Osapuolet hyväksyvät, että kaikki YJS-alueella tapahtuva rakentaminen ja rakentamisen suunnittelu tarkentuvat rakentamisen edetessä. Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksista tämän Sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn toteuttamiseen.

Kukin Osapuoli on oikeutettu ja velvollinen itsenäisesti rakentamaan tontilleen asemakaavan mukaisen ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymän rakennuksen. 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.

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. Kulloinkin rakentamisvaiheessa olevan Osapuolen vastuulla on kustannuksellaan toteuttaa tarvittavat väliaikaisjärjestelyt.

Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että YJS -alueen rakentamisvaiheessa rakennustoiminta aiheuttaa vaihtelevassa määrin häiriöitä ja haittoja sekä rajoittaa YJS -alueen käyttöä. Rakentaminen edellyttää mahdollisesti toisen Osapuolen tontin 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. Väliaikaisjärjestelyt eivät saa haitata muiden YJS-alueen tonttien toteutusmahdollisuuksia ja toteutusaikataulua, ellei tästä erikseen Osapuolten välillä sovita.

Osapuolilla ei ole oikeutta korvaukseen toisen Osapuolen rakennustoiminnasta johtuvasta haitasta ja häiriöistä eikä esittää niihin perustuvia vaatimuksia, vaan Osapuolet ovat velvollisia sietämään rakennustoiminnasta johtuvaa melua, pölyä, tärinää ym. haittaa ja häiriöitä.

Osapuolet pyrkivät kuitenkin minimoimaan muille Osapuolille aiheutuvat em. rakennustoiminnasta johtuvan haitan ja häiriön erityisesti jo käyttöön otettujen rakennusten osalta. Tällä ei ole tarkoitus poistaa oikeutta vahingonkorvaukseen rakennustoiminnasta johtuvista esine- ja henkilövahingoista vahingonkorvauslain mukaisesti.

10 TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän Sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen tonttinsa uusille omistajille ja muut Osapuolet hyväksyvät tällaisen siirron.

Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että Kunnan tarkoituksena on myydä tontit 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 ja Kunta on tämän Sopimuksen Osapuolena ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy omistamiensa tonttien osalta tässä Sopimuksessa määritellyt järjestelyt ja vastaa pysäköintilaitokseen liittyvien tässä Sopimuksessa sovittujen kustannusten maksamisesta ja siirtämisestä tonttien 9 ja 10 omistajille.

11 VAKUUTUKSET, VAHINGOT JA KIINTEISTÖVERO

Kukin Osapuoli on velvollinen ottamaan kiinteistöään koskevan täysarvovakuutuksen. Pysäköintilaitos vakuutetaan täysarvovakuutuksella keskitetysti Ylläpidon järjestämisestä vastaavan Isäntäyhtiön toimesta tai erikseen Osapuolten välillä sovitun mukaisesti

Mahdollisen vahingon sattuessa korvaussumma on käytettävä vahingoittuneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleen rakentamiseen.

Mikäli tässä Sopimuksessa tarkoitetuista yhteisesti jaettavista kustannuksista on mahdollista saada korvausta Osapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan siitä aina ensisijaisesti. Vakuutuskorvaukset on käytettävä mahdollisen vahingon sattuessa täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleenrakentamiseen.

Vahinko, joka tapahtuu laajemmin kuin vain yhden Osapuolen omaisuuden alueella, tulkitaan siten, että se Osapuoli, jonka tontilta tai alueelta vahinko on alkanut (palo-, vesi-, tms. vahinko), on korvausvastuullinen muille Osapuolille siltä osin kuin vahinkoa on niille aiheutunut, elleivät tilojen tai rakenteiden tms. vakuutuksen antaneet vakuutusyhtiöt itse keskenään toisin sovi. Tämä ehto on otettava vakuutuksia kilpailutettaessa huomioon.

Kukin Osapuoli vastaa oman tonttinsa kiinteistöverosta yksin kustannuksellaan.

12 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Osapuolet sitoutuvat tekemään ja hyväksymään tähän Sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman Osapuolen tontin tarkoituksenmukaisen käytön kannalta, mikäli tällaisella YJS-muutoksella ei aseteta kohtuuttomasti lisää maksuvelvoitteita tai muulla tavoin kohtuuttomasti heikennetä muiden Osapuolten asemaa. Muutoksista tähän yhteisjärjestelysopimukseen sovitaan kuitenkin aina erikseen.

Tämän sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien, rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä YJS:ta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä Sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

13 SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Tämä YJS rekisteröidään kiinteistörekisteriin. Rekisteröimisen kustannuksista vastaavat Osapuolet maanalaiseen Pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojensa suhteessa. Siltä osin kuin joku Osapuolista on maksanut rekisteröimiseen liittyviä kustannuksia muiden puolesta yli oman osuutensa, on kyseisellä Osapuolella oikeus periä muilta Osapuolilta näiden osuus kustannuksista.

Kullakin YJS-alueen tonttien omistajista on oikeus hakea toisia YJS-alueen tontinomistajia kuulematta tämän Sopimuksen rekisteröintiä. Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Osapuolet yhtäläisin osuuksin.

14 RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

15 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä YJS tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoituksellaan vahvistaneet ja Kunnan sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

YJS:n KAPPALEET

Tätä YJS:tä on laadittu 5 (viisi) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle sekä sähköisessä että paperisessa muodossa.

16 ALLEKIRJOITUKSET

Tuusulan kunta
Tonttien 2 ja 9-10 omistajana

Heikki Lonka

kuntakehitysjohtaja

Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3
tontin 858-1-8068-7 omistajana

Sanna Simola

Jan Harti

Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 7
tontin 858-1-8068-8 omistajana

Sanna Simola

Jan Harti

Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 5
tontin 858-1-8068-11 omistajana

Sanna Simola

Jan Harti

17 LIITTEET


- 1) Sopimusalue
- 2) Pysäköintilaitoksen sijoittuminen ja rajapinnat
- 3) Pysäköintilaitoksen jaettavat kustannukset
- 4) Väliseinän rakennetyyppi
- 5) Rasitekaavio

Parkkihallin yhteisiä kustannuksia

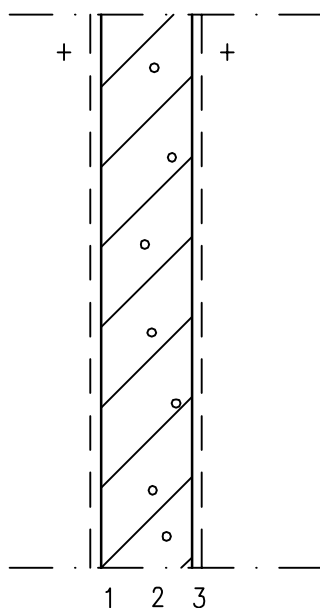
	Määrä	Yks.	Hinta €/yks	Hinta €	
Yhteiset rakenteet	Palo-osastoiva AH ovi	1,00	kpl	4 000,00 €	4 000,00 €
	Palo-osastoiva AH seinä	44,50	m ²	60,80 €	2 705,60 €
	Rampin maanpaineseinät	64,00	jm	815,39 €	52 184,96 €
	Rampin valu	104,00	m ²	153,00 €	15 912,00 €
	Rampin anturat	109,00	jm	185,90 €	20 263,10 €
	Rampin vaatimat paalut	55,00	kpl	619,57 €	34 076,35 €
	Kulkuovet ja portaat	1,00	erä	8 000,00 €	8 000,00 €
	Maanrakennuksen osuus	1,00	erä	30 000,00 €	30 000,00 €
	Anturat (portaat)	58	m ²	185,9	10 782,20 €
MP-seinä (portaat)	30	jm	815,39	24 461,70 €	
Yhteinen talotekniikka nyt suunnitellulle osuudelle	Sähköpääkeskus ja kaapeloinnit	1,00	erä	39 000,00 €	39 000,00 €
	Pumppaamot, kaivot	1,00	erä	14 500,00 €	14 500,00 €
	Rampin saattolämmitys, hallin kulunval	1,00	erä	17 000,00 €	17 000,00 €
	Savunpoistojärjestelmä	1,00	erä	14 400,00 €	14 400,00 €
	Ilmanvaihto	1,00	erä	5 000,00 €	5 000,00 €
	Paloilmoitinjärjestelmä	1,00	erä	16 000,00 €	16 000,00 €
Liittymäkustannukset	Sähkölittyminen	1,00	erä	6 750,00 €	6 750,00 €
	Vesiliittyminen ei sisälly yhteisiin kuluihin	1,00	erä	-	0,00 €
	Jätevesiliittyminen	1,00	erä	8 627,40 €	8 627,40 €
	Hulevesiliittyminen	1,00	erä	2 808,90 €	2 808,90 €
Kustannukset yhteensä				326 472,21 €	
Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset (10%)				36 274,69 €	
Projektikate (10 %)				36 274,69 €	
Arvonlisävero (24 %)				95 765,18 €	
Kustannukset yhteensä				494 786,77 €	

Autopaikkoja yhteensä	84	5 890,32 €	per paikka
-----------------------	----	------------	------------

Tonttien 9 ja 10 kustannukset yhteensä	Paikkoja yhteensä 34	200 270,84 €
--	----------------------	--------------

Kohde	As Oy SUUTARINTIE 7 (Talo E) SUUTARINTIE 7 04300 TUUSULA	Sisältö	Kiviaineinen, ei kantava, osastoiva väliseinä, yhteiset tilat kellarikrs:ssa	
 <small>KANTOLANKATU 7A, 13110 HÄMEENLINNA PUH.(03)644 870, FAX(03)644 8750</small>	Työ nro	12024		VS 9
	Päiväys	21.12.2020	Tekijä	

Mittakaava 1:10



- | | | |
|---------------|---|---|
| | 1 | Pintamateriaali ja -käsittely huoneselityksen mukaan |
| 92/120/130 mm | 2 | AKO-seinäelementti 92/120 mm tai kalkkihiekkatiili 130 mm |
| | 3 | Pintamateriaali ja -käsittely huoneselityksen mukaan |

PALONKESTOLUOKKA: EI 60 => AKO 92 mm
EI 120 => AKO 120 mm, KAHI 130 mm

TOTEUTUS- JA SUUNNITTELUOHJEET:

AKO:

- Littymät muihin rakenteisiin elementtien toimittajan ohjeiden mukaan
- Kiinnitykset seinään ACO-elementtitoimittajan mukaan. Raskaiden kiinnitysten kohdilla elementin ontelot valetaan täyteen betonia kiinnityskorkeuteen asti.

KAHI:

- raudoitus 2 ϕ 6 joka viidenteen saumaan
- muurauslaasti M100/600
- muurauksen ja lattian väliin irroituskaisa, esim. bit.huopa
- muurauksen yläpään ja ontelolaatan väliin liikuntavara, tiivistys pohjanauha+kittaus+palamaton min.villa, tuenta rak. suunn. muk.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 29 pages before this page

Dokumentet inneholder 29 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 29 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 29 sider før denne side

Detta dokument innehåller 29 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende