

TUUSULAN KUNTA, KORTTELI 8068

**SOPIMUSLISÄYS 10.3.2022 ALLEKIRJOITETTUUN SOPIMUSKOKONAISUUTEEN
(YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUSSEKÄ
TOTEUTUSSOPIMUS)**

AVAIN VERSIO 22.11.2022

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET	3
2 TÄMÄN SOPIMUSLISÄYKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	4
3 TOTEUTUS JA KOKONAISKUSTANNUS	4
4 RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT	4
5 VAKUUTUKSET, VAHINGOT JA KIINTEISTÖVERO	5
6 SOPIMUSKOKONAISUUS	5
7 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	5
8 RIITOJEN RATKAISEMINEN	5
9 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	5
10 LISÄSOPIMUKSEN KAPPALEET	5
11 ALLEKIRJOITUKSET	5

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 "**Osapuolet**" tai "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Lyhennykset:

Sopimuslisäys, myöhemmin ("Sopimus")

Yhteisjärjestelysopimus 10.3.2022, myöhemmin ("YJS")

Toteutussopimus 10.3.2022

Avain Yhtiöt Oy konserniin kuuluvat asunto-osakeyhtiöt, myöhemmin AsOy:t

Tontit 9 ja 10, , myöhemmin ("Naapuritontit")

Avain Yhtiöt Oy konserni, myöhemmin ("Avain")

2 TÄMÄN SOPIMUSLISÄYKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tuusulan Kunta ja Tuusulan kunnan 1. kunnanosan korttelin 8068 tonttien 2, 7-11 omistajat ovat 10.3.2022 solmineet yhteisjärjestelysopimuksen (myöhemmin YJS) sekä toteutussopimuksen (~~myöhemmin~~), joissa sovitetaan mm. osapuolien yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden käytöstä, ylläpidosta ja -kustannuksista sekä toteutusvaihetta koskevista ehdoista. Yhteisesti sovittu mukaisesti Sopimuskokonaisuuteen mahdollisesti tehtävät muutokset käsitellään ja hyväksytään Osapuolien kanssa yhteisesti ja tästä syystä on päädytty laatimaan nyt kyseessä oleva Sopimuslisäys. Huolimatta siitä, että Sopimus koskee pääosin tonttia nro 10, Sopimuksen allekirjoittavat kaikki Osapuolet.

Tämän Sopimus tarkoitus ei ole muuttaa 10.3.2022 allekirjoitettua sopimuskokonaisuuden peruseriaatteita, vaan mahdollistaa tämän Sopimuksen liitteessä nro 1 (TenCon, kokonaisurakkatarjous 1.9.22) mainitun Pysäköintilaitoksen laajennusosan kokonaisurakan toteuttaminen jo tonttien 7, 8 ja 11 toteutuksen yhteydessä. Edellä mainitun lisäksi tällä Sopimuksella on tarkoitus sopia kokonaiskustannuksista (urakka ja suunnittelu) sekä mahdollistaa rakennusluvan hakeminen liitteen 1 mukaiselle urakalle.

3 TOTEUTUS JA KOKONAISKUSTANNUS

Tonteista 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 käytetään tässä Sopimuksessa termiä ("Naapuritontit"). Naapuritontteilla ei ole YJS sopimuksen perusteella ehdotonta velvollisuutta toteuttaa Pysäköintilaitoksen laajennusta, jos ne pystyvät järjestämään asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämän pysäköintikapasiteetin muilla tavoin.

Naapuritontit ovat kuitenkin velvollisia osallistumaan tämän Sopimuksen mukaisiin kustannuksiin siinäkin tapauksessa, että pysäköintikapasiteetti olisi mahdollista järjestää ilman Pysäköintilaitoksen jatko-osaa.

Selvydeksi todetaan, että pihan viimeistely kustannuksineen tapauksessa, että Pysäköintilaitoksen jatko-osaa ei toteuteta, on tonttien 9 ja 10 omistajilla. Viimeistelyn on oltava valmis viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä lukuun ottamatta tilannetta, jossa tonttien 9 ja 10 rakentaminen on alkanut ja jatkuu määräajan jälkeen. Tapauksessa, jossa rakentaminen on alkanut, määräaika on tonttien 9 ja 10 kohteiden vastaanottojen yhteydessä. Alueen viimeistelyssä on huomioitava alueen käyttöturvallisuus. Liitteen 1 mukainen urakoitsija huolehtii väliaikaisen turva-aidan rakentamisesta kustannuksellaan.

Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että Kunnan tarkoituksena on myydä Naapuritontit 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 tontin 10 omistajalle. Mikäli siirtäminen kestää yli Avain Yhtiöiden toteuttamien Asoy:den käyttöönottohyväksynnän, niin kunta on veloitettu suorittamaan alla luetellut kustannukset 1 kk kuluessa käyttöönottohyväksynnästä. Kustannusosuus sidotaan rakennuskustannusindeksiin (2015=100) ja maksettava määrä tarkistetaan viimeisimpään veloitus oikeuden syntyhetkellä saatavilla olevaan indeksiin pistelukuun perustuen. Vertailulukuna käytetään joulukuun 2022 pistelukua.

Laajennuksen kustannusjaosta sovitaan tämän Sopimuksen mukaisesti seuraavaa:

- Rakennuslupa haetaan Avaimen toimesta ja Avain ottaa vastuu rakennuslupamaksun kustannuksista
- Naapuritonteista Tontti nro 10 vastaa urakan kustannuksista sekä suunnittelukustannuksista.

Laajennuksen kokonaiskustannus:

Urakkakustannukset 98 900,00 euroa

Suunnittelukustannukset 1350 euroa.

Laajennuksen kokonaiskustannus on yhteensä 100 250 euroa (sis. alv 24%)

4 RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT

Sopimuskokonaisuudessa (Toteutussopimus, sopimuskohta 5.2.3) on sovittu Naapuritonttien toteuttajan oikeudesta veloittaa Asuintonteilta näiden osuus Pysäköintilaitoksen jatkeen toteutuskustannuksista. Tällä Sopimuksella edellä mainittu oikeus poistuu ja kustannukset suoritetaan tämä sopimuksen kohdan nro 3 mukaisesti.

5 VAKUUTUKSET, VAHINGOT JA KIINTEISTÖVERO

Sopimuskokonaisuudessa jo aiemmin todetun mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia ottamaan kiinteistöään koskevan täysarvovakuutuksen ja Kukin Osapuoli vastaa oman tonttinsa kiinteistöverosta yksin kustannuksellaan.

6 SOPIMUSKOKONAISUUS

Tämä Sopimus on yksi osa sopimuskokonaisuudesta. Osapuolet sitoutuvat edelleen 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.

7 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Muutoksista tähän lisäsopimukseen sovitaan yhteisesti.

8 RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

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

9 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä lisäsopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoituksellaan vahvistaneet ja Tuusulan kunnanhallituksen tämän sopimuksen hyväksymispäätös saanut lainvoiman.

10 LISÄSOPIMUKSEN KAPPALEET

Tätä lisäsopimusta on laadittu 5 (viisi) samasanaista kappaletta, yksi kullekin

11 ALLEKIRJOITUKSET

Tuusulan kunta
Tonttien 2 ja 9-10 omistajana

Heikki Lonka

kuntakehitysjohtaja

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

Sirpa Lehtola

Veli-Matti Heikonen (valtakirjalla)

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

Sirpa Lehtola

Veli-Matti Heikonen (valtakirjalla)

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

Sirpa Lehtola

Veli-Matti Heikonen (valtakirjalla)

12 LIITTEET

1) TenCon tarjous