

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Sopijapuolet

Asunto Oy Porin Kampus 1 (y-tunnus 2808917-4)
Porin kaupungin Riihikedon kaupunginosan korttelissa 86 sijaitsevan tontin 1 maanvuokralaisena, kiinteistötunnus: 609-9-86-1 (jäljempänä "Tontti 1")

Asunto Oy Porin Kampus 2 (y-tunnus 2808920-3)
Porin kaupungin Riihikedon kaupunginosan korttelissa 86 sijaitsevan tontin 2 maanvuokralaisena, kiinteistötunnus: 609-9-86-2 (jäljempänä "Tontti 2")

Asunto Oy Porin Kampus 3 (y-tunnus 2808921-1)
Porin kaupungin Riihikedon kaupunginosan korttelissa 86 sijaitsevan tontin 3 maanvuokralaisena, kiinteistötunnus: 609-9-86-3 (jäljempänä "Tontti 3")

Asunto Oy Porin Kampus 4 (y-tunnus 2808923-8)
Porin kaupungin Riihikedon kaupunginosan korttelissa 86 sijaitsevan tontin 4 maanvuokralaisena, kiinteistötunnus: 609-9-86-4 (jäljempänä "Tontti 4")

Kiinteistö Oy Kampuksen Parkki (y-tunnus 2808924-6)
Porin kaupungin Riihikedon kaupunginosan korttelissa 86 sijaitsevan tontin 5 maanvuokralaisena, kiinteistötunnus: 609-9-86-5 (jäljempänä "Tontti 5")

Porin kaupunki (y-tunnus 0137323-9)
edellä mainittujen Tonttien 1-5 omistajana

Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Tonttien 1-5 välisistä sekä ko. tonttien välisistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista.

Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus rekisteröidään rakennusvalvontaviranomaisen toimesta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia.

Sopijapuolet toteavat, että tällä sopimuksella sovittavat rasitteet/yhteisjärjestelyt edesauttavat pysyvästi tonttien ja/tai niillä olevien rakennusten käyttöä eikä niistä aiheudu millekään tontille kohtuutonta rasitusta.

Siltä osin kuin jäljempänä tässä sopimuksessa puhutaan tontin rakennusoikeudesta, sillä tarkoitetaan kunkin tontin osalta seuraavaa tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaista asuntojen ja liiketilojen rakennusoikeutta:

Tontti 1: 2950 kem² + 450 kem²
 Tontti 2: 2950 kem²
 Tontti 3: 2950 kem²
 Tontti 4: 2950 kem²
 Tontti 5: 890 kem²

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusoikeuksia käytetään tässä sopimuksessa määrittelemään vain niiden mukaan laskettavia kustannusvastuita. Tällä sopimuksella ei sovita rakennusoikeuksien jaosta yhtiöiden kesken, vaan ne määräytyvät muilla perusteilla ja saattavat erota tässä sopimuksessa käytetyistä luvuista.

1. Korttelin sisäiset ajotiet ja autopaikat

Tonttien 1-4 autopaikoitus tullaan järjestämään erillisen pysäköintiyhtiön, Kiinteistö Oy Kampuksen Parkki (jäljempänä "Pysäköintiyhtiö") kautta. Autopaikkojen hallinta perustuu Pysäköintiyhtiön osakkeiden omistukseen. Osakkeiden omistus jakaantuu sopijapuolten välillä siten, että sopijapuolilla on pysyvä oikeus alla yksilöityihin pysäköintipaikkoihin Tonttien 4 ja 5 maantasolla:

- Tontilla 1 on oikeus käyttää liitteeseen 2 vihreällä merkittyjä autokatospaikkoja (6 kpl, nrot 39-44) sekä vihreällä merkittyjä avopaikkoja Tontilla 5 (10 kpl, nrot 29-38)
- Tontilla 2 on oikeus käyttää liitteeseen 2 sinisellä merkittyjä autokatospaikkoja (7 kpl, nrot 49-51) sekä sinisellä merkittyjä avopaikkoja Tontilla 5 (12 kpl, nrot 17-28)
- Tontilla 3 on oikeus käyttää liitteeseen 2 vaaleanpunaisella merkittyjä autokatospaikkoja (7 kpl, nrot 52-58) sekä vaaleanpunaisella merkittyjä avopaikkoja Tontilla 5 (12 kpl, nrot 5-16)
- Tontilla 4 on oikeus käyttää liitteeseen 2 punaisella merkittyjä autokatospaikkoja (7 kpl, nrot 56-65), punaisella merkittyjä avopaikkoja Tontilla 5 (4 kpl, nrot 1-4) sekä punaisella merkittyjä avopaikkoja Tontilla 4 (8 kpl, nrot 66-73)

Tonteilla 1-4 on lisäksi pysyvä oikeus käyttää liitteeseen 1 keltaisella merkittyjä maanpäällisiä Tontin 5 ja Tontin 4 alueita ajoyhteytenä edellä mainituille autopaikoilleen.

Lämmityspistorasioita saa käyttää ainoastaan auton lämmittämiseen. Tontin 5 lämmityspistorasioiden ja pysäköintialueen valaistuksen edellyttämä sähkö otetaan Tontilta 1, jonne tulee sähkönsäätökeskuksen almittaus.

Tontti 5 vastaa tässä kohdassa tarkoitettujen ajoteiden ja autopaikkojen rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimistömenpiteistä. Pysäköintiyhtiön osakkaiden velvollisuudesta vastata em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan Pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestyksellä ja osakassopimuksella.

2. Kulkuoikeudet

Tonteilla 1-4 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää toistensa Tonttien 1-4 sekä Tontin 5 alueilla sijaitsevia, liitteeseen 3 ruskealla merkittyjä kulkuväyliä jalankulkuun ja muuhun kevyeen liikenteeseen.

Tontit 1-5 vastaavat kulkuväylien rakentamisesta kukin oman tonttinsa osalta. Kulkuväylien käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimistoimenpiteistä kustannuksineen vastaavat Tontit 1-4 rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

3. Huolto- ja pelastusajo sekä pelastusauton nostopaikka

Tonteilla 1-4 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tonttien 1-4 sekä Tontin 5 liitteeseen 4 punaisella merkittyjä alueita huolto- ja pelastusajoon sekä pelastusauton nostopaikkana.

Tontit 1-5 vastaavat huolto- ja pelastusajoalueen sekä pelastusauton nostopaikka-alueen rakentamisesta kukin oman tonttinsa osalta. Huolto- ja pelastusajoalueen sekä pelastusauton nostopaikka-alueen käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimistoimenpiteistä kustannuksineen vastaavat tontit 1-4 rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

4. Väestönsuojat / irtaimistovarastot

Tontilla 1 sijaitsee Tontteja 1 ja 2 yhteisesti palveleva väestönsuoja sekä erillinen irtaimistovarasto ja Tontilla 4 Tontteja 3 ja 4 yhteisesti palveleva väestönsuoja / irtaimistovarasto.

Tontilla 2 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tontilla 1 sijaitsevaa väestönsuojaa kriisiajan väestönsuojelutarkoituksessa liitteeseen 5 sinisellä merkitysti. Tontilla 2 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tontilla 1 sijaitsevaa väestönsuojaa rauhanaikana irtaimistovarastona liitteeseen 6 keltaisella merkitysti.

Tontilla 3 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tontilla 4 sijaitsevaa väestönsuojaa kriisiajan väestönsuojelutarkoituksessa liitteeseen 5 vaaleanpunaisella merkitysti. Tontilla 3 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tontilla 4 sijaitsevaa väestönsuojaa rauhanaikana irtaimistovarastona liitteeseen 6 vihreällä merkitysti.

Tontit 1 ja 4 vastaavat väestönsuojan ja irtaimistovarastojen rakentamisesta, kumpikin oman tonttinsa osalta. Väestönsuojan / irtaimistovarastojen sekä niiden kalusteiden ja laitteiden käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimistoimenpiteistä kustannuksineen vastaavat Tontit 1-4 rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

5. Talosauna

Tontilla 1 sijaitsee Tontteja 1 ja 2 yhteisesti palveleva talosauna ja Tontilla 3 Tontteja 3 ja 4 yhteisesti palveleva talosauna.

Tontilla 2 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tontilla 1 sijaitsevaa talosaunaa liitteeseen 7 sinisellä merkitysti.

Tontilla 4 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tontilla 3 sijaitsevaa talosaunaa liitteeseen 7 vaaleanpunaisella merkitysti.

Tontit 1 ja 4 vastaavat talosaunan rakentamisesta, kumpikin oman tonttinsa osalta. Talosaunan sekä sen kalusteiden ja laitteiden käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimistoimenpiteistä kustannuksineen vastaavat Tontit 1-4 rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

6. Leikki- ja oleskelualueet

Tonteilla 1 ja 2 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tonttien 2 ja 3 alueilla sijaitsevia liitteeseen 8 vaaleanpunaisella merkittyjä leikki- ja oleskelualueita sekä vihreällä merkittyjä kuivaus- ja tomutustelineitä.

Tonteilla 3 ja 4 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää toistensa Tonttien 3 ja 4 alueilla sijaitsevia liitteeseen 8 sinisellä merkittyjä leikki- ja oleskelualueita sekä keltaisella merkittyjä kuivaus- ja tomutustelineitä.

Tontit 2-4 vastaavat leikki- ja oleskelualueiden sekä kuivaus- ja tomutustelineiden rakentamisesta kukin oman tonttinsa osalta. Leikki- ja oleskelualueiden ja niille sijoittuvien kalusteiden ja laitteiden sekä kuivaus- ja tomutustelineiden käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimistoimenpiteistä kustannuksineen vastaavat Tontit 1-4 rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

7. Jätepisteet

Tonteilla 1 ja 2 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Tonttien 2 ja 3 alueilla sijaitsevaa jätteiden syväkeräyspistettä liitteeseen 9 vaaleanpunaisella merkitysti.

Tonteilla 3 ja 4 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää toistensa Tonttien 3 ja 4 alueilla sijaitsevaa jätteiden syväkeräyspistettä liitteeseen 9 sinisellä merkitysti.

Tontit 1-4 vastaavat jätteiden syväkeräyspisteen rakentamisesta kukin oman tonttinsa osalta. Jätekeräyspisteen käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimistoimenpiteistä kustannuksineen vastaavat Tontit 1-4 rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

8. LVIS-tekniiset laitteet, putket, johdot ja kaapelit sekä hulevedet

Tonteilla 1-5 on pysyvä oikeus sijoittaa LVIS-tekniisiä putkia, johtoja ja kaapeleita toistensa tonttien alueelle liitteellä 10 esitetyn mukaisesti. Lisäksi Tonteilla 1-5 on pysyvä oikeus hulevesien ohjaamiseen liitteellä 10 esitetyn mukaisesti.

LVIS-tekniisten johtojen, kaapeleiden, putkien ja niihin liittyvien laitteiden ja varusteiden rakentamisesta, uusimisesta, korjauksista, sekä hoito-, huolto-, kunnossapito- ja puhtaanapitotoimenpiteistä kustannuksineen vastaa se tontti/ne tontit, jota/joita linja palvelee.

Mahdollisesti kaikkien yhteisessä käytössä olevien LVIS-tekniisten johtojen, kaapeleiden, putkien ja niihin liittyvien laitteiden ja varusteiden rakentamisesta, uusimisesta korjauksista, sekä hoito-, huolto-, kunnossapito- ja puhtaanapitotoimenpiteistä kustannuksineen vastaavat Tontit 1-5 rakennusoikeuksiensa suhteessa.

9. Käytönaikainen ylläpito ja muut toimenpiteet

Uudelleen rakentamis-, korjaus-, hoito-, huolto-, kunnossapito- ja puhtaanapitotoimenpiteisiin tämän sopimuksen perusteella velvollisella on oikeus esteettä päästä suorittamaan ko. toimenpiteet toisen sopijapuolen alueella niin pikaisesti kuin ko. toimenpiteet sitä edellyttävät.

Em. toimenpiteisiin velvollinen osapuoli ei saa kuitenkaan ryhtyä toisen sopijapuolen oikeuden ja/tai omaisuuden käyttöä haittaavaan ja/tai vahingoittavaan rakentamis- tai muuhun rasitteen ylläpitoon liittyvään toimenpiteeseen ennen kuin asiasta on hyvissä ajoin etukäteen neuvoteltu rasitetun sopijapuolen kanssa, ellei kyseessä ole vähäinen tai viipymättä tehtävä toimenpide. Mikäli toimenpiteiden yhteydessä on välttämätöntä suorittaa rasitealueella rakentamis-, kaivamis- tai muita vastaavia töitä, on toimenpiteeseen velvollinen osapuoli velvollinen työn valmistuttua viipymättä kustannuksellaan ennallistamaan toisen sopijapuolen alueen sellaiseksi kuin se oli ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Mikäli rakentamis-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteeseen velvollinen ja vastuullinen sopijapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen sopijapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian vaatimiin toimenpiteisiin ja toisen sopijapuolen etu vaatii toimenpiteiden suorittamista, on tällä oikeus suorittaa tai teettää toimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset korvatuksi vastuulliselta sopijapuolelta tai teettää toimenpide laiminlyöneen osapuolen lukuun mahdollisimman edullisella tavalla.

10. Käytönaikainen hallinnointi

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten yhteisten velvoitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta huolehtii sopijapuolten lukuun hoitokunta noudattaen, mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Hoitokunnassa sopijapuolta edustaa sopijapuolen valtuuttama henkilö, minkä lisäksi hoitokuntaan kuuluu aina kunkin sopijapuolena olevan yhtiön isännöitsijä.

Kullakin sopijapuolella on hoitokunnassa yksi ääni. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Äänten jakautuessa tasan, ratkaistaan asia arvalla.

Sopijapuolten edustajat esittelevät päätökset tarvittavilta osin sopijapuolen hallituksen tai asian niin vaatiessa hallituksen kautta yhtiökokouksen hyväksyttäväksi. Lähtökohtana korttelin huolto- ja kunnossapitotoimien osalta on, että ne hoidetaan keskitetysti sopijapuolten yhteistyönä.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa. Kullakin sopijapuolella on oikeus kutsua hoitokunta käsittelemään tarpeelliseksi näkemäänsä asiaa. Hoitokunta kutsutaan kokoon toimittamalla kullekin sopijapuolelle kirjallinen kutsu aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Muilta osin hoitokunnan toiminta järjestetään samalla tavoin kuin asunto-osakeyhtiön hallituksen toiminta. Sopijapuolten erikseen sovittuna periaatteena on, että yhteisten alueiden hoidossa ja kustannusten jakamisessa ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan sopijapuolelle tai muulle epäoikeutettua etua toisen sopijapuolen kustannuksella.

11. Vaaranvastuu ja vakuuttaminen

Sopijapuolilla on vaaranvastuu hallinnassaan olevista alueista sekä niille rakennettavista rakennuksista. Sopijapuolet sitoutuvat kustannuksellaan pitämään voimassa tonteillaan sijaitsevien rakennusten täysarvovakuutuksen, pitäen sisällään ainakin palo- ja vastuuvakuutuksen tai sitä vastaavan vakuutusturvan.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista yhteisistä kustannuksista on mahdollista saada korvausta sopijapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta sopijapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

12. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta ei voi muuttaa kuin kirjallisesti sopijapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla.

Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen vastuiden, velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen ja ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta 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 sopimuksen muuttamisen tarpeelliseksi tai 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.

Jos kiinteistörekisterin pitäjä katsoo, ettei tätä sopimusta voi kokonaisuudessaan rekisteröidä yhteisjärjestelysopimuksena, perustetaan tarvittavilta osin tässä sopimuksessa sovituista asioista rasitteet ja

osapuolet ovat velvollisia tekemään sitä varten tarvittavat sopimukset ja päätökset.

13. Sopimuksen siirtäminen

Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään tontin omistus- ja/tai hallintaoikeuden samalla siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirronsaajalle.

14. Kustannusten jakaminen ja korvaukset

Kukin sopijapuoli vastaa hallinnassaan ja käytössään olevan alueen, rakennusten, rakenteiden, varusteiden, laitteiden yms. rakentamis-, uudelleen rakentamis-, korjaus-, hoito-, huolto-, kunnossapito- ja puhtaanapitokustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole joltain osin nimenomaan toisin sovittu. Kukin sopijapuoli vastaa tässä tarkoitetuista kustannuksista kuitenkin vasta siitä lukien, kun ko. kustannusvastuussa olevalla tontilla sijaitseva asuinrakennus on viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien 1-5 ollessa vuokrattuna maanvuokrasopimuksella, vastaa tällä sopimuksella tarkoitetuista ko. tonttia koskevista kustannusvastuista ja muista velvoitteista ko. vuokraoikeuden haltija, eikä miltään osin Porin kaupunki.

Sopijapuolet eivät maksa toisilleen mitään korvauksia tällä sopimuksella perustettavista rasitteista/yhteisjärjestelystä.

15. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Erimielisyydet, joista keskinäisin neuvotteluin ei voida sopia, ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli suomi.

16. Muut ehdot

Tämä sopimus antaa kaikille sopijapuolille valtuutuksen laittaa yhteisjärjestelyn perustaminen vireille ilman toisten sopijapuolten antamaa erillistä valtakirjaa. Yhteisjärjestelyn perustamiskustannuksista vastaavat Tontit 1-4 yhteisvastuullisesti (kukin 1/4).

Tämä sopimus tulee sitovaksi, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kun Porin kaupungin sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus on laadittu seitsemänä (7) samansanaisena kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi Porin kaupungin rakennusvalvontayksikköön yhteisjärjestelyn perustamista varten.

Helsingissä, ^{maaliskuun} helmikuun 20. päivänä 2020

Liitteet

- 1 Ajo-oikeus korttelissa
- 2 Autopaikoitus korttelissa
- 3 Kulkuoikeudet
- 4 Huolto- ja pelastusajo, pelastustoiminta-alueet
- 5 Väestönsuojat
- 6 Irtaimistovarastot
- 7 Talosaunat
- 8 Leikki- ja oleskelualueet, kuivaus- ja tomutustelineet
- 9 Jätepisteet
- 10 Hulevedet, sadevesikaivot, putkijohdot ja kaapelit
- 11 Väliaikainen kulku- ja ajo-oikeus sekä autopaikoitus Portinaukiolla