SOPIMUS
KUOPION KAUPUNGIN
KAUPUNGINOSAN NRO 13 KORTTELISSA 35
TONTTEJA 297-13-35-1, 297-13-35-2,
297-13-35-3, 297-13-35-4
KOSKEVISTA YHTEISJÄRJESTELYISTÄ

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

1. SOPIJAPUOLET

1.1 Tontti 1, kiinteistötunnus 297-13-35-1, rakennusoikeus 5800 kem^2, omistajanaan Kuopion kaupunki (y-tunnus 0171450-7)

1.2 Tontti 2, kiinteistötunnus 297-13-35-2, rakennusoikeus 2400 kem^2, omistajanaan Kuopion kaupunki (y-tunnus 0171450-7)

1.3 Tontti 3, kiinteistötunnus 297-13-35-3, rakennusoikeus 3560 kem^2, omistajanaan Kuopion kaupunki (y-tunnus 0171450-7) ja vuokraoikeuden haltijana ja rakennettavan rakennuksen omistajana Asumisoikeus Oy Kuopion Sarastuskaari (y-tunnus 2919124-2)

1.4 Tontti 4, kiinteistötunnus 297-13-35-4, rakennusoikeus 2400 kem^2, omistajanaan Kuopion kaupunki (y-tunnus 0171450-7) ja tulevana vuokraoikeuden haltijana ja rakennettavan rakennuksen omistajana Asunto Oy Kuopion Varikon Puuseppä (y-tunnus 3273855-2)

1.5 Peab Oy (y-tunnus 1509374-8), Karvaamokuja 2 a, 00380 Helsinki, kohdassa 8 todetun laskutusoikeuden osalta.

Yhteisjärjestelyn Sopijapuolet ovat tonttien omistaja sekä vuokraoikeuden haltija ja tulevat vuokraoikeuden haltijat. Sopijapuolista 1.1–1.4 käytetään tässä yhteydessä yhteisesti nimitystä ”Sopijapuolet” sekä
Sopijapuoli 1.1. jäljempänä **”Tontti 1”** (kiinteistötunnus 297-13-35-1)
Sopijapuoli 1.2. jäljempänä **”Tontti 2”** (kiinteistötunnus 297-13-35-2)
Sopijapuoli 1.3 jäljempänä **”Tontti 3”** (kiinteistötunnus 297-13-35-3)
Sopijapuoli 1.4 jäljempänä **”Tontti 4”** (kiinteistötunnus 297-13-35-4)

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Korttelin 35 Tonttien 1, 2, 3 ja 4 toteutus asemakaavassa määrätyllä tavalla ja rakennusvalvontaviranomaisen määräyksiä noudattaen edellyttää kiinteistö- ja rakennusrasitteista sekä muista rasitteenluontoisista käyttöoikeuksista sopimista korttelin eri tonttien kesken. Tämän sopimuksen tarkoituksena on yksittäisten tonttien välisten rasitesopimusten sijaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitetulla tavalla keskitetysti sopia Korttelin 35 Tonttien 1, 2, 3 ja 4 koskevista yhteisjärjestelyistä. Sopimuksella sovitaan lisäksi yhteisjärjestelyihin liittyvien kustannusten jakamisesta Sopijapuolten välillä sekä yhteisjärjestelyihin liittyvistä menettelytavoista.

Yhteisjärjestelyjä koskevat kustannukset jaetaan rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti:

Tontti 2	2400/8360, suhdeluku 0,29
Tontti 3	3560/8360, suhdeluku 0,42
Tontti 4	2400/8360, suhdeluku 0,29

Pois lukien kiinteistövero, josta Tontit 2–4 vastaavat rakennuksen osalta omistuksensa mukaisesti.

Tontti 1 on tämän sopimuksen Sopijapuolena ainoastaan Tontilla 2 sijaitsevan kulku-, ajo- ja huoltoyhteyden osalta kohdan 3.2.3 mukaisesti. Kustannustenjaosta näiltä osin sovitaan sopimuksen kohdissa 3.2.3 erikseen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

Lähtökohtaisesti tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset kunnossapito-, korjaus-, yms. toimet pyritään hoitamaan keskitetysti yhtenä kokonaisuutena ja yhden huoltoyhtiön toimesta.

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen piiriin kuuluvien rasitteenluontoisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin kuuluvat alueet / asiat on esitetty väritettyinä oheisissa liitepiirustuksissa, joita on kaksi (2) kappaletta. Tonttien 1, 2, 3 ja 4 rajat on esitetty liitteen 1 mukaisesti.

Yhteisjärjestelyä koskeva kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen päätös rekisteröidään kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan tonttien myöhempiä luovutuksensaajia.

Sopijapuolet toteavat, että tätä sopimusta solmittaessa kaikki tonttien rakentamista koskevat tekniset yksityiskohdat eivät ole olleet vielä selvillä. Näin ollen, mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista asioista ei ole sovittu, Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja tarvittaessa täydentämään tätä sopimusta. Rasiteluonteiset oikeudet ovat kuitenkin aina lähtökohtaisesti korvauksettomia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kuopion kaupunki on tämän sopimuksen sopijapuoli ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy maanomistajana nyt sovittavan yhteisjärjestelyn. Kuopion kaupunki ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Tämä sopimus tulee Kuopion kaupunkia sitovaksi siten, kuin sopimuksen hyväksymistä koskeva kaupungin toimivaltaisen viranomainen saa lainvoiman.

3. YHTEISJÄRJESTELYT

3.1. Yhteiskäyttöalueet

Tonttien 2, 3 ja 4 yhteiskäyttöalueet ovat Sopijapuolten 1.2, 1.3 ja 1.4 yhteisessä käytössä. Yhteiskäyttöalueet on merkitty liitteeseen 1.

Yhteiskäyttöalueet muodostuvat seuraavista alueista:
- Oleskelu- ja leikkialue
- Viljelypalsta-alue
- Lumenläjitysalue

Sopijapuolilla 1.2, 1.3 ja 1.4 on pysyvä oikeus käyttää toistensa tonteilla sijaitsevia yhteiskäytössä olevia alueita varusteineen.

Sopijapuolet 1.2, 1.3 ja 1.4 vastaavat itse hallitsemallaan tontillaan olevien yhteiskäyttöön tulevien alueiden rakentamisesta. Näiden alueiden rakentamisen kustannukset jaetaan rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa Tonttien 2, 3 ja 4 kesken. Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamiskustannuksia käsitellään kohdassa 8.
Tontit 2, 3 ja 4 vastaavat oleskelu- ja leikkialueen, lumenläjitys- sekä viljelypalsta-alueen rakennelmien ja varusteiden, ylläpidosta ja huollosta kunkin kiinteistön rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa seuraavasti:

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

Tontti 2	2400/8360, suhdeluku 0,29
Tontti 3	3560/8360, suhdeluku 0,42
Tontti 4	2400/8360, suhdeluku 0,29

Edellä kuvattua kustannusjakoa sovelletaan oleskelu- ja leikkialueeseen, lumenläjitys- ja viljelypalsta-alueeseen.

Tontti 2, 3 ja 4 sopivat yhteisesti viljelyspalsta-alueen käytöstä ja pelisäännöistä.

Tonteilla 2, 3 ja 4 on pysyvä oikeus käyttää toistensa tonteilla sijaitsevia lumenläjitysalueita. Mikäli tonttien talvikunnossapito vaatii lumen poisajon tonteilta vastaavat Tontit 2, 3 ja 4 kustannuksista rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Laskutus pyritään hoitamaan siten, että palveluntuottaja laskuttaa kaikkien tonttien osalta yhtiötä erikseen, eikä läpilaskutustilanteita aiheutuisi.

Kohteiden vaiheittaisesta rakentamisesta johtuen tämän sopimuksen mukaiset kustannusjaon ehdot tulevat voimaan aina kunkin tontin (kiinteistön) osalta vasta kun rakennus on rakennusvalvonnan toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi.

3.2. Rasitteet

Tontit 1, 2, 3 ja 4 sopivat seuraavista rasitteista. Rasitteita ei perusteta ja rekisteröidä erikseen kiinteistörekisteriin, vaan ne vahvistetaan osana yhteisjärjestelysopimusta. Rasitteet on merkitty liitteeseen 1 ja 2.

Rasitteet muodostuvat seuraavista käyttö- ja tekniikkarasitteista:
- Rasite 1: Vieras- ja LE-autopaikat
- Rasite 2: Ajo- ja kulkuyhteys
- Rasite 3: Jätteiden keräyspiste- ja jätehuolto
- Rasite 4: Hulevesi

3.2.1. Rasite 1: Vieras- ja LE- autopaikat

Tonttien 2, 3 ja 4 vierasautopaikat sijaitsevat tontilla 3 ja LE- autopaikat tontilla 2 ja 3 liitteen 1 mukaisesti. Kullekin Tontille 2, 3 ja 4 on osoitettu 1 vierasautopaikka ja 1 LE-autopaikka. Tontti 3 vastaa vierasautopaikkojen rakentamisesta ja Tontti 2 vastaa LE-autopaikkojen rakentamisesta. Tontit 2, 3 ja 4 vastaavat näiden autopaikkojen rakentamisesta aiheutuneista todellisista kustannuksista sekä käyttö-, ylläpito- ja huoltokustannuksista autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa seuraavasti;

Tontti 2: 1/3
Tontti 3: 1/3
Tontti 4: 1/3

Tontit 2, 3 ja 4 vastaavat kustannuksista kuitenkin vasta siitä lukien, kun kyseisen Tontin rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Tonteilla 2, 3 ja 4 on pysyvä oikeus vieras- ja LE autopaikkojen käyttöön eikä tästä suoriteta puolin eikä toisin muita korvauksia.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

Aluetta ei saa käyttää muuhun kuin edellä mainitun mukaiseen pysäköintiin eikä estää tai vaikeuttaa alueen käyttöä kulku- ja ajoväylänä. Alue on pidettävä jatkuvasti pelastusviranomaisten vaatimassa kunnossa.

3.2.2. Rasite 2: Tonttien 2, 3 ja 4 ajo- ja kulkuyhteys (vaalean sininen)

Tontilla 2 on pysyvä oikeus liitteellä 1 esitetyllä tavalla käyttää tonteilla 3 ja 4 sijaitsevia kulkureittejä (ajoväylät, pelastustiet, huoltotie, jalankulku).

Tontilla 3 on pysyvä oikeus liitteellä 1 esitetyllä tavalla käyttää tonteilla 2 ja 4 sijaitsevia kulkureittejä (ajoväylät, pelastustiet, huoltotie, jalankulku,).

Tontilla 4 on pysyvä oikeus liitteellä 1 esitetyllä tavalla käyttää tonteilla 2 ja 3 sijaitsevia kulkureittejä (ajoväylät, pelastustiet, huoltotie, jalankulku).

Tontit 2, 3 ja 4 vastaavat ko. tonteilla sijaitsevien kulkualueiden ja kaikkien niillä sijaitsevien järjestelmien ja laitteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä rakennusoikeuksien suhteessa siltä osin, kun alue on yhteisessä käytössä.

Edellä mainitut kustannukset jaetaan Tonttien 2, 3 ja 4 kesken rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti:

Tontti 2	2400/8200, suhdeluku 0,29
Tontti 3	3560/8200, suhdeluku 0,42
Tontti 4	2400/8200, suhdeluku 0,29

Kukin Tontti vastaa kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista kuitenkin vasta siitä lukien, kun kyseisen Tontin rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisen vaiheistamista ja kustannusten maksamista käsitellään kohdassa 8.

Mikäli kulkureittejä (ajoväylät, pelastustiet, huoltotie, jalankulku) on tarpeen rakentamistöiden tai rakentamisen edellyttämien putkien, sähköjen tms. syyn vuoksi uusia, vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista toimenpiteeseen ryhtyvä Sopijapuoli. Muilta osin kukin tontti vastaa tarvitsemiensa kulkuväylien ja piha-alueiden ylläpidosta ja rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista itse.

Ajo- ja kulkuyhteydet on pidettävä jatkuvasti pelastusviranomaisten vaatimassa kunnossa.

3.2.3. Rasite 2: Tonttien 1, 3 ja 4 kulkuoikeus (tumman sininen)

Tontilla 1 on pysyvä oikeus liitteellä 1 esitetyllä tavalla käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa ajo- ja kulkuyhteyttä Tontille 1 (ajoväylät, pelastustiet, huoltotie, jalankulku.

Tontilla 3 on pysyvä oikeus liitteellä 1 esitetyllä tavalla käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa ajo- ja kulkuyhteyttä jätepisteelle sekä ajo- ja kulkuyhteyttä (ajoväylät, pelastustiet, huoltotie, jalankulku.

Tontilla 4 on pysyvä oikeus liitteellä 1 esitetyllä tavalla käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa ajo- ja kulkuyhteyttä jätepisteelle sekä ajo- ja kulkuyhteyttä (ajoväylät, pelastustiet, huoltotie, jalankulku.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

Tontilla 2 sijaitsevan ajo- ja kulkuyhteyden sekä kaikkien sillä sijaitsevien järjestelmien ja laitteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä vastaavat Tontit 1, 2, 3 ja 4 rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti:

Tontti 1	5800/14160, suhdeluku 0,41
Tontti 2	2400/14160, suhdeluku 0,17
Tontti 3	3560/14160, suhdeluku 0,25
Tontti 4	2400/14160, suhdeluku 0,17

Kukin Tontti vastaa kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista kuitenkin vasta siitä lukien, kun kyseisen Tontin rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisen vaiheistamista ja kustannusten maksamista käsitellään kohdassa 8.

Mikäli kulkureittejä (ajoväylät, pelastustiet, huoltotie, jalankulku) on tarpeen rakentamistöiden tai rakentamisen edellyttämien putkien, sähköjen tms. syyn vuoksi uusia, vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista toimenpiteeseen ryhtyvä Sopijapuoli. Muilta osin kukin tontti vastaa tarvitsemiensa kulkuväylien ja piha-alueiden ylläpidosta ja rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista itse.

Ajo- ja kulkuyhteydet on pidettävä jatkuvasti pelastusviranomaisten vaatimassa kunnossa.

3.2.4. Rasite 3: Jätteiden keräyspiste ja jätehuolto

Jätteidenkeräyspisteelle on osoitettu alue asemakaavassa Tontille 2.

Tonttien 2, 3 ja 4 yhteiskäyttöön rakennettava jätteidenkeräyspiste sijoitetaan tontille 2 liitteen 1 mukaisesti.

Kukin Tontti vastaa itse jätehuollon kustannuksista. Jätteidenkeräyspisteen ja siihen liittyvien rakenteiden, varusteiden ja laitteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaa Kuopion kaupungin tontinluovutusehdoissa määritelty jätepisteen operaattori.

Tontilla 2 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa jätteiden keräyspistettä, joka on esitetty liitteessä 1.

Tontilla 3 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa jätteiden keräyspistettä, joka on esitetty liitteessä 1.

Tontilla 4 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa jätteiden keräyspistettä, joka on esitetty liitteessä 1.

Tontilla 1 on halutessaan oikeus käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa jätteiden keräyspistettä. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tapauksessa päivittämään tätä sopimusta ja sopimaan Tontin 1 jätepisteen käyttöoikeudesta.

Kuopion kaupungin tontinluovutusehdoissa määritelty jätepisteen operaattori laskuttaa edellä mainituista asioista tulevat kustannukset suoraan kutakin Tonttia erikseen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

Vaiheittaisesta rakentamisesta johtuen jätekeräyspiste voidaan sijoittaa väliaikaisesti korttelin 35 Tonttien 1–4 alueelle huomioiden, ettei väliaikaisesta toiminnosta aiheudu haittaa rakentamiselle ja että se on turvallinen käyttäjille. Väliaikaisen jätekeräyspisteen tarkempi sijainti on sovittava rakentamisen edetessä tapauskohtaisesi Sopijapuolten kanssa.

3.2.5. Rasite 4: Hulevesi

Kiinteistöjen hulevedet johdetaan Kuopion kaupungin hulevesiverkostoon.

Kukin Sopijapuoli vastaa yksin hulevesiverkostonsa rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseistä Sopijapuolta.

Tontin 3 hulevesiverkosto liittyy Tontin 4 hulevesiverkostoon. Tontilla 3 on pysyvä oikeus sijoittaa ja käyttää hulevesiliittymän edellyttämiä putkia Tontin 4 alueella liitteessä 2 esitetyllä tavalla.

Tonttia 3 ja 4 yhteisesti palvelevan hulevesiverkoston osan rakenteiden, putkien, johtojen ja kaapeleiden sekä niihin liittyvien varusteiden ja laitteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat kyseiset tontit yhteisvastuullisesti, rakennusoikeuksiensa suhteessa.

Tontti 3	3560/5960, suhdeluku 0,60
Tontti 4	2400/5960, suhdeluku 0,40

Liitteessä 2 esitetyllä tavalla Tonttien 2, 3 ja 4 yhteiskäyttöalueita palvelevien hulevesiverkostojen osien rakenteiden, putkien, johtojen ja kaapeleiden sekä niihin liittyvien varusteiden ja laitteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat kyseiset tontit yhteisvastuullisesti, rakennusoikeuksiensa suhteessa.

Tontti 2	2400/8360, suhdeluku 0,29
Tontti 3	3560/8360, suhdeluku 0,42
Tontti 4	2400/8360, suhdeluku 0,29

4. LIITTYMÄT

Kukin Sopijapuoli omistaa oman sähkö-, kaukolämpö- ja vesi- ja tietotekniikkaliittymät ja vastaavat yksin näitä liittymiä palvelevien laitteiden ja varusteiden rakennus-, ylläpito-, huolto-, hoito-, korjaus-, perusparannus- ja uusimistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.
Sopijapuolia mahdollisesti yhteisesti palvelevien laitteiden ja varusteiden rakennus-, ylläpito-, huolto-, hoito-, korjaus-, perusparannus- ja uusimistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat sopijapuolet yhteisvastuullisesti rakennusoikeuksien suhteessa.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

5. RAKENTEET, PUTKET, JOHDOT JA KAAPELIT (= sähkö, tele, vesi, viemäri, kaukolämpö)

Sopijapuolilla on puolin ja toisin tarvittaessa oikeus sijoittaa omaa rakennusta palvelevia putkia, johtoja ja kaapeleita sekä niihin liittyviä varusteita ja laitteita alueelle riippumatta tonttien ja rakennusten omistus- ja hallintaoikeudesta, siten kuin Tontteja ja niille rakennettavia rakennuksia tai rakennelmia koskevista virallisista hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista tarkemmin ilmenee.

Kukin Sopijapuoli vastaa yksin sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen ja kaapeleiden sekä niihin liittyvien varusteiden ja laitteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseistä Sopijapuolta.

6. VAKUUTUKSET

Kukin Sopijapuoli on velvollinen ylläpitämään kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasoista kiinteistövakuutusta. Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista kustannuksista on mahdollista saada korvausta Sopijapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta Sopijapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontteja 1, 2, 3 ja 4 palvelevan jätekeräyspisteen vakuuttamisesta vastaa jätepisteen operaattori.

7. YHTEISTYÖELIN

Tämän sopimuksen mukaisten, osapuolten yhteistä myötävaikutusta tarvitsevien asioiden ratkaisemiseksi Sopijapuolet perustavat yhteistyöelimen, johon kukin osapuoli on oikeutettu nimeämään yhden edustajan. Yhteistyöelimessä sovitaan yhteisesti muun muassa kunnossapito-, hoito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä hyvän kiinteistönhoidon periaatetta noudattaen. Tavoitteena on pitää yhteiset alueet jatkuvasti hyvässä ja tarkoituksenmukaisessa kunnossa.

Yhteiskäytössä olevien alueiden hoito- ja ylläpitosuunnitelma laaditaan osapuolten toimesta yhteisesti vuosittain. Mahdollisten korjausten ja peruskorjausten tarve kartoitetaan yhteisesti vuosittain pidettävässä katselmuksessa.

Mikäli käsiteltävänä olevan asian ratkaisusta on erimielisyyttä, ratkaistaan asia enemmistöpäätöksellä. Äänestyksessä kullakin Sopijapuolen edustajalla on 1 ääni / edustettu tontti. Siltä osin kuin käsiteltävä asia koskee tämän sopimuksen mukaisesti ainoastaan joitain tämän sopimuksen Sopijapuolia, käsitellään ja ratkaistaan asia niiden osapuolten kesken, joita käsillä oleva asia koskee.

8. YHTEISKÄYTTÖALUEIDEN JA RASITTEIDEN RAKENTAMISEN VAIHEISTUS JA KORVAUKSET

Kukin Sopijapuoli vastaa hallitsemansa tontin ja sille rakennettavien rakennusten rakentamisesta sekä kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset yhteiskäyttöalueet ja -rakenteet toteutetaan vaiheittain tonttien 2 ja 3 rakentamisen yhteydessä. Tontin 3 rakentaminen toteutetaan vuoden 2023–2024 aikana. Tontin 3 pääurakoitsija on Peab Oy, joka on tämän sopimuksen Sopijapuoli 1.5. Tonttien 1, 2 ja 4 rakentamisen aikataulu ei ole tiedossa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Peab Oy:llä on oikeus laskuttaa Tontin 3 rakentamisen yhteydessä toteutettavien yhteiskäyttöalueiden ja -rakenteiden rakentamiskustannuksien osuudet Tonttien 2 ja 4 vuokraoikeuksien haltijoilta, kun kyseiset tontit on vuokrattu ja rakennuttajat ovat selvillä. Edellä mainitut kustannukset jaetaan rakennusoikeuksien suhteessa, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Laskutusta varten Peab Oy esittää tositteet todellisten kustannusten muodostumisesta.

Tontin 2 alueelle sijoittuvat yhteiskäyttöalueet ja -rakenteet rakennetaan Tontin 2 rakentamisen yhteydessä. Tontin 2 toteuttajalla on oikeus laskuttaa Tontille 2 sijoittuvien yhteiskäyttöalueiden ja -rakenteiden rakentamiskustannuksien osuudet Tonttien 1, 3 ja 4 toteuttajilta, kun kyseiset tontit on vuokrattu ja rakennuttajat ovat selvillä. Edellä mainitut kustannukset jaetaan rakennusoikeuksien suhteessa, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Laskutusta varten Tontin 2 toteuttaja esittää tositteet todellisten kustannusten muodostumisesta.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien väliaikaisten ajo- ja kulkuyhteyksien rakentamisesta sekä kunnossapito-, huolto-, ja korjaustoimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat kyseisen kulkuyhteyden käyttäjät, ellei toisin sovita. Kulkureittien tarkempi sijainti- ja toteuttaminen on sovittava kunkin rakennushankkeen osalta erikseen.

Tässä yhteisjärjestelyä koskevassa sopimuksessa perustettavista yhteisjärjestelyistä, rasitteista ja rasitteenluontoisista oikeuksista ei puolin eikä toisin makseta sopijapuolille korvausta, ellei edellä ole toisin sovittu.

9. SOPIJAPUOLTEN RAKENNUSHANKKEET JA VAIHEITTAINEN RAKENTAMINEN

Kukin Sopijapuoli tulee toteuttamaan hallitsemalleen tontille oman rakennushankkeensa eri aikoina. Sopijapuolilla on oikeus käyttää Sopijapuolten piha-alueita määräaikaisesti omilla alueillaan käynnissä olevien rakennushankkeiden edellyttämille tukitoiminnoille esimerkiksi tavaran väliaikaiseen varastointiin ja rakennusmateriaalikuljetusten toteuttamiseen sekä ajo- ja kulkuyhteyksiä Tonteille kulkemista varten. Tonttien käyttämisestä on tehtävä Kuopion kaupungin kanssa erillinen sopimus, jos tontteja ei ole vuokrattu. Edellä sanotusta huolimatta edellä mainitut rakennushankkeet eivät saa estää toisen Sopijapuolen hallinnassa ja omistuksessa olevien rakennettujen tilojen ja tonttien käyttöä. Samoin pelastustiet ja kulkuväylät on pidettävä rakennushankkeiden ajan esteettöminä.

Edellä mainittu käyttöoikeus kuitenkin edellyttää, että rakennushanketta valmisteleva Sopijapuoli ilmoittaa toiselle Sopijapuolelle käyttöä rajoittavista toimista ja niiden kestosta hyvissä ajoin ennen haitta-ajan alkamista. Sopijapuoli on velvollinen rajaamaan työmaa-alueet ja toteuttamaan tarpeelliset yhteiskäytössä olevan alueen istutusten ja kalusteiden suojaukset ennen työhön ryhtymistä ja purkamaan ne työn päätyttyä. Sopijapuoli on töiden päättyessä velvollinen kustannuksellaan

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

kunnostamaan ja ennallistamaan yhteiset alueet siihen kuntoon, kuin missä ne olivat ennen Sopijapuolen rakennushankkeen aloittamista.

Vaiheittaisesta rakentamisesta johtuen Sopijapuolille voidaan osoittaa väliaikaisia kulkuteitä, pysäköintipaikkoja, jätehuoltopisteitä ja muita tontin toimintoja, turvallisuuden ja suunnitelmien tarkentumisen vuoksi.

Sopijapuolet sitoutuvat toteuttamaan omien alueidensa rakennushankkeet siten, että rakennushankkeista aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa toiselle osapuolelle ja yhteisille alueille.

10. MUUT EHDOT

Kiinteistöjohtajan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös 03.04.2024 § 21 (asianro 6711/2023) ei ole sopimuksen allekirjoitushetkellä lainvoimainen.

Tämä sopimus tulee Kuopion kaupunkia sitovaksi sitten kun sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös saa lainvoiman. Muita Sopijapuolia sitovaksi sopimus tulee sopimuksen allekirjoituksin.

Siinä tapauksessa, että joku Sopijapuoli jättää velvoitteensa täyttämättä ja tästä aiheutuu haittaa tai velvoitteita toisille Sopijapuolille, toisilla sopijapuolilla on oikeus suorittaa kyseinen velvoite laiminlyöjän kustannuksella edellyttäen, että laiminlyöneelle on tätä ennen toimitettu kirjallinen reklamaatio. Velvoitteen suorittaneella osapuolella on oikeus periä laiminlyöjältä aiheutuneet kulut.

11. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Sopijapuolet ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen, asemakaavan muutoksen taikka muun olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn muuttamisen tarpeelliseksi tai tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn piirissä olevien tonttien häiriötön, sujuva ja tarkoituksenmukainen käyttö.

Sopimuksen muutos tulee rekisteröidä rakennusvalvontaan viivytyksettä muutoksen tultua laadituksi.

12. KIINTEISTÖN EDELLEEN LUOVUTUKSET

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

Mikäli Sopijapuoli tai se, jolle tämä sopimus on myöhemmin siirtynyt kaupan tai muun saannon yhteydessä, laiminlyö edellä mainitun velvollisuutensa sopimuksen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

siirtämisen osalta ja muulle sopimuksen Sopijapuolelle aiheutuu tästä haittaa tai vahinkoa, on velvollisuutensa laiminlyönyt taho velvollinen korvaamaan aiheutuneen haitan tai vahingon sopimuksen Sopijapuolelle.

13. SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Sopijapuolilla on toisia Sopijapuolia kuulematta oikeus hakea rakennusvalvontaviranomaiselta tämän sopimuksen vahvistamista ja rekisteröintiä. Vahvistamis- ja rekisteröintikustannuksista kaikki Sopijapuolet vastaavat tasaosuuksin.

14. RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

15. SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty viisi (5) saman sanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi rekisteriviranomaisia varten. Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Kuopiossa 8. huhtikuuta 2024

Asumisoikeus Oy Kuopion Sarastuskaari

Markku Vartiainen, valtakirjalla
Tontin 297-13-35-3 haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana

Asunto Oy Kuopion Varikon Puuseppä

Juha Kuparinen, valtakirjalla
Tontin 297-13-35-4 tulevana haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana

Kuopion kaupunki

Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja
Tonttien 297-13-35-1, 297-13-35-2, 297-13-35-3 ja 297-13-35-4 omistajana

Peab Oy

Juha Kuparinen, valtakirjalla

LIITEET:
Liite 1: Yhteiskäyttöalueet ja rasitteet 17.01.2024
Liite 2: Hulevesirasite 17.01.2024
Liite 3: Asumisoikeus Oy Kuopion Sarastuskaari, valtakirja allekirjoitusoikeudesta
Liite 4: Asunto Oy Kuopion Varikon Puuseppä, valtakirja allekirjoitusoikeudesta
Liite 5: Peab Oy, valtakirja allekirjoitusoikeudesta

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 1, 17.01.2024
- Yhteiskäyttöalueet sekä rasitteet

ARKKITEHTIPALVELU.fi

visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c94e7f02-fc5d-4991-a050-390c06d1f15c



SVK (=sadevesikaivo)
Hulevesiverkosto
Rasite 4: Tonttien 3 ja 4 yhteinen hulevesiverkoston osa
Rasite 4: Tonttien 2, 3 ja 4 yhteiskäyttöalueita palveleva hulevesiverkosto
Tonttien rajat

Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 2, 17.01.2024
- Hulevesirasite

visma sign
www.vismasign.com
ARKKITEHTIPALVELU.fi