SOPIMUS
KUOPION KAUPUNGIN
KAUPUNGINOSAN NRO 13 KORTTELISSA 37
TONTTEJA 297-13-37-6, 297-13-37-7,
297-13-37-9 ja 297-13-37-10
KOSKEVISTA YHTEISJÄRJESTELYISTÄ

1. SOPIJAPUOLET

1.1 Tontin 297-13-37-6 tuleva maanvuokraoikeuden haltija ja tontille rakennettavan asuinrakennuksen omistaja (jälj. **Tontti 6**).

1.2 Tontin 297-13-37-7 tuleva maanvuokraoikeuden haltija ja tontille rakennettavan asuinrakennuksen omistaja (jälj. **Tontti 7**).

1.3 Tontin 297-13-37-9 tuleva maanvuokraoikeuden haltija ja tontille rakennettavan asuinrakennuksen omistaja (jälj. **Tontti 9**).

1.4 Asumisoikeus Oy Kuopion Neulaniementie (y-tunnus 3454164-9) tontin 297-13-37-10 maanvuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan asuinrakennuksen omistajana (jälj. **Tontti 10**)

1.5 Kuopion kaupunki (y-tunnus 0171450-7) (jälj. **Kaupunki**) tonttien 297-13-37-6, 297-13-37-7, 297-13-37-9 ja 297-13-37-10 omistajana.

1.6 Peab Oy (y-tunnus 1509374-8), Karvaamokuja 2 a, 00380 Helsinki, kohdassa 3.1 todetun laskutusoikeuden osalta.

Tässä yhteisjärjestelysopimuksessa Sopijapuolella tai Sopijapuolilla tarkoitetaan yllä mainittuja tahoja 1.1.–1.4. Kaupunki on Sopijapuolena ainoastaan tonttien 297-13-37-6, 297-13-37-7, 297-13-37-9 ja 297-13-37-10 omistajana. Peab on tässä sopimuksessa Sopijapuolena ainoastaan kohdan 3.1 todetun laskutusoikeuden osalta.

Tämä sopimus korvaa 24.2.2025 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen.

2. SOPIMUSALUE

Tämä yhteisjärjestelysopimus koskee Kuopion kaupungin 13. kaupunginosassa, voimassa olevan asemakaavan (nro 845) korttelissa 37 (jäljempänä Kortteli) sijaitsevia tontteja:

Tontti 297-13-37-6, joka on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palveluja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY). Tontin 6 pinta-ala on 1546 m^2 ja rakennusoikeus 2900 kem^2.

Tontti 297-13-37-7, joka on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palveluja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY). Tontin 7 pinta-ala on 1575 m^2. Tontin 7 kokonaisrakennusoikeus on 4400 kem^2, josta 300 kem^2 saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja. Rakennusoikeuden osuus, jolle voidaan toteuttaa myös asuin- ja yleisiä rakennuksia, on 4100 kem^2 (jäljempänä asuinrakentamisen rakennusoikeus).

Tontti 297-13-37-9, joka on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palveluja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY). Tontin 9 pinta-ala on 1693 m^2. Tontin 9 kokonaisrakennusoikeus on 4330 kem^2, josta 310 kem^2 saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja. Rakennusoikeuden osuus, jolla voidaan toteuttaa myös asuin- ja

yleisiä rakennuksia, on 3940 kem^2 (jäljempänä asuinrakentamisen rakennusoikeus). Rakennusoikeuden osuus, jolla voidaan toteuttaa talousrakennus on 80 kem^2.

Tontti 297-13-37-10, joka on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY). Tontin 10 pinta-ala on 2233 m^2 ja kokonaisrakennusoikeus 2880 kem^2. Rakennusoikeuden osuus, jolla voidaan toteuttaa talousrakennus on 80 kem^2.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kuopion kaupungin 13. kaupunginosan, korttelin 37 Tonttien 6, 7, 9 ja 10 toteutus asemakaavassa määrätyllä tavalla ja rakennusvalvontaviranomaisen määräyksiä noudattaen edellyttää kiinteistö- ja rakennusrasitteista sekä muista rasitteenluontoisista käyttöoikeuksista sopimista korttelin eri tonttien omistajien ja haltijoiden kesken. Tämän sopimuksen tarkoituksena on yksittäisten tonttien välisten rasitesopimusten sijaan rakentamislain (751/2023) 135 § tarkoitetulla tavalla keskitetysti sopia Kuopion kaupungin 13. kaupunginosan korttelin 37 Tonttien 6, 7, 9 ja 10 koskevista yhteisjärjestelyistä.

Sopimuksella sovitaan lisäksi yhteisjärjestelyihin ja rasitteisiin liittyvien kustannusten jakamisesta Sopijapuolten välillä sekä yhteisjärjestelyihin ja rasitteisiin liittyvistä menettelytavoista. Selvyyden vuoksi todettakoon, että ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, alkavat käytönaikaiset kustannusvastuut siitä, kun kunkin Sopijapuolen hallitsema rakennus on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöönotettavaksi.

Yhteisjärjestelyjä koskevat kustannukset jaetaan Tonttien 6, 7, 9 ja 10 välillä alla olevien taulukkojen (Taulukot 1 ja 2) mukaan joko asuinrakentamisen rakennusoikeuksien suhteessa (Taulukko 1) tai kokonaisrakennusoikeuksien suhteessa (Taulukko 2), ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Yhteisjärjestelyn kustannustenjakoperusteena olevaan kokonaisrakennusoikeuteen ei lueta yhteiskäyttöisten erillisrakennuksien rakennusoikeutta 80 k-m^2 tonteilla 9 ja 10, yhteensä 160 k-m^2.

Taulukko 1. Kustannusten jako asuinrakentamisen rakennusoikeuksien suhteessa

Tontti	Suhdeluku
Tontti 6	2900/13740
Tontti 7	4100/13740
Tontti 9	3940/13740
Tontti 10	2800/13740

Taulukko 2. Kustannusten jako kokonaisrakennusoikeuksien* suhteessa

Tontti	Suhdeluku
Tontti 6	2900/14350
Tontti 7	4400/14350
Tontti 9	4250/14350
Tontti 10	2800/14350

(* Taulukon 2 kokonaisrakennusoikeuksien määrään ei ole laskettu mukaan tonteille 9 ja 10 olevien talousrakennuksien rakennusoikeuksia yhteensä 160 k-m^2.)

Taulukko 3. Kustannusten jako asuinrakentamisen rakennusoikeuksien suhteessa Tonttien 6, 7 ja 9 välillä

Tontti	Suhdeluku
Tontti 6	2900/10940
Tontti 7	4100/10940
Tontti 9	3940/10940

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen piiriin kuuluvien rasitteenluontoisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin kuuluvat alueet / asiat sekä Tonttien 6, 7, 9 ja 10 rajat on esitetty väritettyinä liitteissä 2-10.

Yhteisjärjestelyä koskeva Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen päätös rekisteröidään kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan tonttien myöhempiä maanvuokraoikeuden haltijoita ja tonteille rakennettavien rakennusten omistajia.

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.

Kuopion kaupunki on mukana tässä sopimuksessa ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se maanomistajana hyväksyy tämän sopimuksen mukaisen yhteisjärjestelyn perustamisen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kuopion kaupunki ei vastaa tästä Sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista ja kustannuksista ellei tässä sopimuksessa nimenomaisesti ole toisin sovittu.

3. YHTEISJÄRJESTELYT JA RASITTEET

3.1. Korttelisuunnitelma

Ensimmäisenä toteutettavan Tontin 10 pääurakoitsijan toimesta kortteliin on laadittu korttelisuunnitelma. Korttelisuunnitelman hyväksyy Kaupunki. Hyväksytty korttelisuunnitelma on tämän sopimuksen liitteenä (liite 1).

Kukin Sopijapuoli toteuttaa korttelisuunnitelman mukaiset, liitteisiin 1 ja 10 merkityt, yhteiskäyttöalueet, toiminnot ja varusteet hallinnoimansa tonttinsa osalta. Mikäli korttelisuunnitelmaa on tarvetta päivittää suunnitelmien tarkentuessa, on korttelisuunnitelma hyväksytettävä Kaupungilla sekä kaikilla Sopijapuolilla. Korttelisuunnitelman laadinnan kustannukset jakaantuvat Sopijapuolille taulukon 2 mukaisissa suhteissa. Tontin 10 pääurakoitsijalla Peab Oy:llä on oikeus laskuttaa muilta Sopijapuolilta osuus korttelisuunnitelmasta esitettyjen tositteiden perusteella. Kaupunki maksaa korttelisuunnitelman laadinnan kustannukset Tonttien 7 ja 9 osalta.

3.2. Yhteiskäyttöalueet

Sopimusalueen yhteiskäyttöalueet on esitetty liitteessä 10 ja ne muodostuvat seuraavista alueista:

- oleskelu- ja leikkialueet sekä pihatori varusteineen
- lumenläjitysalue
- istutettava alue ja säilytettävä puusto sekä oleskelu- ja leikkialue Tontilla 10.

Korttelisuunnitelman (liite 1) ja liitteen 10 mukaiset yhteiskäyttöalueet varusteineen ovat Sopimusalueen asukkaiden yhteisessä käytössä.

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten yhteiskäyttöalueiden kunnossapito-, huolto- ja korjaustoimenpiteet pyritään hoitamaan yhtenä kokonaisuutena ja yhden huoltoyhtiön toimesta.

Sopimusalueen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen omistava osakeyhtiö kilpailuttaa, siinä laajuudessa kuin se on mahdollista ja vaiheittainen rakentaminen huomioiden, Sopimusalueen yhteiskäyttöalueille huoltoyhtiön sekä solmii valitun huoltoyhtiön kanssa kiinteistöhuoltosopimuksen. Kun Sopimusalueelle ollaan hyväksymässä käyttöönotettavaksi uusi asuinrakennus, päivitetään olemassa olevaa kiinteistöhuoltosopimusta tai laaditaan huoltoyhtiön kanssa uusi kiinteistöhuoltosopimus, jossa sopijapuolina ovat huoltoyhtiön lisäksi kaikki Sopimusalueen osakeyhtiöt, joiden hallinnoimalle tontille on valmistunut tai valmistumassa asuinrakennus. Jokaisella Sopijapuolella on oikeus vaatia huoltoyhtiön kilpailuttamista ennen hallinnoimalleen tontille rakentuvan asuinrakennuksen käyttöönottoa sekä käytönaikana. Jos yksikin Sopijapuolista tämän jälkeenkin vaatii kilpailutusta, ei muilla Sopijapuolilla ole oikeutta kieltäytyä kilpailuttamisesta. Sopijapuolet sitoutuvat kunnioittamaan solmittuja ja voimassa olevia kiinteistöhuoltosopimuksia.

Tontille 7 tai Tontille 9 rakennettavan liiketilan haltijalla tai toimijalla on oikeus käyttää yhteiskäyttöalueita. Mikäli liiketilan haltija tai toimija haluaa käyttää oikeuttaan käyttää yhteiskäyttöalueita, tulee hänen ilmoittaa tästä Yhteistyötoimikunnalle (kohta 6) kirjallisesti. Ilmoituksen myötä yhteiskäyttöalueita käyttävä liiketila tulee maksuvelvolliseksi yhteiskäyttöalueiden huollosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista. Tällöin yhteiskäyttöalueiden huollosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset lasketaan ja jaetaan Sopijapuolille seuraavasti:

- niiden Sopijapuolten osalta, joiden hallinnoimalla tontilla yhteiskäyttöalueita käyttävä liiketila sijaitsee, lasketaan kustannustenjaon suhdeluvut lisäämällä yhteiskäyttöaluetta käyttävän liiketilan kerrosalan määrä taulukon 1 mukaiseen tonttien asuinrakennusoikeuden kokonaismäärään(jakaja) sekä sen tontin rakennusoikeuden määrään(jaettava), jolla liiketila sijaitsee.
- niiden Sopijapuolten osalta, joiden hallinnoimalla tontilla ei ole liiketilaa tai ko. Sopijapuolen hallinnoimalla tontilla sijaitseva liiketila ei käytä yhteiskäyttöalueita, käytetään suhdeluvun laskennassa asuinrakentamisen rakennusoikeuden määrää Jakajana käytetään yllä kuvattua liiketilan kerrosalalla lisättyä kokonaismäärää
- Mikäli molemmat Tonttien 7 ja 9 liiketilat käyttävät yhteiskäyttöalueita, jaetaan kustannukset taulukon 2 mukaisesti.

Kunkin Sopijapuolen maksuvelvollisuus yhteiskäyttöalueiden kiinteistöhuollosta alkaa, kun Sopijapuolen hallinnoimalle tontille rakennettava rakennus on saanut käyttöönottoluvan. Tähän saakka kiinteistöhuollon kustannuksista vastaavat ne Sopijapuolet, joiden omistamat rakennukset ovat saaneet käyttöönottoluvan. Tällöin kustannukset jakautuvat näiden Sopijapuolten kesken taulukon 1 mukaisissa suhteissa tai liiketilan käyttäessä yhteiskäyttöalueen käyttöoikeuttaan, kuten edellisessä kappaleessa on esitetty.

Kaikkien Sopimusalueen asuinrakennusten valmistuttua, päätetään huoltoyhtiön uudelleen kilpailuttamisesta sekä kiinteistöhuoltosopimuksen sisällöstä Yhteistyötoimikunnassa kohdassa 6 esitettyjen toimintatapojen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopijapuolilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Sopimusalueella, liitteessä 10 esitettyjä lumenläjitysalueita. Mikäli Tonttien talvikunnossapito vaatii lumen poisajon tonteilta, vastaavat Sopijapuolet kustannuksista taulukon 2 mukaisissa suhteissa.

Yhteiskäyttöalueiden peruskorjauksesta, -parantamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta päättää Yhteistyötoimikunta kohdassa 6 esitettyjen toimintatapojen mukaisesti. Yhteiskäyttöalueiden peruskorjauksesta, -parantamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat Sopijapuolet yhdessä taulukon 1 mukaisin osuuksin paitsi, jos yhteiskäyttöaluetta käyttää myös liiketila, lasketaan kustannustenjaon suhdeluvut lisäämällä yhteiskäyttöaluetta käyttävän liiketilan kerrosalan määrä taulukon 1 mukaiseen tonttien asuinrakennusoikeuden kokonaismäärään(jakaja) sekä sen tontin rakennusoikeuden määrään(jaettava), jolla liiketila sijaitsee Mikäli molemmat tonttien 7 ja 9 liiketilat käyttävät yhteiskäyttöalueita, jaetaan kustannukset taulukon 2 mukaisesti.

3.3. Yhteiskäyttötilat asuinrakennuksissa

Tämän sopimuksen asuinrakennuksissa sijaitsevia yhteiskäyttötiloja koskevat kirjaukset koskevat ainoastaan Tontteja 6, 7 ja 9.

Sopimusalueelle tehdyn korttelisuunnitelman mukaiset yhteiskäyttötilat sijoittuvat Tonteille 6, 7 ja 9 rakennettaviin asuinrakennuksiin ja niiden alustavat sijainnit on esitetty liitteessä 10.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontille 10 ei rakenneta Tonttien 6, 7 ja 9 käyttöön yhteiskäyttötilaa asuinrakennukseen eikä Tontin 10 asukkaiden käytössä ole Tonteille 6, 7 ja 9 rakennettavat asuinrakennusten yhteiskäyttötilat.

Selvyyden vuoksi todetaan myös, että Sopimusalueelle mahdollisesti rakennettavilla liiketiloilla ei ole oikeutta käyttää yhteiskäyttötiloja eikä liiketiloilla ole myöskään velvollisuutta osallistua yhteiskäyttötilojen kustannusten jakamiseen.

Tontit 6, 7 ja 9 rakentavat kukin korttelisuunnitelman mukaisesti hallitsemalleen tontille rakennettavaan rakennukseen omistukseensa yhden yhteiskäyttötilan ja varustavat sen tarvittavin ja käyttötarkoituksen mukaisin laittein ja varustein.

Lähtökohtana on, että kukin Tontti vastaa omistukseensa tulevan yhteiskäyttötilan rakentamis- ja varustamiskustannuksista. Jos rakentamis- ja varustamiskustannukset poikkeavat toisistaan, sitoutuvat Tonttien 6, 7 ja 9 perustajaurakoitsijat ja/tai perustajarakennuttajat tarkistamaan ja muuttamaan kustannusjakoperiaatetta siten, että kustannusten jakautuminen vastaa Tonttien 6, 7 ja 9 asuinrakentamisen rakennusoikeuksien määrän mukaisia suhteita (taulukko 3). Kustannusten jaosta

sovitaan erillisellä Tonttien 6, 7 ja 9 perustajaurakoitsijoiden ja/tai perustajarakennuttajien välisellä sopimuksella. Sopijapuolet sitoutuvat sisällyttämään tämän sopimuksentekovelvollisuuden perustajarakennuttajien ja/tai perusurakoitsijoiden kanssa tekemiin sopimuksiin.

Asemakaavan asuinrakentamista koskevan yleismääräyksen mukaan korttelissa tulee toteuttaa yhteisöllisiä yhteistiloja vähintään 1 % kerrosalasta (esim. kerhohuone, harrastetila juhlatila, yhteisolohuone, viherhuone, pelihuone jne.). Tonttien 6, 7 ja 9 asuinrakennuksissa sijaitsevien yhteiskäyttötilojen sisältö ja käyttötarkoitus pyritään suunnittelemaan ja määrittämään niin, että tilat muodostavat toisiaan tukevan ja monipuolisen kokonaisuuden Tonttien 6, 7 ja 9 asukkaiden käyttöön.

Sopimusalueelle toteutetaan yhteiskäyttötilat tonteittain seuraavasti:

- Tontti 6, vähintään 1 % kerrosalasta (väh. 29 m^2), esim. taide- / käsityötila.
- Tontti 7, vähintään 1 % kerrosalasta (väh. 41 m^2), esim. pelihuone.
- Tontti 9, vähintään 1 % kerrosalasta (väh. 39,4 m^2), esim. jumppa- / joogatila.

Kaikkien yllä mainittujen yhteiskäyttötilojen sisältö ja käyttötarkoitus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Yhteiskäyttötilat tulee varustaa sähköisillä, yhtenäisillä koodilukoilla varustetulla lukitusjärjestelmällä. Jokaiselle Tonttien 6, 7 ja 9 asuinhuoneistolle ja/tai asukkaalle annetaan yhteiskäyttötilaan oma koodinsa, jolla pääsee yhteiskäyttötiloihin. Yhteiskäyttötilojen sähköisen, koodilukoilla varustetun lukitusjärjestelmän tarkemmista yksityiskohdista ja mahdollisen varausjärjestelmän käyttöönotosta päätetään Yhteistyötoimikunnassa (kohta 6).

Yhteiskäyttötilojen sekä niiden varusteiden, laitteiden ja lukitusjärjestelmän tarvittavista korjauksista, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta päätetään Tonttien 6, 7 ja 9 toimesta yhteisesti Yhteistyötoimikunnassa (kohta 6).

Kaikista yhteiskäyttötilojen sekä niiden varusteiden, laitteiden ja lukituksen käyttö-, huolto-, kunnossapito-, korjaus-, peruskorjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista sekä sähkö-, vesi- ja lämmityskustannuksista tehdään Yhteistyötoimikunnassa Tonttien 6, 7 ja 9 toimesta yhteinen yhteiskäyttötilojen talousarvio kullekin kalenterivuodelle. Talousarviossa käytetään kunkin Tontin 6, 7 ja 9 osakeyhtiön isännöitsijän tai toimitusjohtajan toimittamia kuluarvioita kustakin yhteiskäyttötilasta. Tehdyn talousarvion mukaiset kulut jaetaan Tonteille 6, 7 ja 9 taulukon 3 mukaisissa suhteissa käytettäväksi kunkin Tontin 6, 7 ja 9 omassa talousarviossa.

Kukin Tontti 6, 7 ja 9 esittää aina kalenterivuoden tilinpäätöksen valmistuttua omistamansa yhteiskäyttötilan sekä sen laitteiden ja varusteiden käytöstä, lukituksesta, huollosta, kunnossapidosta, korjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta ja sähköstä, vedestä ja lämmityksestä aiheutuneet ja maksamansa kulut toisillensa. Tämän jälkeen kaikista yhteiskäyttötiloista sekä niiden laitteista ja varusteista aiheutuneet ja muut edellä mainitut kulut lasketaan yhteen ja

jaetaan Tonteille 6, 7 ja 9 taulukon 3 mukaisissa suhteissa. Tonteilla 6, 7 ja 9 on kullakin oikeus laskuttaa toisiaan yhteiskäyttötilojen sekä niiden laitteiden ja varusteiden kuluista, jos kulut yhteiskäyttötiloista sekä niiden varusteista ja laitteista ei vastaa taulukon 3 mukaisia suhteita.

Yhteiskäyttötilojen sekä niiden laitteiden ja varusteiden sekä lukituksen käyttö-, huolto-, kunnossapito-, korjaus-, peruskorjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannusten sekä vesi-, sähkö- ja lämmityskustannusten jakamisesta voidaan sopia myös muulla tavalla kuin edellä on esitetty, kunhan kunkin Tontin 6, 7 ja 9 vuotuisten kulujen osuus vastaa taulukon 3 mukaisia suhteita.

3.4. Yhteiskäyttöiset talousrakennukset

Tämän sopimuksen talousrakennuksia koskevat kirjaukset koskevat kaikkia Sopijapuolia.

Tontit 9 ja 10 rakentavat kumpikin korttelisuunnitelman periaatteiden mukaisesti hallitsemalleen tontille liitteen 10 mukaisen Sopijapuolten yhteiskäyttöön tarkoitetun talousrakennuksen ja varustavat sen tarvittavin ja käyttötarkoituksen mukaisin laittein ja varustein.

Sopijapuolten perustajaurakoitsijat ja/tai perustajarakennuttajat sitoutetaan tekemään talousrakennusten rakentamisesta ja varustamisesta aiheutuvista kustannuksista ja niiden jaosta erillisen sopimuksen. Sopijapuolet sitoutuvat sisällyttämään tämän sopimuksentekovelvollisuuden perustajarakennuttajien ja/tai perusurakoitsijoiden kanssa tekemiin sopimuksiin.

Tontit 9 ja 10 ottavat nimiinsä tarvittavat vakuutukset hallinnoimilleen tonteille sijoittuville talousrakennuksille. Sopijapuolet vastaavat yhteisvastuullisesti talousrakennusten vakuutuskustannuksista sekä kiinteistöverosta. Mahdollisten vakuutuskorvausten käytöstä on sovittu erikseen kohdassa 5.

Tonteilla 9 ja 10 sijaitsevat yhteiskäyttöiset talousrakennukset ovat Sopimusalueen kaikkien asukkaiden käytössä. Selvyyden vuoksi todetaan myös, että Sopimusalueelle mahdollisesti rakennettavilla liiketiloilla ei ole oikeutta käyttää talousrakennuksia eikä liiketiloilla ole myöskään velvollisuutta osallistua talousrakennusten kustannusten jakamiseen. Yhteistyötoimikunta voi lisäksi rajata talousrakennusten varastotilojen käyttöoikeuksia siten, että ne osoitetaan kiinteistöhuollon ja/tai osakeyhtiöiden käyttöön yhteiskäyttöaluetta palvelevien tarvikkeiden ja varusteiden (esim. oleskelu- ja grillialueiden ja pihahoidon varusteet) säilyttämiseen, jolloin asukkailla ei ole oikeutta käyttää näitä tiloja. Oleskelu- ja grillialueiden käyttöoikeutta ei voi Yhteistyötoimikunnassa rajata pois Sopimusalueen asukkailta.

Talousrakennusten sekä niiden varusteiden ja laitteiden ja lukitusjärjestelmän tarvittavista huollosta, korjauksista, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta päätetään Sopijapuolten toimesta yhteisesti Yhteistyötoimikunnassa (kohta 6).

Kaikista talousrakennusten kulujen (mm. varusteet, laitteet, kiinteistövero, vakuutukset, lukitusjärjestelmä, huolto, korjaukset, uusiminen, uudelleenrakentaminen, vesi, sähkö jne.) jakamisesta sovitaan erikseen, mutta kuitenkin niin, että kunkin Sopijapuolen osuus vuotuisista kuluista vastaa taulukon 1 mukaisia osuuksia.

Sopijapuolten maksuvelvollisuus kaikista talousrakennusten kuluista alkaa, kun tontille rakennettava rakennus on saanut käyttöönottoluvan. Tähän saakka kustannuksista vastaavat asuinrakentamisen rakennusoikeuksien mukaisissa suhteissa ne Sopijapuolista, joiden omistamat rakennukset ovat saaneet käyttöönottoluvan.

3.5. Rasitteet

Sopijapuolet sopivat seuraavista rasitteista. Rasitteita ei perusteta ja rekisteröidä erikseen kiinteistörekisteriin, vaan ne vahvistetaan osana yhteisjärjestelysopimusta. Rasitteet on merkitty liitteisiin 2-9.

Rasitteet muodostuvat seuraavista käyttö- ja tekniikkarasitteista:
- Rasite 1: Tonttien 6, 7, 9 ja 10 piha-alueen ajo- ja kulkureitit
- Rasite 2: Jätteenkeräyspiste ja jätehuolto
- Rasite 3: Hulevesiverkosto
- Rasite 4: Palomuurin rakentamatta jättäminen
- Rasite 5: Sähkölaitoksen muuntamo
- Rasite 6: Perustukset, anturat, seinärakenteet ja räystäät
- Rasite 7: Autopaikat ja pysäköintihalli sekä ajo- ja kulkuyhteys pysäköintihallissa
- Rasite 8: Putket, johdot ja kaapelit (sähkö, tele, vesi, viemäri, kaukolämpö)

3.5.1. Rasite 1: Tonttien 6, 7, 9 ja 10 piha-alueen ajo- ja kulkureitit

Tonteilla 6, 7, 9 ja 10 on pysyvä oikeus käyttää Tonttien 6, 7, 9 ja 10 piha-alueella sijaitsevia ajo- ja kulkureittejä (ajoväylät, pelastustiet, huoltotie, jalankulku), jotka on esitetty liitteessä 2.

Kukin Tontti toteuttaa piha-alueen ajo- ja kulkureitit hallinnoimansa tontin osalta korttelisuunnitelman ja liitteen 2 mukaisesti sekä vastaa näiden rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Sopijapuolet vastaavat Sopimusalueen piha-alueen ajo- ja kulkureittien ja kaikkien niillä sijaitsevien järjestelmien ja laitteiden kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä taulukon 2 mukaisissa suhteissa siltä osin, kun piha-alueen ajo- ja kulkureitit ja näihin liittyvät järjestelmät palvelevat Sopijapuolten yhteistä käyttöä.

Sopijapuolilla on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää Sopimusalueen piha-alueella sijaitsevia ajo- ja kulkureittejä sammutus- ja pelastusteinä sekä pelastuslaitoksen nostolava- ja puomitikasautojen nostopaikkoina. Lopulliset nostopaikat tarkentuvat suunnitelmien tarkentuessa ja liitettä 2 täydennetään myöhemmin tältä osin.

Sopijapuolet sitoutuvat yhdessä pitämään Sopimusalueen piha-alueella sijaitsevat ajo- ja kulkureitit jatkuvasti vähintään pelastusviranomaisten vaatimassa kunnossa.

3.5.2. Rasite 2: Jätteenkeräyspiste, jätehuoltosopimus ja jätehuolto

Sopimusalueelle rakennettavien asuinrakennusten asukkaiden ja liiketilojen toimijoiden yhteiskäyttöön rakennettava jätteenkeräyspiste sijoitetaan asemakaavan ja liitteen 3 mukaisesti Tontille 10. Sopijapuolten omistamien rakennusten asukkailla sekä liiketilojen toimijoilla on pysyvä oikeus käyttää jätteen keräyspistettä.

Sopijapuolet solmivat Kaupungin tontinluovutusehtojen mukaisesti kukin itse oman jätehuoltosopimuksen yhteisen, ulkopuolisen operaattorin kanssa. Sopijapuolet vastaavat kukin itse jätehuollostaan syntyvistä kustannuksista.

Jätteenkeräyspisteen ja siihen liittyvien rakenteiden, varusteiden ja laitteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaa operaattori, jonka kanssa jätehuoltosopimus on solmittu. Lisäksi operaattori vastaa kustannuksellaan jätteenkeräyspisteen vakuutuskustannuksista.

Vaiheittaisesta rakentamisesta johtuen jätteenkeräyspiste voidaan sijoittaa väliaikaisesti Tonttien 6, 7, 9 ja 10 alueelle huomioiden, ettei väliaikaisesta toiminnosta aiheudu haittaa rakentamiselle ja että se on turvallinen käyttäjille. Väliaikaisen jätteenkeräyspisteen tarkempi sijainti on sovittava rakentamisen edetessä tapauskohtaisesi Sopijapuolten ja jätteenkeräyspisteen operaattorin kanssa.

3.5.3. Rasite 3: Hulevesiverkosto

Tonttien 6, 7, 9 ja 10 hulevedet johdetaan Kaupungin hulevesiverkostoon. Tätä sopimusta täydennetään, kun hulevesisuunnitelmat ja mahdolliset muut ulottamiset tonttien välillä tarkentuvat. Hulevesiverkoston sijoittumisesta korttelissa laaditaan tähän sopimukseen päivitetty liite, kun lopulliset suunnitelmat ovat selvillä. Alustava hulevesiverkoston sijoittuminen korttelissa on esitetty liitteessä 4.

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

Sopijapuolilla on tarvittaessa oikeus sijoittaa yksinomaan hallitsemallaan tontilla sijaitsevaa asuinrakennusta ja piha-aluetta palvelevia hulevesiverkostoja Sopimusalueelle riippumatta tonttien hallintaoikeudesta, siten että niistä ei aiheudu haittaa toisille Tonteille. Sopijapuolilla onlaalaa tarvittaessa puolin ja toisin pysyvä oikeus liittyä toisen Sopijapuolen Tontilla sijaitsevaan hulevesiverkostoon. Sopijapuolilla on velvollisuus hyväksyttää etukäteen toisella Sopijapuolella suunnitelmat koskien hulevesiverkostoa.

Kukin Sopijapuoli vastaava itse hallitsemalleen tontille tulevan, yhteiskäyttöaluetta palvelevan, hulevesiverkostojen osien rakenteiden, putkien, johtojen ja kaapeleiden sekä niihin liittyvien varusteiden ja laitteiden suunnittelusta ja suunnittelusta aiheutuvista kustannuksista.

Kukin Tontti toteuttaa yhteiskäyttöalueita palvelevien hulevesiverkostojen osien rakenteiden, putkien, johtojen ja kaapeleiden sekä niihin liittyvien varusteiden ja laitteiden rakentamiskustannuksista hallinnoimansa Tonttinsa osalta sekä vastaa näiden rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Sopimusalueen yhteiskäyttöalueita palvelevien hulevesiverkostojen osien rakenteiden, putkien, johtojen ja kaapeleiden sekä niihin liittyvien varusteiden ja laitteiden kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Sopijapuolet yhteisvastuullisesti taulukon 2 mukaisin osuuksin.

Kahta tai useampaa Tonttia palvelevien hyväksyttyjen ja toisen tontille ulotettavien hulevesiputkien sekä niihin liittyvien varusteiden ja laitteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä aiheutuvat kustannukset jaetaan kyseisten Sopijapuolten kesken taulukon 2 mukaisessa suhteessa

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä hulevesiverkoston suunnittelu on kesken. Sopimusta päivitetään tarvittaessa näiltä osin suunnitelmien tarkentuessa.

3.5.4. Rasite 4: Palomuurin rakentamatta jättäminen

Tonteilla 6, 7, 9 ja 10 on pysyvä oikeus jättää palomuuri rakentamatta liitteen 5 mukaisesti tonttien välisillä rajoilla. Tontit huolehtivat itse rakennusvalvontaviranomaisten määräämistä palo-osastointivelvoitteista kustannuksellaan.

3.5.5. Rasite 5: Sähkölaitoksen muuntamo

Kuopion Sähköverkko Oy:llä on oikeus sijoittaa korvauksetta muuntamo Tontille 10 liitteen 6 ja asemakaavan mukaisesti. Kuopion Sähköverkko Oy vastaa muuntamoon liittyvien sähköjohtojen ja niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien rakentamisesta sekä muuntamon kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Kuopion Sähköverkko Oy ei osallistu Tontin 10 rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamiskustannuksiin.

3.5.6. Rasite 6: Perustukset, anturat, seinärakenteet, räystäät, vesipellit ja routasuojaukset

Tonteilla on pysyvä oikeus ulottaa Tonttien rajoilla perustuksiaan, anturoitaan, räystäitään ja routasuojauksiaan toistensa hallinnoimille alueille, sekä rakentaa rakennusten seinärakenteita kiinni tonttien väliseen rajaan, kuitenkin siten, ettei tästä aiheudu merkittävää haittaa toisen tontin rakennushankkeelle. Tätä sopimusta täydennetään, kun suunnitelmat ja mahdolliset muut ulottamiset tonttien välillä tarkentuvat. Alustavat paikat on esitetty liitteessä 7.

Sopijapuolilla on velvollisuus hyväksyttää etukäteen toisella Sopijapuolella suunnitelmat koskien toisen Sopijapuolen tontille ulottuvia välttämättömiä rakenteita.

Kukin Tontti vastaa yksin hyväksyttyjen ja toisen tontille ulotettavien rakenteiden, rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseistä Tonttia.

Kahta tai useampaa Tonttia palvelevien hyväksyttyjen ja toisen tontille ulotettavien rakenteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä aiheutuvat kustannukset jaetaan kyseisten Sopijapuolten kesken taulukon 2 mukaisessa suhteessa.

3.5.7. Rasite 7: Autopaikat ja pysäköintihalli sekä ajo- ja kulkuyhteys pysäköintihallissa

Asemakaavan määräysten mukaisesti Sopimusalueen autopaikat (yhteensä 48 kpl) sijoitetaan Tonteille 6, 7 ja 10 rakennettavaan yhtenäiseen pysäköintihalliin. Pysäköintihalli ja siellä sijaitsevat autopaikat on esitetty liitteessä 8. Tonttijakoa ja kiinteistöjaotusta Tonttien 7 ja 9 välillä muutetaan suunnittelun tarkentuessa siten, että Tonttien 7 omistukseen ja käyttöön sekä Tontin 9 hallintaan ja käyttöön tuleva pysäköintihallin osa ja autopaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan Tontin 7 alueelle.

Pysäköintihalli rakennetaan yhteistyössä Sopijapuolten kesken siten, että pysäköintihalli rakennetaan ja ylläpidetään lainsäädännön ja viranomaisten vaatimusten mukaisesti mukaan lukien tarvittavat palo-osastoinnin vaatimat rakenteet ja järjestelmät.

Autopaikkoja toteutetaan pysäköintihalliin liitteen 8 mukaisesti yhteensä 48 kpl ja ne jakaantuvat Sopijapuolten kesken seuraavasti:

11 paikkaa Tontille 6
12 paikkaa Tontille 7
14 paikkaa Tontille 9
11 paikkaa Tontille 10

Tontit 6 ja 10 rakentavat kumpikin kustannuksellaan omistukseensa hallinnoimalle tontilleen liitekuvassa 8 esitetyt osat pysäköintihallia sekä kyseisen osan alueella sijaitsevat autopaikat (yhteensä 22 kpl). Tontit 6 ja 10 vastaavat kumpikin yksin omistamassaan pysäköintihallin osassa sijaitsevien, rakentamiensa ja omistamiensa autopaikkojen rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontilla 10 sijaitsevaan pysäköintihalliin rakennettavan ulkoiluvälinevaraston (UVV) kaikista kustannuksista vastaa yksin Tontti 10.

Tontit 6 ja 10 vastaavat kumpikin yksin omistamansa ja hallinnoimansa pysäköintihallin osan sekä sillä sijaitsevien autopaikkojen vakuuttamisesta ja näistä aiheutuvista kustannuksista.

Tontti 7 rakentaa hallinnoimalle tontilleen omistukseensa osan pysäköintihallia ja 26 kappaletta autopaikkoja. Tontille 7 rakennettavista autopaikoista 12 jää Tontin 7 omistukseen sekä käyttöön ja 14:n autopaikan pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus luovutetaan Tontille 9. Tontille 7 rakennettavat, Tontin 7 omistukseen ja käyttöön sekä Tontin 9 hallintaan ja käyttöön tulevat autopaikat on esitetty liitteessä 8. Tontin 7 omistukseen ja käyttöön sekä Tontin 9 hallintaan ja käyttöön tulevat autopaikat toteutetaan Tontin 7 rakentamisen yhteydessä.

Tontille 7 rakennettavien autopaikkojen rakentamis-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Tontti 7 ja Tontti 9 autopaikkojen lukumäärän mukaisissa suhteissa. Tontilla 7 on oikeus laskuttaa Tontilta 9 sen käyttöön ja hallintaan tulevien autopaikkojen rakentamiskustannukset, kun Tontista 9 on allekirjoitettu maanvuokrasopimus ja kun Tontin 9 käyttöön ja hallintaan tulevien autopaikkojen rakentamistyöt ovat valmiit. Laskuttamista varten Tontti 7 esittää Tontille 9 tositteet Tontille 7 rakennettavan

pysäköintihallin osan ja sille rakennettujen autopaikkojen rakentamisesta aiheutuneista todellisista kustannuksista.

Tontti 7 vastaa hallinnoimalleen tontille rakennettavan ja omistamansa pysäköintihallin osan sekä sillä sijaitsevien autopaikkojen vakuuttamisesta. Vakuutuskustannuksista vastaavat Tontti 7 ja Tontti 9 autopaikkojensa lukumäärän mukaisissa suhteissa. Tontilla 7 on oikeus laskuttaa Tontilta 9 edellä mainitut vakuutuskustannukset tositteita vastaan.

Sopijapuolilla on pysyvä oikeus käyttää kaikkia liitteessä 8 esitettyjä pysäköintihallin ajo- ja kulkuväyliä.

Tonteilla 6, 7 ja 10 sijaitsevan pysäköintihallin ajo- ja kulkuväylien (liite 8) sekä Tontilla 10 sijaitsevan, pysäköintihalliin johtavan nosto-oven, liikennevalo-ohjauksen sekä valaistuksen ja niihin liittyvien tekniikan kunnossapito- ja huoltotyöt sekä näistä aiheutuvat kustannukset pyritään hoitamaan yhtenä kokonaisuutena ja yhden huoltoyhtiön toimesta. Sopimusalueen ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen omistava osakeyhtiö kilpailuttaa, siinä laajuudessa kuin se on mahdollista ja vaiheittainen rakentaminen huomioiden, pysäköintihallille huoltoyhtiön sekä solmii valitun huoltoyhtiön kanssa kiinteistöhuoltosopimuksen. Kun Sopimusalueelle ollaan hyväksymässä käyttöönotettavaksi uusi asuinrakennus ja sitä palvelevat autopaikat, päivitetään olemassa olevaa kiinteistöhuoltosopimusta tai laaditaan huoltoyhtiön kanssa uusi kiinteistöhuoltosopimus, jossa sopijapuolina ovat huoltoyhtiön lisäksi kaikki Sopimusalueen osakeyhtiöt, joiden hallinnoimalle tontille on valmistunut tai valmistumassa autopaikkoja. Jokaisella Sopijapuolella on oikeus vaatia huoltoyhtiön kilpailuttamista ennen hallinnoimalleen tontille rakentuvien autopaikojen käyttöönottoa.

Kun kaikkien tonttien pysäköintihallin osa autopaikkoineen on hyväksytty käyttöönotettaviksi, jakautuvat kiinteistöhuollon kustannukset Sopijapuolille autopaikkojen määrän mukaisessa suhteessa. Tähän saakka kustannukset jaetaan autopaikkojen mukaisissa suhteissa niiden Sopijapuolten kesken, joiden hallinnoimalle tontille rakentuva pysäköintihallin osa on hyväksytty käyttöotettavaksi.

Tonteilla 6, 7 ja 10 sijaitsevan pysäköintihallin ajo- ja kulkuväylien sekä Tontilla 10 sijaitsevan pysäköintihalliin johtavan nosto-oven, liikennevalo-ohjauksen ja valaistuksen sekä niihin liittyvien tekniikan korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Sopijapuolet yhteisesti autopaikkojen määrän mukaisessa suhteessa.

Pysäköintihallin sähkönkulutus mitataan Tonttien 6 ja 10 osalta alamittareilla, jotka sijoittuvat Tonttien 6 ja 10 rakennuksiin siten, että kumpikin Sopijapuoli vastaa yksin rakentamansa autopaikkojen sähkölaitteiden sähkönkulutuksesta aiheutuvista kustannuksista ja sähkönsiirtomaksusta. Ajo- ja kulkuväylien, Tontilla 10 sijaitsevat nosto-oven sekä liikennevalo-ohjauksen sähkönkulutuksesta vastaavat Tontit 6, 7, 9 ja 10 autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

Tontille 7 sijoittuvan pysäköintihallin osan, joka rakennetaan Tontin 7 toimesta Tontin 7 omistukseen ja käyttöön sekä Tontin 9 käyttöön, sähkökulutus mitataan alamittareilla, jotka sijoittuvat Tontin 7 rakennukseen. Tontin 7 omistamien ja hallinnoimien autopaikkojen alamittarin osoittamista sähkönkulutuksen

kustannuksista vastaa yksin Tontti 7 ja Tontin 9 hallinnoimien autopaikkojen alamittarin osoittamista sähkönkulutuksen kustannuksista vastaa yksin Tontti 9. Tontilla 7 on oikeus laskuttaa Tontilta 9 sen autopaikkojen sähkönkulutusta mittaavan alamittarin osoittaman sähkönkulutuksen kustannukset. Tontilla 7 on myös oikeus laskuttaa Tontilta 9 erikseen Tonttien 9 ja 7 kesken sovittava osuus sähkönsiirtomaksusta.

Kukin Tontti on velvollinen myymään tai vuokraamaan omistamansa tai hallinnoimansa autopaikat ainoastaan Sopimusalueen asukkaille, osakkaille tai liiketilojen toimijoille.

3.5.8. Rasite 8: Putket, johdot ja kaapelit (sähkö, tele, vesi, viemäri, kaukolämpö)

Sopijapuolilla on tarvittaessa oikeus sijoittaa yksinomaan hallitsemallaan tontilla sijaitsevaa asuin-, liike- ja talousrakennusta sekä pysäköintihallia ja muita mahdollisia rakennelmia palvelevia putkia, johtoja ja kaapeleita sekä niihin liittyviä varusteita ja laitteita Sopimusalueelle riippumatta tonttien ja rakennusten omistus- ja hallintaoikeudesta, siten kuin tontteja ja niille rakennettavia rakennuksia tai rakennelmia koskevista virallisista hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista tarkemmin ilmenee siten, että niistä ei aiheudu haittaa toisille Tonteille.

Sopijapuolilla on velvollisuus hyväksyttää etukäteen toisella Sopijapuolella suunnitelmat koskien toisen Sopijapuolen tontille ulottuvia välttämättömiä putkia, johtoja ja kaapeleita.

Kukin Tontti vastaa yksin hyväksyttyjen ja toisen tontille ulotettavien 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 Tonttia.

Kahta tai useampaa Tonttia palvelevien hyväksyttyjen ja toisen tontille ulotettavien putkien, johtojen ja kaapeleiden sekä niihin liittyvien varusteiden ja laitteiden rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistöistä aiheutuvat kustannukset jaetaan kyseisten Sopijapuolten kesken taulukon 2 mukaisessa suhteessa.

4. LIITTYMÄT

Kukin Sopijapuoli omistaa yksinomaan hallinnoimansa tontin rakennusta palvelevat sähkö-, kaukolämpö- ja vesi- ja tietotekniikkaliittymät ja vastaava yksin näitä liittymiä palvelevien laitteiden ja varusteiden rakennus-, ylläpito-, huolto-, hoito-, korjaus-, perusparannus- ja uusimistöistä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

5. VAARANVASTUU JA VAKUUTUKSET

Kullakin Sopijapuolella on vaaranvastuu omistamistaan rakennuksista, rakennelmista, laitteista ja järjestelmistä sekä yhteisessä käytössä olevien alueiden osalta, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Kukin Sopijapuoli on velvollinen vakuuttamaan hallitsemallaan tontilla sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset niiden täydestä arvosta (kiinteistön täysarvovakuutus). Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä vakuuttaessaan omaisuuttaan siten, että Sopijapuolten mahdollinen yhteiskäytössä oleva omaisuus ja yhteinen etu tulevat vakuutussopimuksissa riittävästä huomioiduksi. Talousrakennusten vakuutuskustannusten jaosta on sovittu erikseen kohdassa 3.4.

Vakuutuskorvaukset tulee käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen, kuntoon saattamiseen tai jälleenrakentamiseen mahdollisen vakuutustapahtuman satuttua.

6. YHTEISTYÖTOIMIKUNTA

Sopijapuolten yhteishallinnassa olevien rakennusten, rakennelmien, tilojen, alueiden, rakenteiden, koneiden, laitteiden ynnä muiden sellaisten hoidon, kunnossapidon, peruskorjausten, ja mahdollisen uusimisen hoitamisesta sekä tarpeellisten asioiden sopimisesta ja järjestämisestä huolehtii Sopijapuolten lukuun Yhteistyötoimikunta (jäljempänä "Toimikunta") noudattaen mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan em. asioissa yhteistyössä siten, että koko Sopimusalueen yhteinen etu tulee em. toimissa huomioiduksi. Tavoitteena on pitää yhteiskäytössä olevat alueet, tilat, rakenteet, koneet, laitteet ja varusteet jatkuvasti hyvässä ja tarkoituksenmukaisessa kunnossa.

Kukin Sopijapuolena oleva osakeyhtiö nimeää Toimikuntaan yhden edustajan ja tämän varajäsenen viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa tontille rakennettavan uudisasuinrakennuksen tultua rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytysti käyttöönotettavaksi. Toimikunnan edustajat valitsevat keskuudestaan Toimikunnan puheenjohtajan. Edustajien ja puheenjohtajan toimikausi kestää seuraavan vuotuiseen kokoukseen saakka. Kullakin Sopijapuolella on edustajansa kautta Toimikunnassa yhtä monta ääntä kuin sillä asuinrakentamisen rakennusoikeutta. Jos Tontille 7 tai Tontille 9 rakennettava liikehuoneisto on erikseen pyytänyt ja saanut korvausta vastaan käyttöoikeuden yhteiskäyttöaleisiin, käytetään sen Sopijapuolen äänimääränä, jolla edellä mainitun oikeuden saanut liiketila sijaitsee, asuinrakentamisen rakennusoikeuden määrän sijaan kokonaisrakennusoikeuden määrää. Toimikunnan päätökset tehdään enemmistöpäätöksin. Sopijapuolten edustajat esittelevät päätökset tarvittavilta osin osakeyhtiöiden hallitusten tai asian niin vaatiessa hallitusten kautta yhtiökokouksien hyväksyttäväksi.

Puheenjohtaja kutsuu Toimikunnan koolle vähintään kerran kalenterivuodessa siitä lähtien, kun Sopimusalueen tonttien rakennushankkeista vähintään kaksi (2) on hyväksytty käyttöönotettavaksi viranomaisen toimesta. Toimikunnan kokouksista laaditaan pöytäkirjan, johon merkitään keskustellut asiat, tehdyt päätökset ja pöytäkirja jaetaan tarkistettavaksi kaikille Sopijapuolille.

Toimikunta kutsutaan koolle toimittamalla kullekin Toimikunnan edustajalle kirjallinen kutsu aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kokouskutsun voi toimittaa myös sähköisiä järjestelmiä käyttäen. Kullakin Toimikunnan edustajalla on oikeus niin halutessaan vaatia puheenjohtajaa kutsumaan kokous koolle muulloinkin.

Toimikunta pyrkii yhteisymmärryksessä ja yksimielisesti valmistelemaan käsiteltäväksi tulevat tämän sopimuksen mukaiset yhteiset asiat ja esittelemään ne viivytyksettä hallitustensa tai muun asiasta päättämään oikeutetun tahon lopullisesti päätettäväksi ja toimeenpantavaksi.

Siltä osin kuin jokin asia on vain joidenkin Sopimusalueen tonttien välinen, osallistuvat kyseessä olevan asian käsittelyyn vain asiaan osallisten tonttien haltijoiden edustajat.

7. SOPIJAPUOLTEN RAKENNUSHANKKEET JA VAIHEITTAINEN RAKENTAMINEN

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen Sopimusalueen rakentaminen toteutetaan vaiheittain ja Sopijapuolet tulevat rakentamaan omat rakennushankkeensa eri aikoina. Vaiheittainen rakentaminen saattaa edellyttää väliaikaisratkaisuja, joista Sopijapuolet sopivat tarvittaessa erikseen.

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

Sopijapuolilla on oikeus käyttää toisten Sopijapuolten piha-alueita määräaikaisesti omilla alueillaan käynnissä olevien rakennushankkeiden edellyttämille tukitoiminnoille, esimerkiksi tavaran väliaikaiseen varastointiin ja rakennusmateriaalikuljetusten toteuttamiseen sekä ajo- ja kulkuyhteyksien sijoittamiseen Tonteille kulkemista varten. Tonttien väliaikaisesta käyttämisestä on tehtävä Kaupungin kanssa erillinen sopimus, jos tonteista ei ole allekirjoitettu maanvuokrasopimusta. Edellä sanotusta huolimatta 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 sopii toisten Sopijapuolien kanssa käyttöä rajoittavista toimista ja niiden kestosta hyvissä ajoin ennen haitta-ajan alkamista. Sopijapuoli on velvollinen rajaamaan työmaa-alueet ja toteuttamaan tarpeelliset yhteiskäyttöalueen varusteiden, istutusten ja kalusteiden suojaukset ennen työhön ryhtymistä ja purkamaan ne työn päätyttyä. Kukin Sopijapuoli on töiden päättyessä velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan ja ennallistamaan yhteiskäyttöalueet- siihen kuntoon, kuin missä ne olivat ennen Sopijapuolen rakennushankkeen aloittamista.

Sopijapuolet sitoutuvat toteuttamaan omien rakennuspaikkojensa rakennushankkeet siten, että rakennushankkeista aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muille Sopijapuolille ja yhteisille alueille ja niillä sijaitseville varusteille ja toiminoille.

8. VIRANOMAISLUVAT JA MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

Sopijapuolet saavat kukin yksin hakea asemakaavan mukaisia toimenpide-, rakennus- yms. viranomaislupia, jotka koskevat niiden yksinomaisessa hallinnassa olevaa aluetta, rakennusta tai rakennuksen osaa. Sopijapuolet ovat puolin ja toisin velvollisia antamaan toisilleen em. lupien hakemisessa tarvittavat valtakirjat.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Sopimusalue suunnitellaan ja rakennetaan kokonaisuutena, ja että Sopijapuolten omistamien/hallitsemien tonttien, rakennusten, rakennelmien, rakenteiden, koneiden, laitteiden ynnä muiden sellaisten hoito-, kunnossapito-, peruskorjaus- ja uusimistoimet saattavat vaikuttaa myös toisiin Sopijapuoliin. Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan kaikin tarvittavin tavoin niihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen rakennusoikeuksien toteuttamiseksi täysimääräisesti sekä sitoutuvat siihen, etteivät ne millään tavalla vaikeuta tai hidasta rakennusoikeuden toteuttamista asemakaavan mahdollistamalla tavalla. Sopijapuolet sitoutuvat em. toimissaan huomioimaan Sopimusalueen ja muiden Sopijapuolten yhteisen edun.

Sopijapuolet eivät ole oikeutettuja vaatimaan toiselta Sopijapuolelta korvauksia tämän sopimuksen mukaisesti toteuttaman rakennushankeen tai siitä mahdollisesti aiheutuvan haitan johdosta. Sopijapuolet ovat tietoisia, että rakentamishankkeet toteutetaan vaiheittain.

9. YHTEISKÄYTTÖALUEIDEN JA RASITTEIDEN RAKENTAMISEN KORVAUKSET JA KUSTANNUSTENJAKO

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset yhteiskäyttötilat, -alueet, -rakennukset, -rakennelmat, -rakenteet, -laitteet ja -varusteet toteutetaan vaiheittain Tonttien 6, 7, 9 ja 10 rakentamisen yhteydessä. Tontin 10 rakentaminen toteutetaan vuoden 2025–2028 aikana. Tonttien 6, 7 ja 9 rakentamisen aikataulu ei ole tiedossa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Tonttien 6, 7, 9 ja 10 alueille sijoittuvat yhteiskäyttötilat, -alueet, -rakennukset, -rakennelmat, -rakenteet, -laitteet ja -varusteet rakennetaan aina kyseessä olevan Tontin rakentamisen yhteydessä.

Kukin Sopijapuoli vastaa hallinnoimansa tonttinsa osalta kiinteistöverosta, maanvuokrasta sekä vakuutuskustannuksista. Edellä kerrotusta poiketen liitteessä 10 esitetyn korttelin talousrakennusten kiinteistöveron ja vakuutusten kustannukset jakaantuvat kullekin Sopijapuolelle taulukon 1 mukaisissa suhteissa, kuten on sovittu kohdassa 3.3.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien väliaikaisten ajo- ja kulkuyhteyksien rakentamisesta sekä kunnossapito-, huolto- ja korjaustoimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat ne Sopijapuolet, joiden omistaman rakennuksen asukkaat käyttävät kyseisiä väliaikaisia ajo- ja kulkureittejä hallinnoimilleen tonteille, yhteiskäyttötiloihin ja talousrakennuksiin päästäkseen, ellei toisin sovita. Väliaikaisten ajo- ja kulkureittien tarkempi sijainti- ja toteuttaminen on sovittava kunkin tontin rakennushankkeen osalta erikseen. Kustannukset jakaantuvat kokonaisrakennusoikeuden määrän mukaisissa suhteissa (pois lukien talousrakennusten rakennusoikeus) niiden Sopijapuolten välillä, joita väliaikainen ajo- ja kulkuyhteys koskee. Kustannusten laskuttamisesta toisilta Sopijapuolilta vastaa se Sopijapuoli, jonka aloitteesta väliaikaista ajo- ja kulkuyhteyttä tarvitaan.

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

Tämän yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyvät toteutus- ja rakentamiskustannukset sisältyvät erillisiin Sopijapuolten ja urakoitsijan välisiin urakkasopimuksiin, eivätkä Sopijapuolet ole puolin eikä toisin velvollisia maksamaan toisilleen tämän yhteisjärjestelyn toteuttamisesta aiheutuvia rakentamiskustannuksia, ellei tässä sopimuksessa nimenomaisesti toisin ole sovittu.

Käytönaikaisesta kustannusvastuusta ja -jaosta on sovittu tässä sopimuksessa erikseen. Selvyyden vuoksi todettakoon, että ellei tässä sopimuksessa toisin ole sovittu, alkavat käytönaikaiset kustannusvastuut siitä, kun Sopijapuolen omistama rakennus on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöönotettavaksi.

10. MUUT EHDOT

Kiinteistöjohtajan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös 26.2.2024 § 13 (asianro 1863/2025) ei ole sopimuksen allekirjoitushetkellä lainvoimainen.

Tämä sopimus tulee 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 Sopijapuolella on oikeus periä laiminlyöjältä aiheutuneet kulut.

11. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tässä sopimuksessa sovitut yhteisjärjestelyt on tarkoitettu pysyviksi. Sopimusosapuolet sitoutuvat kuitenkin päivittämään sopimusta suunnitelmien tarkentuessa. Sopimustekohetkellä suunnitelmat ovat puutteellisia sopimusalueen vaiheittaisen rakentamisen takia.

Sopijapuolet ja Kaupunki ovat velvollisia muuttamaan tätä sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomaismääräyksen, asemakaavan muutoksen tai 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.

Sopimus voidaan purkaa Sopijapuolten ja Kaupungin yksimielisellä päätöksellä vain sillä perusteella, että kiinteistöjen käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen olemassaololle ole enää perusteltua tarvetta.

Mikäli tämä yhteisjärjestelysopimus kokonaan tai osittain em. mukaisesti puretaan, Sopijapuolet sitoutuvat sopimaan purkamisesta aiheutuvista toimenpiteistä,

suoritusvelvollisuudesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista siten, että ne jakautuvat mahdollisimman oikeudenmukaisesti kaikille Sopijapuolille. Tarvittaessa asiassa voidaan pyytää ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan lausunto, jota lausuntoa Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan ja josta aiheutuvista kustannuksista Sopijapuolet yhdessä vastaavat.

Sopimuksen muutos tulee rekisteröidä rakennusvalvontaan viivytyksettä muutoksen tultua laadituksi.

12. KIINTEISTÖJEN EDELLEEN LUOVUTUKSET

Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus, mahdollisesti siirtäessään Sopimusalueella sijaitsevan 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 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.

Jos tätä sopimusta ei voi kokonaisuudessaan rekisteröidä yhteisjärjestelysopimuksena, perustetaan tässä sopimuksessa sovituista asioista tarvittavilta osin rasitteet ja Sopijapuolet ovat velvollisia tekemään sitä varten tarvittavat hakemukset, sopimukset ja päätökset. Rasitteiden vahvistamis- ja rekisteröintikustannuksista vastaavat ne Sopijapuolet tasaosuuksin, joita rasitteet koskevat.

14. RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan Sopijapuolten kesken käytävissä neuvotteluissa. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse sovintoon neuvotteluissa, erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

15. SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Sopimuksesta ei tehdä alkuperäiskappaleita. Sopimus katsotaan allekirjoitetuksi sillä päivämäärällä, kun viimeisin sähköinen allekirjoitus on tehty. Sopimuksen allekirjoittavat sähköisesti

Asumisoikeus Oy Kuopion Neulaniementie

Allekirjoitettu sähköisesti
Valtakirjalla Juha Kuparinen, yksikönjohtaja, Peab Oy
Tontin 297-13-37-10 haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana

Kuopion kaupunki

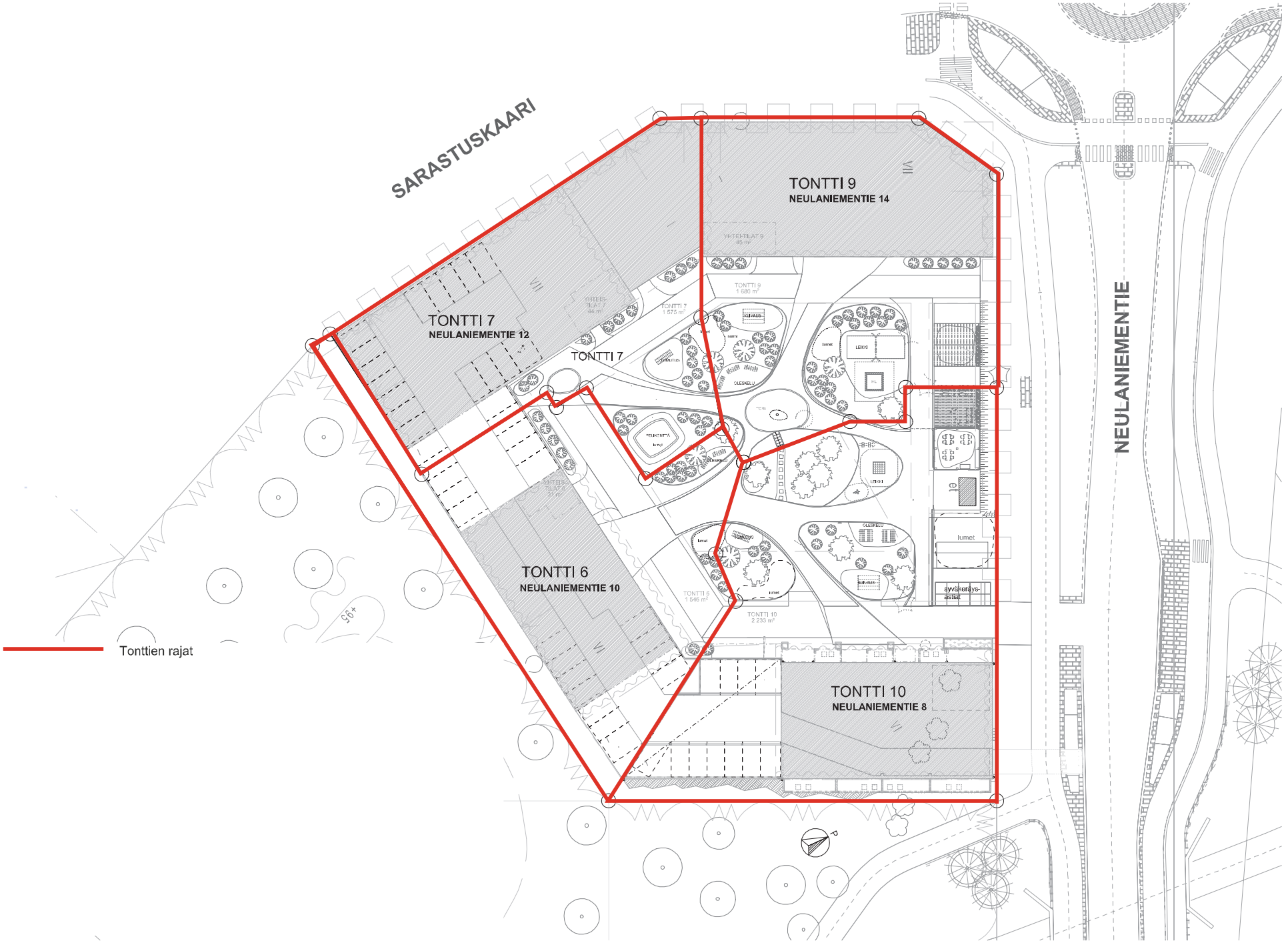
Allekirjoitettu sähköisesti
Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja
Tonttien 297-13-37-6, 297-13-37-7, 297-13-37-9 ja 297-13-37-10 omistajana

Peab Oy

Allekirjoitettu sähköisesti
Valtakirjalla Juha Kuparinen, yksikönjohtaja, Peab Oy

LIITTEET:

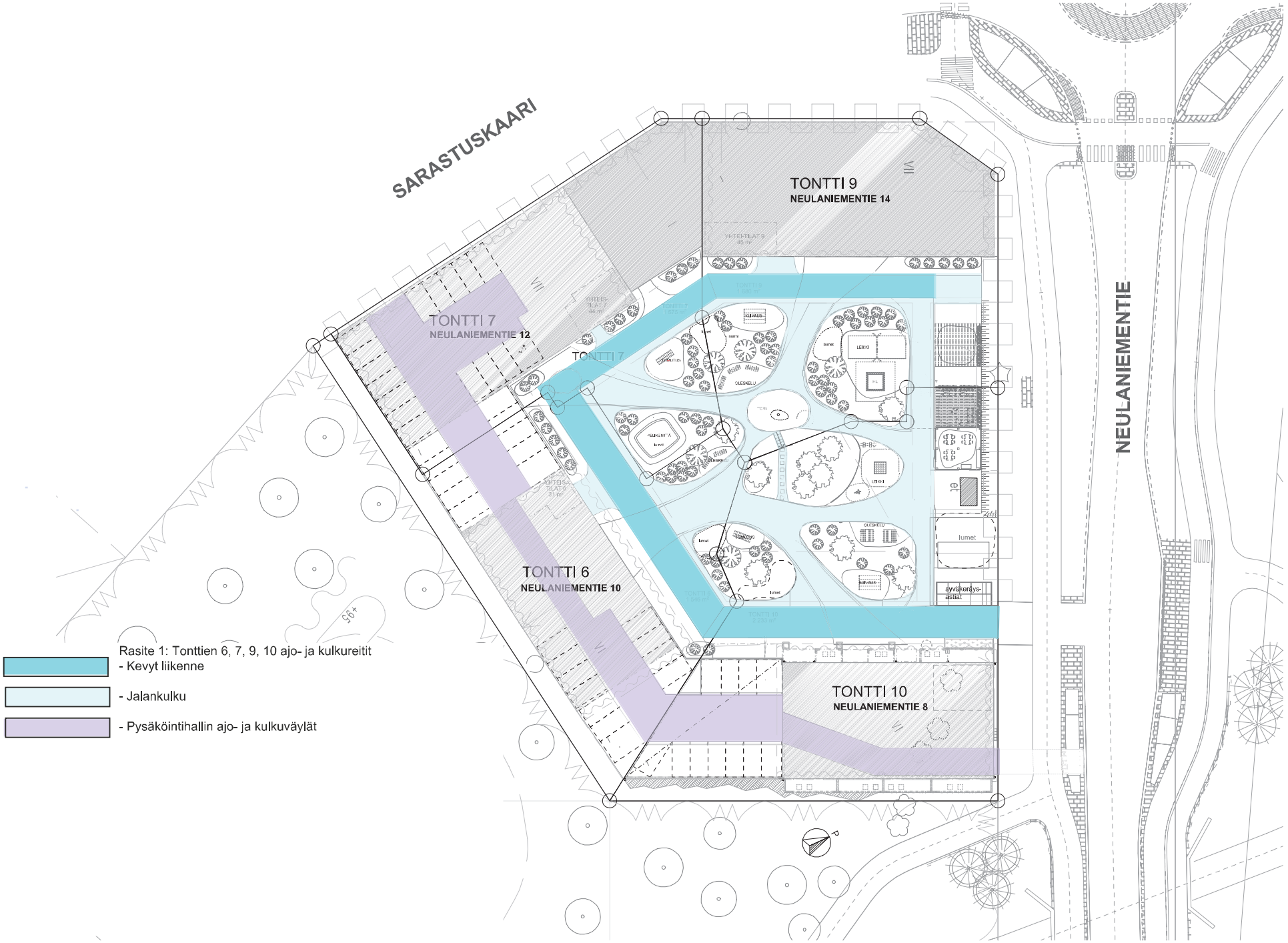
Liite 1	Korttelisuunnitelma ja tontin rajat
Liite 2	Rasite 1: Tonttien 6, 7, 9 ja 10 piha-alueen ajo- ja kulkureitit
Liite 3	Rasite 2: Jätteenkeräyspiste ja jätehuolto
Liite 4	Rasite 3: Hulevesiverkosto (suunnittelu kesken)
Liite 5	Rasite 4: Palomuurin rakentamatta jättäminen
Liite 6	Rasite 5: Sähkölaitoksen muuntamo
Liite 7	Rasite 6: Perustukset, anturat, seinärakenteet, räystäät (suunnittelu kesken)
Liite 8	Rasite 7: Autopaikat pysäköintihallissa
Liite 9	Rasite 8: Putket, johdot ja kaapelit (sähkö, tele, viemäri, kaukolämpö) (suunnittelu kesken)
Liite 10	Yhteiskäyttöalueet, yhteiskäyttötilat asuinrakennuksessa, yhteiskäyttöiset talousrakennukset
Liite 11	Asumisoikeus Oy Kuopion Neulaniementie valtuutus allekirjoitus oikeudesta



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 1
- Korttelisuunnitelma ja tontin rajat

25.02.2025

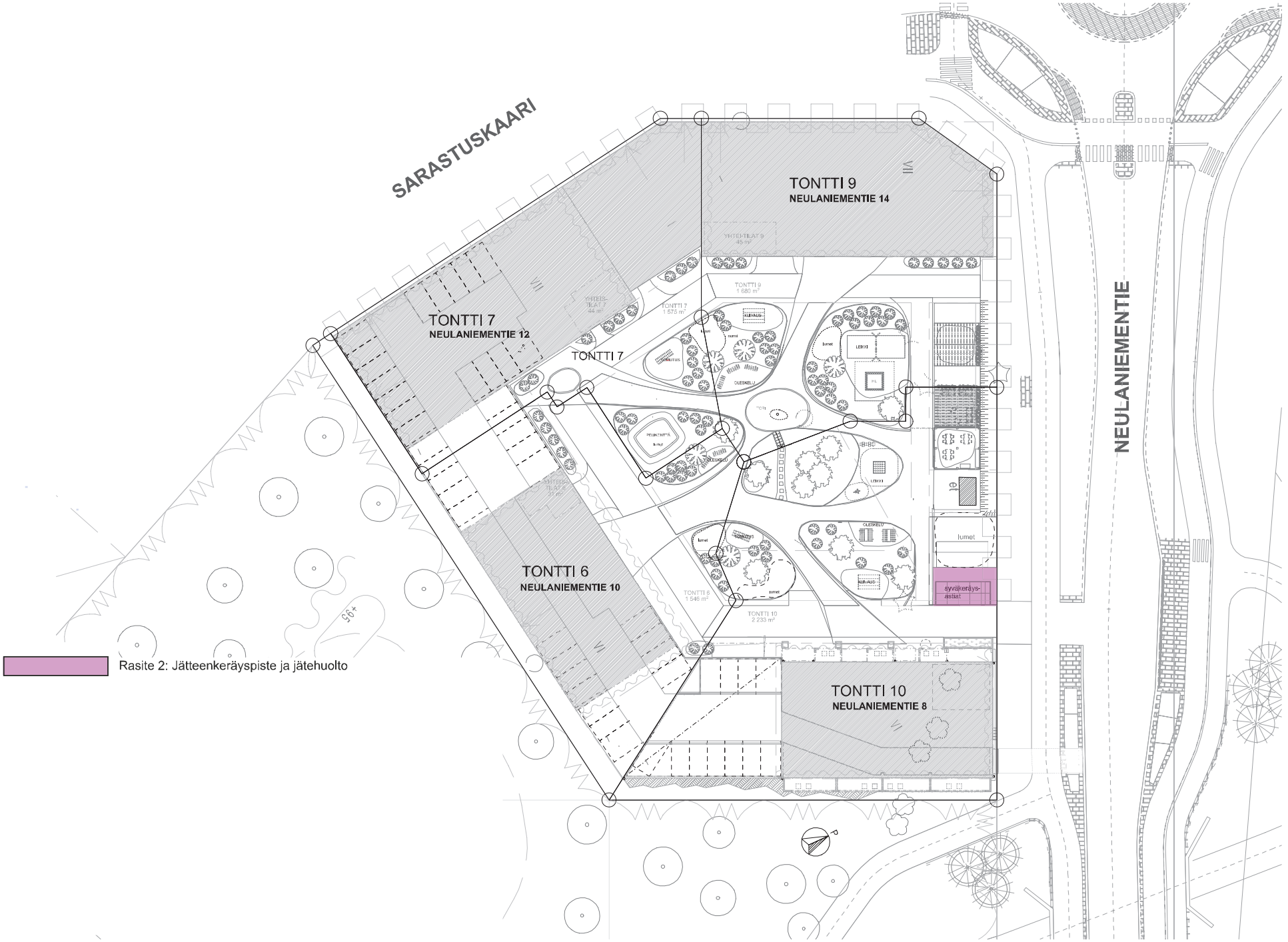
arkkitehti palvelu



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 2
- Rasite 1: Tonttien 6, 7, 9 ja 10 ajo- ja kulkureitit

25.02.2025

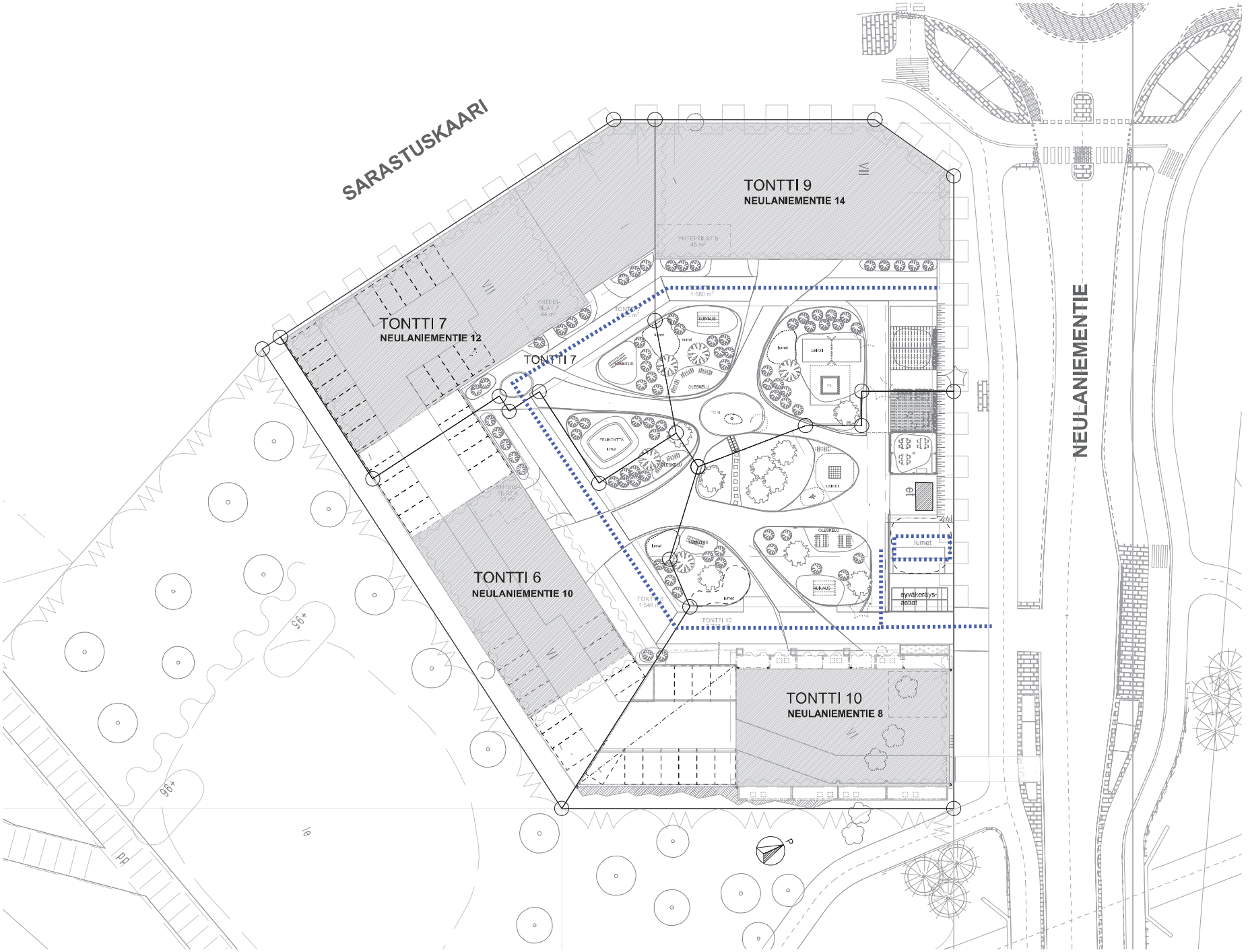
arkkitehti palvelu



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 3
- Rasite 2: Jätteenkeräyspiste ja jätehuolto

25.02.2025

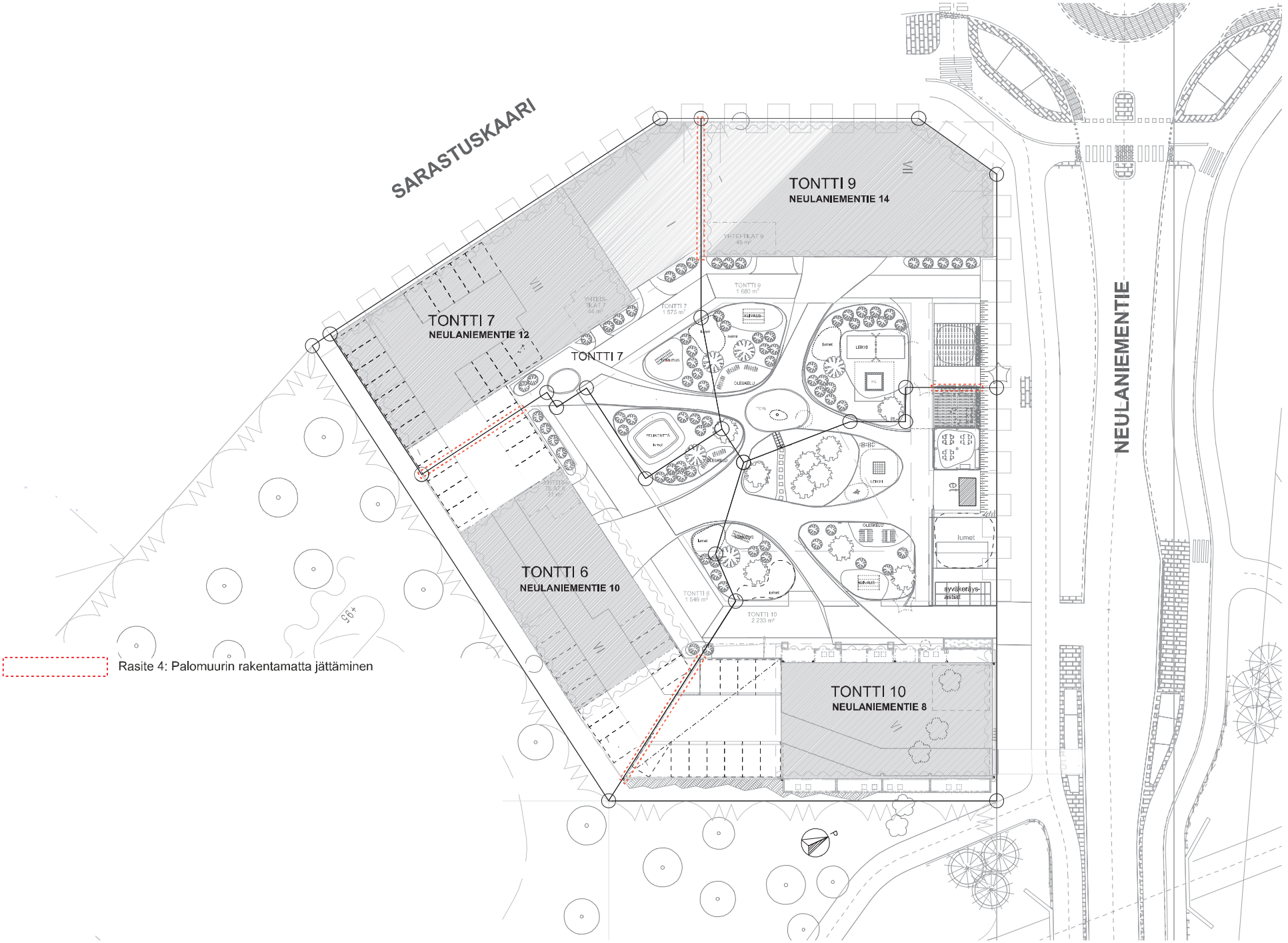
arkkitehti palvelu



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 4
- Rasite 3: Hulevesijärjestelmä (suunnittelu kesken)

25.02.2025

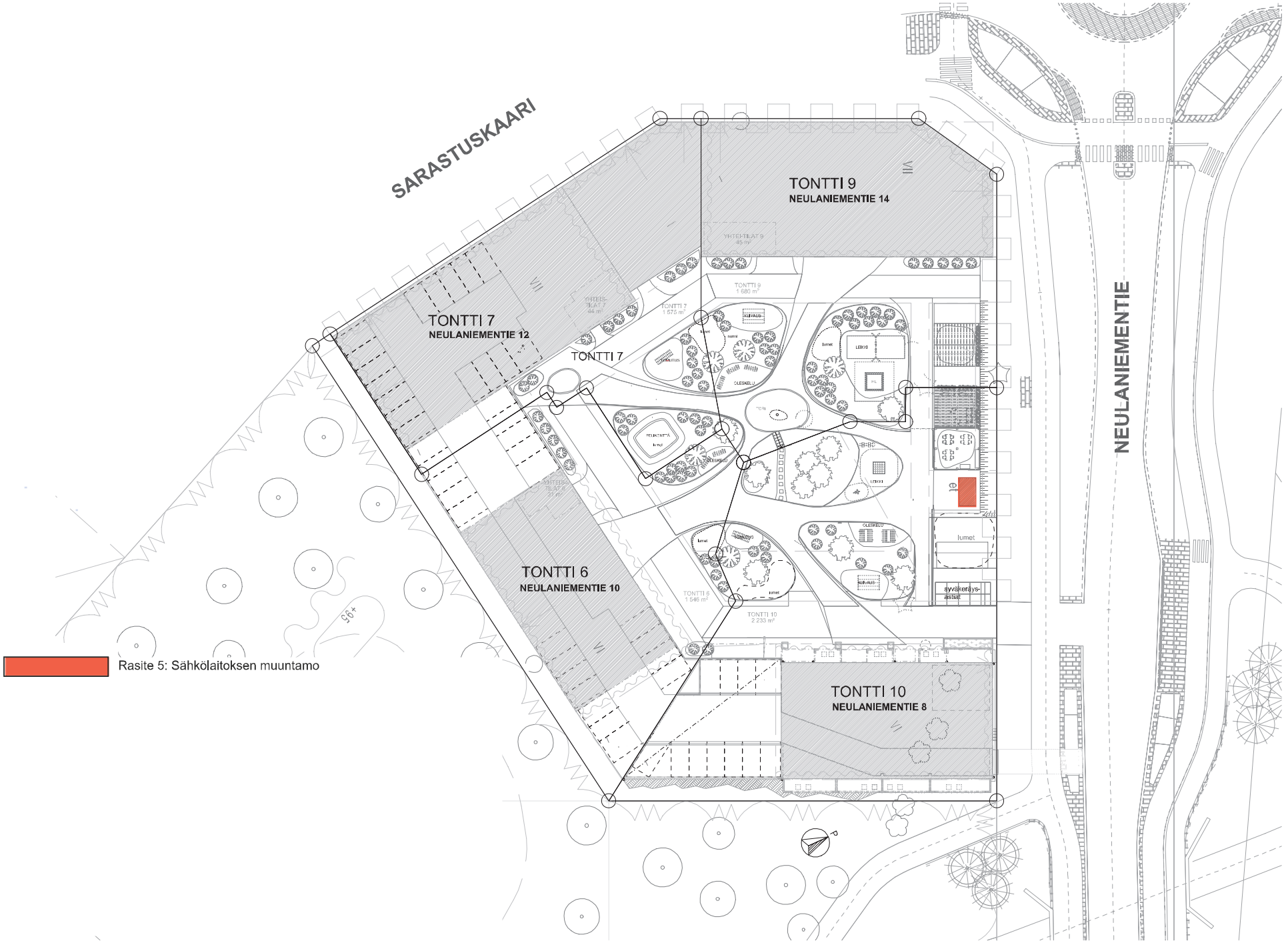
arkkitehti palvelu



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 5
- Rasite 4: Palomuurin rakentamatta jättäminen

25.02.2025

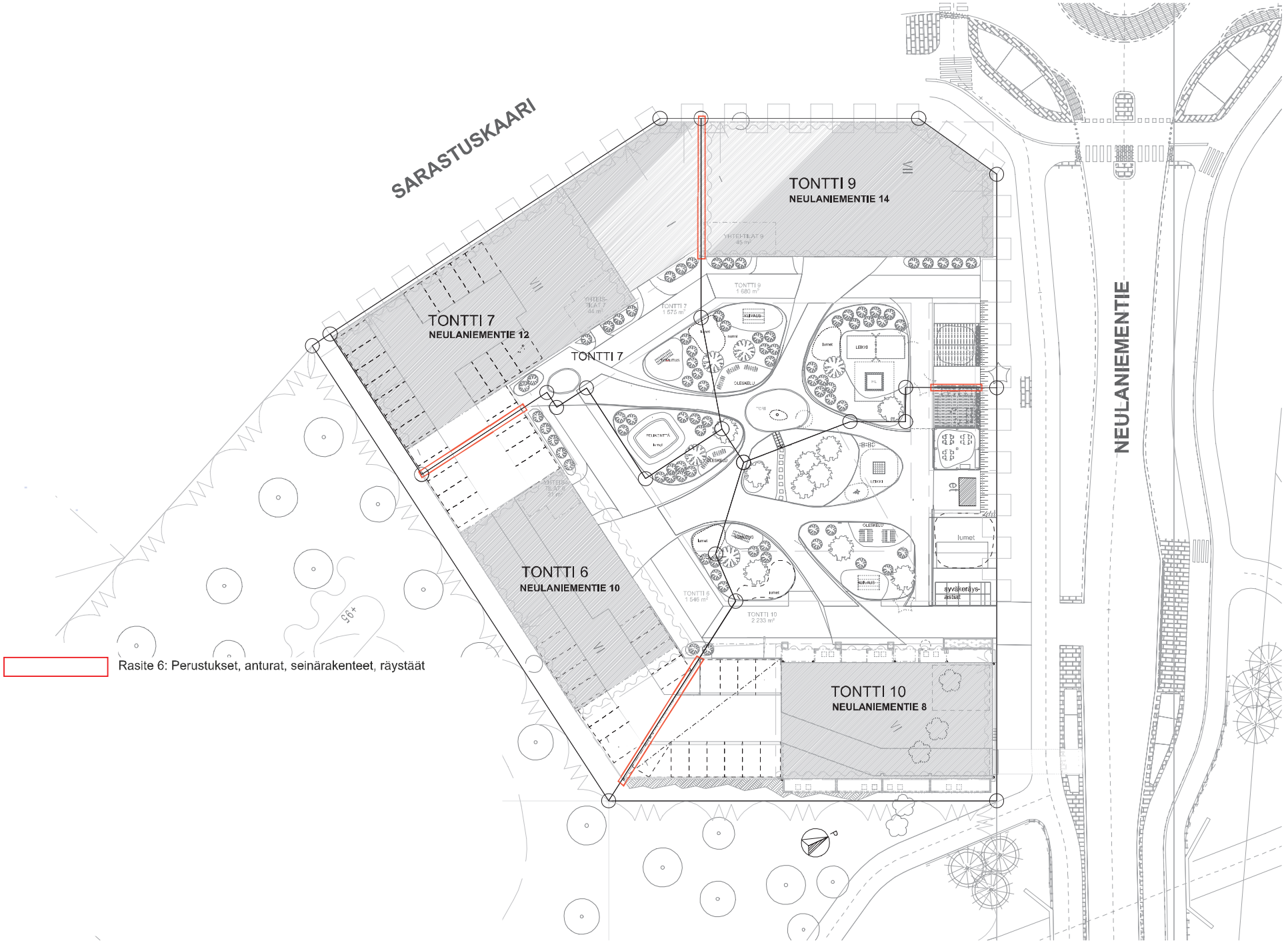
arkkitehti palvelu



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 6
- Rasite 5: Sähkölaitoksen muuntamo

25.02.2025

arkkitehti palvelu



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 7
- Rasite 6: Perustukset,anturat, seinärakenteet, räystäät
(suunnittelu kesken)

25.02.2025

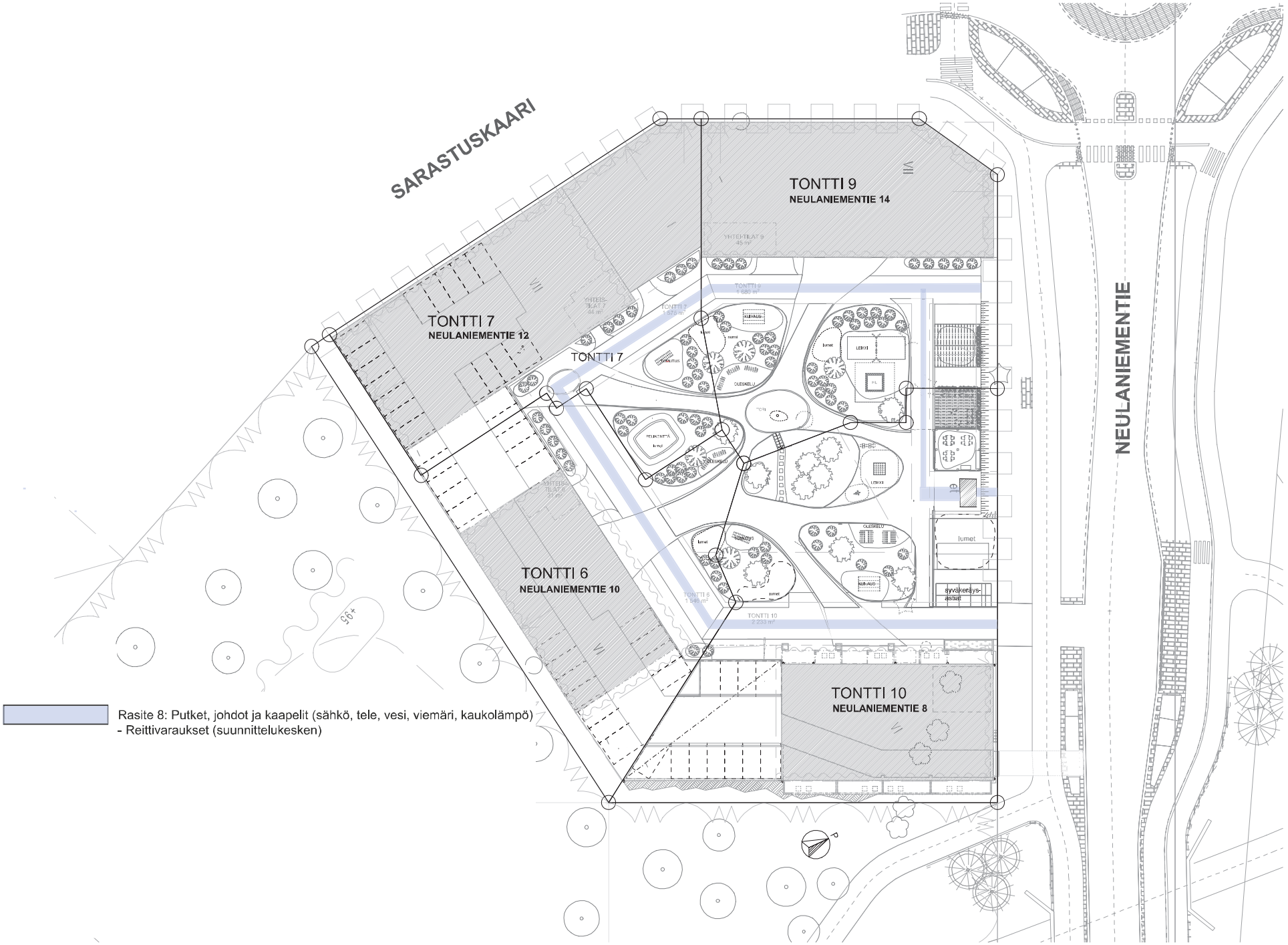
arkkitehti palvelu



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 8
- Rasite 7: Autopaikat pysäköintihallissa

25.02.2025

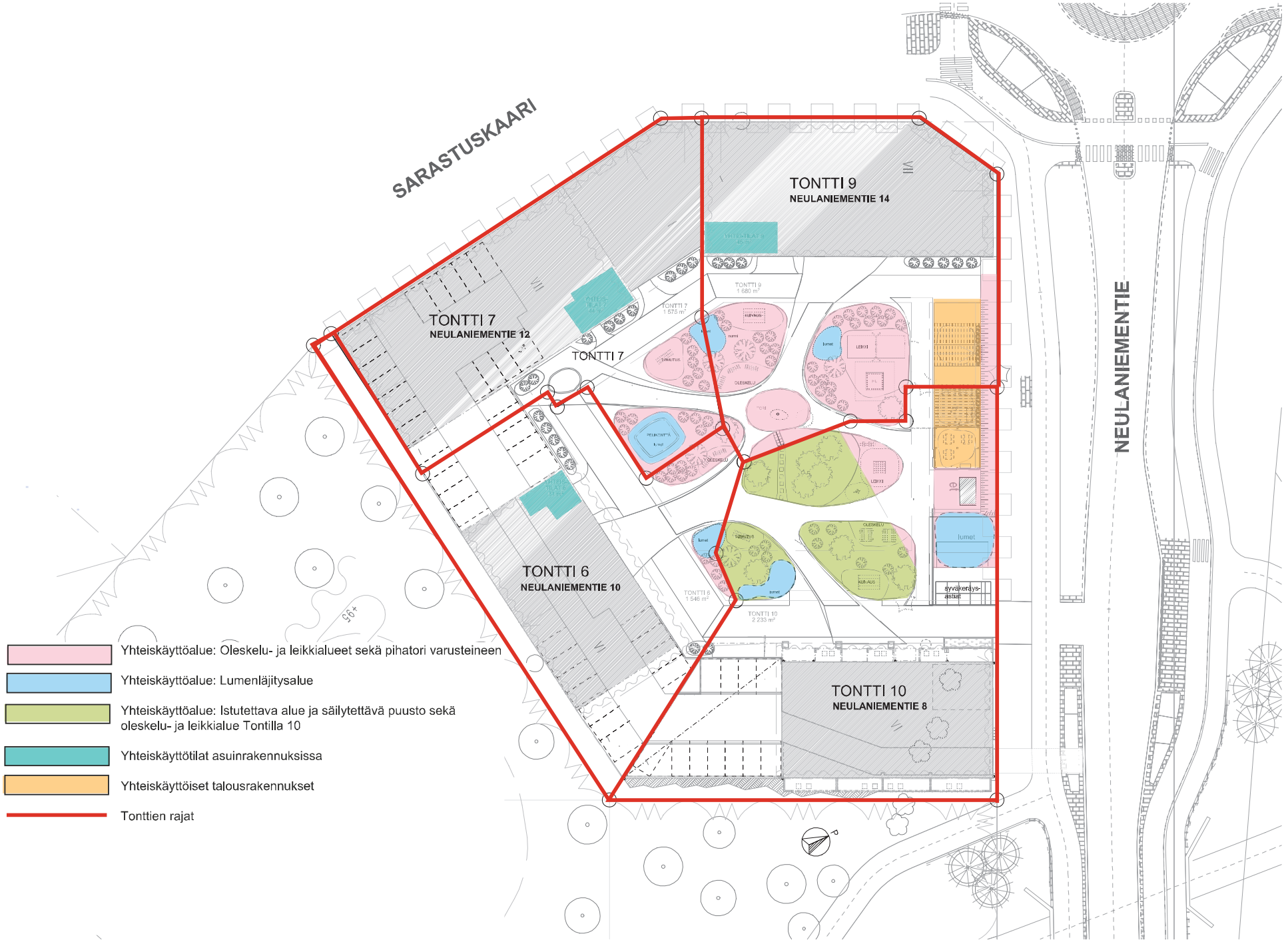
arkkitehti palvelu



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 9
- Rasite 8: Purket, johdot ja kaapelit (sähkö, tele, viemäri, kaukolämpö)
Suunnittelukesken

25.02.2025

arkkitehti palvelu



Yhteisjärjestelysopimuksen LIITE 10

- Yhteiskäyttöalueet, yhteiskäyttöisettilat asuinrakennuksessa ja yhteiskäyttöiset talousrakennukset

25.02.2025

arkkitehti palvelu