

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1. **Sipoon kunta** (y-tunnus: 0203533-8)
Kiinteistön 753-412-3-36 (jälj. "**Kiinteistö**") omistajana
Osoite: PL 7, 04131 Sipoo
(jäljempänä "**Sipoo**")
2. **Asunto Oy Sipoon Kartanoherra** (y-tunnus 2936482-8) Kiinteistön vuokraoikeuden haltijana
Osoite: [OSOITE]
(jäljempänä "**Kartanoherra**")
3. **Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva** (2936477-2) Kiinteistön vuokraoikeuden haltijana
Osoite: [OSOITE]
(jäljempänä "**Kartanonrouva**")

Jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen myös "**Osapuoli**".

2. TAUSTA JA TARKOITUS

Kartanoherra ja Kartanonrouva vuokraavat Sipoolta Kiinteistöä. Kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella Kartanoherran ja Kartanonrouvan hallinta-alueisiin sekä yhteiseen alueeseen.

Osapuolten tarkoitus on lohkoa Kiinteistö kahdeksi eri kiinteistöksi oheisen karttaliitteen mukaisesti (liite 2.1, jälj. "**Kartta**"). Lohkomisen yhteydessä Kartanoherra tekee uuden maanvuokrasopimuksen Sipoon kanssa Karttaan merkitystä alueesta 1 (jälj. "**Tontti 1**") ja Kartanonrouva alueesta 2 (jälj. "**Tontti 2**") ja voimassa olevat Osapuolten välinen vuokrasopimus (päiväty 13.9.2018, jälj. "**Nykyinen Maanvuokrasopimus**") sekä Kartanoherran ja Kartanonrouvan välinen Kiinteistöä koskeva hallinnanjakosopimus (päiväty 3.10.2018, jälj. "**Hallinnanjakosopimus**") päätetään.

Tontilla 2 sijaitsevat Kartanoherran ja Kartanonrouvan yhteiskäytössä olevat jätekatos, tekninen tila sekä vierasautopaikat (2 kpl).

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sipoo on tämän sopimuksen osapuolena ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy Kiinteistön omistajana tässä sopimuksessa määritellyn yhteisjärjestelyn perustamisen sekä tämän yhteisjärjestelysopimuksen/-suunnitelman. Sipoo ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista, ellei sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin mainittu.

Tällä sopimuksella sovitaan Tonttien 1 ja 2 osalta Kartanoherran ja Kartanonrouvan välisistä rasitteista ja rasitteenluontoisista oikeuksista sekä näihin liittyvistä velvoitteista ja kustannusjaosta. Tämä sopimus on Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestelysopimus ja -suunnitelma. Tämä järjestely on tarkoitus rekisteröidä ja kuka tahansa Osapuolista voi muita osapuolia kuulematta hakea kustannuksellaan järjestelyn rekisteröintiä.

Osapuolet sopivat Sipoon kanssa Kiinteistön jakamisesta Tontteihin 1 ja 2 sekä järjestelyyn liittyvistä uusista vuokrasopimuksista erillisillä sopimuksilla.

3. RASITTEET

Osapuolet perustavat tällä sopimuksella seuraavat pysyvät käyttöoikeudet/rasitteet.

Yhteisessä käytössä olevat tilat:

Kartanonherran ja Kartanonrouvan yhteiskäytössä ovat seuraavat Tontilla 2 sijaitsevat tilat:

- 1) kaksi vierasautopaikkaa, joista toinen on Kartanonherran käytössä ja toinen Kartanonrouvan käytössä, ja
- 2) jätekatos, joka on yhteiskäytössä, ja
- 3) tekninen tila, joka on yhteiskäytössä.

Yhteiskäytön osapuolilla on lisäksi oikeus käyttää em. tiloihin johtavia kulkuväyliä ja -teitä. Yhteiskäytössä olevat tilat sekä kulkuväylät on merkitty Karttaan.

Yhdyskuntatekniset johdot, putket, laitteet ja/tai viemärit sekä muut vastaavat rakenteet (jälj. "Yhdyskuntatekniset Rakenteet"):

Kartanonherran ja Kartanonrouvan hallitsemia alueita (Tontteja 1 ja 2) rasittavat sinne rakennetut Kartanonherra ja/tai Kartanonrouvaa palvelevat Yhdyskuntatekniset Rakenteet. Tämä sopimus ei ota kantaa Yhdyskuntateknisten Rakenteiden tarkkoihin sijainteihin tai yksityiskohtiin, vaan kyseessä on yleisluontoinen sietovelvoite ja hyväksyntä olemassa olevien Yhdyskuntateknisten Rakenteiden ja niiden käytön osalta.

Mikäli Kartanonherran tai Kartanonrouvan olemassa olevat rakennukset edellyttävät jatkossa lisää Yhdyskuntateknisiä Rakenteita tai mikäli näihin rakenteisiin on tehtävä muutoksia, Kartanonherra ja Kartanonrouva sitoutuvat puolin ja toisin hyväksymään ja sallimaan näiden rakenteiden rakentamisen tai muuttamisen hallitsemillaan alueilla edellyttäen, että rakennus- / muutostöistä tai itse rakenteista tai muutoksista ei aiheudu rasitetulle Osapuolelle kohtuutonta haittaa. Samoin Kartanonherralla ja Kartanonrouvalla on sietovelvoite, ja ne hyväksyvät, Yhdyskuntateknisten Rakenteiden tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet hallitsemillaan alueilla.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut käyttöoikeudet ja muut oikeudet ovat pysyviä, ellei sopimuksessa toisin nimenomaisesti mainita. Oikeutetulla osapuolella on milloin tahansa oikeus rasitettua osapuolta kuulematta kirjata tässä yhteisjärjestelysopimuksessa saamansa käyttöoikeus tai muu oikeus pysyvänä kiinteistö- tai rakennusrasitteena rasitteen luonteesta ja kohteesta riippuen. Rasitteista ei makseta erillisiä korvauksia, ellei sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin mainittu. Korvauksia ei makseta myöskään siinä tilanteessa, että tällä sopimuksella myönnetty oikeus käy osaksi tai kokonaan tarpeettomaksi. Rasitteet ovat sitovia ja pysyviä osapuolten välillä huolimatta siitä, onko oikeutettu osapuoli kirjannut rasitetta ao. rekisteriin.

4. RAKENTAMINEN JA KUSTANNUSTEN JAKO

Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Kartanonherran ja Kartanonrouvan Karttaan merkityt asuinrakennukset, kohdassa 3 mainitut yhteiskäytössä olevat tilat sekä niille johtavat kulkuväylät sekä em. rakennuksia palvelevat Yhdyskuntatekniset Rakenteet ovat jo rakennettuja.

Yhteiskäytössä olevien tilojen ja kulkuteiden käyttö-, ylläpito-, korjaus- ja huoltokuluista

Kartanonherra ja Kartanonrouva vastaavat seuraavan asuntojen mukaisen jakosuhteen mukaisesti:

Kartanonherra 5/9

Kartanonrouva 4/9

Vierasautopaikkojen kuluista sekä Kartanonherra että Kartanonrouva vastaavat sen autopaikan osalta, joka on asianomaisen osapuolen käytössä.

Yhdyskuntateknisten Rakenteiden osalta kuluista vastaa se Osapuoli, jota kyseinen rakenne palvelee. Mikäli rakenne palvelee yhteisesti sekä Kartanonherraä että Kartanonrouvaa, kuluvastuu määräytyy edellä mainitun jakosuhteen mukaisesti, ellei eriteltyä käyttäjäkohtaista kulutukseen perustuvaa mittausta ole saatavilla. Mikäli uusia Yhdyskuntateknisiä Rakenteita rakennetaan toisen osapuolen hallinta-alueelle, vastaa kustannuksista se osapuoli, joka hyötyy uusista rakenteista. Mikäli uudet rakenteet palvelevat sekä Kartanonherraä että Kartanonrouvaa, rakentamiskustannukset jaetaan em. jakosuhteen mukaisesti.

5. MUUT EHDOT

Tämä sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin. Lisäksi voimaantulon edellytyksenä ovat seuraavat asiat:

- Kiinteistön jakaminen lohkomalla Tontiksi 1 ja 2 on saanut lainvoiman; ja
- Kartanonherra ja Kartanonrouva ovat tehneet omat vuokrasopimuksensa Sipoon kanssa Tonteista 1 ja 2 ja Voimassaoleva Maanvuokrasopimus on siten päättynyt; ja että
- mahdolliset Hallinnanjakosopimuksen mukaisiin hallinta-alueisiin kohdistuvat kiinteistökiinnitykset saadaan järjestelyä koskemaan ao. tahojen uusia hallinta-alueita (Tonttia 1 ja Tonttia 2).

Tämän sopimuksen tultua voimaan, Kartanonherra ja Kartanonrouva sitoutuvat yhteisesti päättämään Hallinnanjakosopimuksen sekä huolehtimaan mahdollisen Hallinnanjakosopimusta koskevan kirjauksen poistamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Tämän Sopimuksen yhteisjärjestelyt ovat pysyviä, eikä niitä voida muuttaa kuin Osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla. Edellä mainitusta poiketen Sipoon suostumusta muutoksiin ei edellytetä, mikäli muutos koskee vain Kartanonherran ja Kartanonrouvan keskinäisiä suhteita tai oikeuksia/velvollisuuksia. Sopimuksen myöhemmästä muuttamisesta johtuvista kustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka aloitteesta muutoksiin ryhdytään.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet, jotka koskevat Osapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli ratkaisuun ei päästä neuvottelemalla, jätetään riita Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä yhteisjärjestelysopimusta on tehty kolme (4) saman sanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi viranomaisille.

6. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Sipoon Kunta

Asunto Oy Sipoon Kartanonherra

Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva

Liitteet:

2.1 Karttaliite