

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

koskien Sipoon kunnan 419. kunnanosan korttelin 4 tonttien 1856, 1857 ja 1859, välisiä yhteisjärjestelyjä

Sisällysluettelo

1	Sopijapuolet.....	3
1.1	Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 3	3
1.2	Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 5	3
1.3	Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 7–9	3
2	Sopimuksen kohde, tausta ja tarkoitus	3
3	Yleiset periaatteet.....	3
3.1	Rakentaminen.....	3
3.2	Omistusraja.....	3
3.3	Kustannusten jakoperuste	4
3.4	Alueiden ja tilojen yhteiskäyttö	4
3.4.1	Autopaikat	4
3.4.2	Jätepiste	4
3.4.3	Piha-alueet	4
3.4.4	Kulku-, huolto- ja ajoväylät	4
3.4.5	Nostopaikka	4
3.4.6	Tekniset tilat, maalämpöjärjestelmä ja maalämpökaivot	4
3.4.7	Talosauna	4
4	Kunnallis- ja sähkötekniset liittymät sekä putket ja johdot.....	5
4.1	Viemärit, johdot, putket ja kaapelit	5
5	Lumenkasaus	5
6	Väestönsuoja	5
7	Vakuutukset	5
8	Sopimuksen siirtäminen	5
9	Sopimuksen irtisanominen ja muuttaminen	5
10	Rekisteröinti.....	5

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Tämä sopimus korvaa 30.6.2022 allekirjoitetun sopimuksen.

1 Sopijapuolet

1.1 Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 3

(y-tunnus 3252703-4), tontin 753-419-4-1856 omistajana (asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1850 kem²), jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä **Tontti 1**.

1.2 Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 5

(y-tunnus 3252702-6), tontin 753-419-4-1857 omistajana (asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1850 kem²), jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä **Tontti 2**.

1.3 Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 7–9

(y-tunnus 3285335-8), tontin 753-419-4-1859 omistajana (asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4050 kem²), jota jäljempänä tässä sopimuksessa kutsutaan nimellä **Tontti 4**.

jäljempänä erikseen ”Sopijapuoli” ja yhdessä ”Sopijapuolet”.

ovat tänään tällä sopimuksella sopineet keskinäisistä oikeuksista seuraavaa:

2 Sopimuksen kohde, tausta ja tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Sipoon kunnan 419. kunnanosan korttelin 4 Sopijapuolien (tontit 1856, 1857 ja 1859) yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä, ylläpidosta ja kustannuksista sekä tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta niiltä osin kuin Sopijapuolten omistuksessa olevilla tonttikokonaisuuksilla on joko rakenteelliset, toiminnalliset tai tekniset yhtymäkohdat toisiinsa.

Sopijapuolten tarkoituksena ei ole tämän sopimuksen perusteella hakea yksittäisten rasitteiden perustamista vaan yhteisenä tarkoituksena on hakea rakennusvalvontaviranomaiselta tämän sopimuksen perusteella ja rakennuslain 164 §:n mukaista päätöstä kiinteistöjen yhteisjärjestelystä.

Suunnitelmien keskeneräisyyden vuoksi Sopijapuolet sitoutuvat täydentämään tätä yhteisjärjestelysopimusta myöhemmin valmistuvien suunnitelmien mukaisesti. Lisäksi Sopijapuolet sitoutuvat tekemään ja hyväksymään tähän sopimukseen kaikki ne lisäykset tai korjaukset, jotka ovat tarpeen yhden tai useamman Sopijapuolen tontin tarkoituksenmukaisen käytön kannalta, mikäli tällaisella sopimusmuutoksella ei aseteta lisää maksuvelvoitteita tai muulla tavoin heikennetä muiden sopijapuolten asemaa.

3 Yleiset periaatteet

3.1 Rakentaminen

Kukin Sopijapuoli vastaa yksin kustannuksellaan oman tonttinsa sekä sille rakennettavien rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta sekä hoidosta ja kunnossapidosta, ellei tästä ole jäljempänä sopimuksesta muuta sovittu.

3.2 Omistusraja

Sopimusalueelle sijoittuvien asuinrakennusten osalta perustusten, rakenteiden ja rakennusten **omistusraja noudattaa kiinteistönrajoja**. Myös jäljempänä yhteiskäyttöön osoitettavien kulkuväylien ja muiden yhteiskäyttöön jäävien tilojen osalta omistus seuraa aina kiinteistön omistusta. Tällä sopimuksella ei puututa omistukseen, vaan annetaan Tonteille 1, 2 ja 4 tonttien rajoja ylittäviä rasitteenluontoisia käyttöoikeuksia. Tämä sopimus koskee korttelin 4 Tonttien 1, 2 ja 4 lopullista tilannetta Sopijapuolien tonttien rakennushankkeiden valmistuttua.

3.3 Kustannusten jakoperuste

Yleisperiaatteena pidetään, että Sopijapuoli **vastaa yksin kustannuksellaan vain tätä Sopijapuolta palvelevan alueen/varusteen suunnittelusta**, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta. Siltä osin, kun alue/varuste palvelee useampaa Sopijapuolta, jaetaan suunnittelusta, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset niiden Sopijapuolten kesken, joita alue/varuste palvelee tässä sopimuksessa sovituin kustannusperustein eli **rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa**, ellei myöhemmin toisin sovita.

Mikäli tämän sopimuksen Sopijapuoli aiheuttaa toiminnallaan vahinkoa toiselle Sopijapuolelle, on vahingon aiheuttanut Sopijapuoli velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Viranomaisten vaatimien, yhteiseen käyttöön tulevien ja kaikkia Sopijapuolia palvelevien sopimusten tai esimerkiksi opastetaulujen hankinnasta ja kustannuksista vastataan tämän kohdan mukaisesti.

3.4 Alueiden ja tilojen yhteiskäyttö

Sopijapuolilla on oikeus käyttää toistensa tonteilla olevia alueita, tiloja, rakennelmia ja välineitä esteettömästi. Selvyyden vuoksi todetaan seuraavaa:

3.4.1 Autopaikat

Autopaikat sijaitsevat jokaisen sopijapuolen omilla tonteilla ja ovat jokaisen Sopijapuolen yksinomaisessa käytössä. Autopaikat toteutetaan avopaikkoina.

3.4.2 Jätepiste

Kaikilla sopijapuolilla on omat jätteenkeräyspisteet.

3.4.3 Piha-alueet

Sopijapuolten omistamille kiinteistöille toteutetaan leikki- ja oleskelualueita. Sopijapuolet voivat käyttää toistensa tonteilla sijaitsevia leikki- ja oleskelualueita normaaliin leikki- ja oleskelukäyttöön. Sopijapuolet vastaavat kukin yksin kustannuksellaan omalla tontillaan sijaitsevien leikki- ja oleskelualueiden suunnittelusta, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta, peruskorjauksesta sekä huollosta, hoidosta ja kunnossapidosta

3.4.4 Kulku-, huolto- ja ajoväylät

Sopijapuolilla on pysyvä oikeus käyttää toistensa tonteille sijoittuvia kulku-, huolto- ja ajoväyliä. Tontti 4 käyttää tontin 2 ajoväylää läpikulkuun.

Tontti 2 vastaa ajoväylän käyttöä varten tarvittavasta varustuksesta ja laitteiston hoito-, huolto-, korjaus- ja ylläpitotoimenpiteiden suorittamisesta. Tontti 2 ja Tontti 4 vastaavat näistä aiheutuvista kustannuksista rakennusoikeuksien suhteessa.

3.4.5 Nostopaikka

Tontin 2 nostopaikka sijaitsee osittain tontilla 4. Tontilla 2 on pysyvä oikeus käyttää nostopaikkaa kuluitta ja korvauksetta.

3.4.6 Tekniset tilat, maalämpöjärjestelmä ja maalämpökaivot

Kaikilla sopijapuolilla on oma tekninen tila ja maalämpöjärjestelmä. Osapuolilla on oikeus sijoittaa maalämpöjärjestelmän putkia ja maalämpökaivoja yms. niihin kuuluvia laitteita toistensa tonteille. Maalämpöjohdanteiden porausalue tarkennetaan myöhemmin.

3.4.7 Talosauna

Tontilla 4 sijaitseva talosauna on yhteinen Tontin 2 kanssa. Tontilla 1 on oma talosauna.

Tontti 4 vastaa talosaunan käyttöä varten tarvittavasta varustuksesta ja laitteiston hoito-, huolto-, korjaus- ja ylläpitotoimenpiteiden suorittamisesta. Tontti 4 ja Tontti 2 vastaavat näistä aiheutuvista kustannuksista rakennusoikeuksien suhteessa.

4 Kunnallis- ja sähkötekniset liittymät sekä putket ja johdot

Sopijapuolet solmivat omat vesi, kaukolämpö-, sähkö- sekä tietoliikenne- ja kaapeli-tv-liittymäsopimukset valitsemansa palveluntarjoajan kanssa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteisesti on sovittu, että pintavedet voidaan johtaa tontin rajoista välittämättä.

4.1 Viemärit, johdot, putket ja kaapelit

Sopijapuolilla on puolin ja toisin oikeus sijoittaa omia tontteja palvelevia sade- ja jätevesiviemäreitä, sadevesikeräyspisteitä ja salaojia sekä vesi-, lämpö-, sähkö-, tietoliikenne- yms. johtoja niihin kuuluvine laitteineen toistensa tonteille. Tämä sopimus ei ota kantaa johtojen, putkien ja laitteiden tarkkaan sijaintiin ja niiden rakentamiseen liittyviin detaljeihin, vaan Sopijapuolet sitoutuvat suunnittelemaan ja rakentamaan kiinteistöt viranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti edellä sovittua periaatetta noudattaen.

5 Lumenkasaus

Sopijapuolet sallivat lumenkasauksen puolin ja toisin tonteillaan.

6 Väestönsuoja

Väestönsuojat sijaitsevat tontilla 1 ja tontilla 4. Tontin 1 väestönsuoja tulee olemaan yhteinen tontin 2 kanssa ja pieniltä osin tontin 4 kanssa. Tontilla 4 on oma väestönsuoja.

Tontti 1 vastaa kriisiajan käyttöä varten tarvittavasta varustuksesta ja laitteiston hoito-, huolto-, korjaus- ja ylläpitotoimenpiteiden suorittamisesta ja Sopijapuolet vastaavat näistä aiheutuvista kustannuksista rakennusoikeuksien suhteessa.

7 Vakuutukset

Kukin Sopijapuoli on velvollinen ottamaan kiinteistöään koskevan täysarvovakuutuksen ja sisällyttämään siihen oman kiinteistönsä alueella olevan pihan.

8 Sopimuksen siirtäminen

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

9 Sopimuksen irtisanominen ja muuttaminen

Tämä sopimus on pysyvä. Tätä sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan Sopijapuolien yhteisellä sopimuksella tai voimassa olevasta lainsäädännöstä johtuvista syistä.

10 Rekisteröinti

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämän sopimuksen mukaisia kuluvastuita noudatetaan kuitenkin vasta siitä lähtien, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt Sopijapuolen asuinrakennuksen käyttöönottettavaksi.

Sopijapuolet ovat oikeutettuja toisiaan enempää kuulematta hakemaan yhteisjärjestelyä ja perustamaan edellä mainitut rasitteet. Niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Sopijapuolet rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Sähköiset allekirjoitukset

Helsinki, 21.1.2025

Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 3

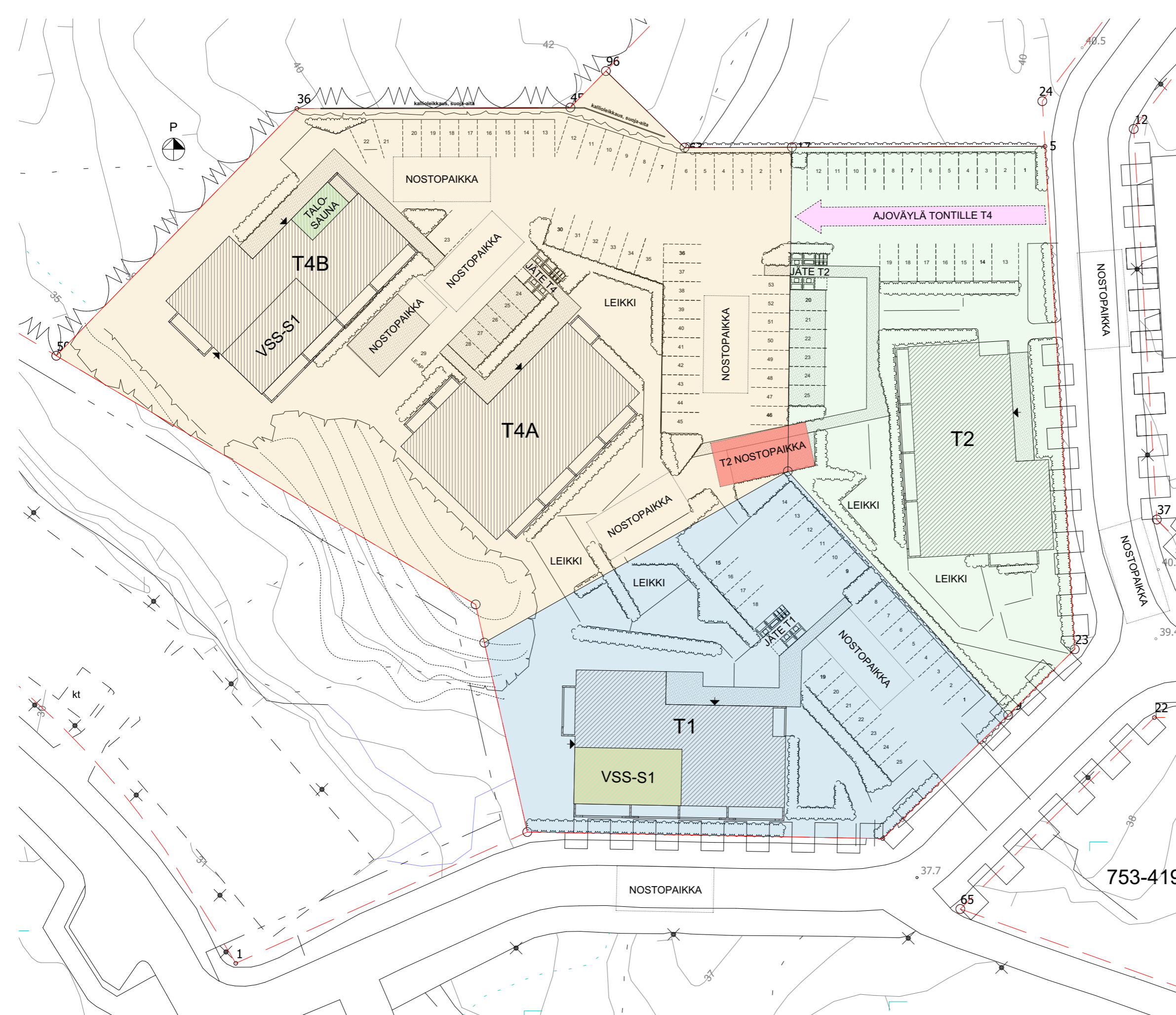
Tarja Junes

Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 5

Tarja Junes

Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 7–9

Tarja Junes



- T1** TONTTI 1, kiinteistötunnus 753-419-4-1856
Asunto oy Sipoon Kalliomäenkaari 3
- T2** TONTTI 2, kiinteistötunnus 753-419-4-1857
Asunto oy Sipoon Kalliomäenkaari 5
- T4A/B** TONTTI 4, talot A ja B, kiinteistötunnus 753-419-4-1859
Asunto oy Sipoon Kalliomäenkaari 7-9
- ←** Kulku tontille 4 tontin 2 paikoitusalueen kautta
- T2 NOSTO-PAIKKA** Tontin 2 nostopaikka osin tontin 4 alueella
- VSS-S1** Tontin 1 väestönsuoja myös tontin 2 käytössä ja pieneltä osin myös tontin 4 käytössä.
- TALO-SAUNA** Tontin 4 (talo B) talosauna myös tontin 2 käytössä

SIPOON KALLIOMÄENKAARI
YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN
LIITEKARTTA

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende