

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Sopimuksen osapuolet

Alue I

Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy (3548212-6)

Kiinteistöjen 980-428-39-276 ja 980-428-4-98 vuokraoikeuden nojalla alueen haltijana sekä hallinta-alueen rakennuksen omistajana. (jäljempänä ”Alue I”).

Alue II

Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy (3548212-6)

Kiinteistön 980-428-39-276 vuokraoikeuden nojalla alueen haltijana sekä hallinta-alueen rakennuksen omistajana. (jäljempänä ”Alue II”).

Ylöjärven kaupunki (0158221-7)

Kiinteistöjen 980-428-39-276 ja 980-428-4-98 Alueiden I ja II vuokranantajana ja omistajana.

Ylöjärven kaupunki on tämän sopimuksen osapuolena ainoastaan siinä ominaisuudessa, että se hyväksyy sopimuksen kohteena olevien alueiden omistajana tässä sopimuksessa tarkoitettua yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen tekemisen ja kirjaamisen sekä tässä sopimuksessa määriteltyjen rasitteiden perustamisen. Tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista vastaavat alueiden vuokralaiset niin kauan kuin alueiden maanvuokrasopimukset ovat voimassa. Alueen maanvuokrasopimuksen päättyessä, ilman että tilalle laaditaan uutta maanvuokrasopimusta, Ylöjärven kaupunki vastaa kyseisen alueen osalta tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista niin kauan kuin kaupunki omistaa tai muutoin hallitsee aluetta. Mikäli kaupunki luovuttaa alueen omistusoikeuden tai muun hallintaoikeuden taikka perustaa alueelle vuokra- tai muun käyttöoikeuden, kaupungin velvollisuutena on siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvoitteineen luovutuksensaajalle.

2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Ylöjärven kaupungissa sijaitsevan kiinteistöjen 980-428-39-276 ja 980-428-4-98 korttelin 213 tontin 5 Alueiden I ja II kesken toteutavasta yhteisjärjestelystä alueiden haltijoiden välillä. Alueet I ja II määräytyvät kiinteistöä koskevissa maanvuokrasopimuksissa määriteltyjen vuokra-alueiden mukaisesti, ja ne on merkitty liitekartalle 1 punaisella yhtenäisellä viivalla.

Tällä sopimuksella sovitaan Alueiden I ja II yhteisestä käytöstä, rakentamisesta, ylläpidosta, perusparannuksista- ja uusimisesta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Tässä sopimuksessa sovitut oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta ja pysyvästi.

3. Kustannusten jakoperuste

Kustannusten jakoperuste Alueiden I ja II kesken määräytyy rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti:

- Alue I: 95 %, jakoperusteena suhdeluku 95/100
- Alue II: 5 %, jakoperusteena suhdeluku 5/100

4. Autopaikat

Alueiden I ja II autopaikoitus järjestetään liitteen 1 mukaisesti. Liitekartassa 1 Alueen I käyttöön osoitetut autopaikka-alueet on merkitty sinisellä värillä ja Alueen II käyttöön osoitetut autopaikka-alueet vihreällä värillä.

Sopimuksen osapuolet vastaavat autopaikkojen rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista kohdassa 3 sovitun jakoperuste mukaisessa suhteessa. Sellaisista kustannuksista, jotka voidaan suoraan osoittaa aiheutuneen käyttäjän huolimattomuudesta, varomattomuudesta tai muista näihin verrattavista seikoista, vastaa kukin sopimuksen osapuoli omien autopaikkojensa osalta.

Sähköautojen latauspisteiden sähkönkulutuksesta vastaavat sopimuksen osapuolet edellä sanotusta poiketen todellisten kustannusten mukaisesti.

Alueiden käytössä olevien autopaikkojen kokonaismäärä on 259 kpl, jakautuen seuraavasti:

- Alue I: 247 autopaikkaa
- Alue II: 12 autopaikkaa

5. Lumen varastointi ja jätehuolto

Alueiden I ja II yhteisessä käytössä on lumen varastointipaikat, jotka on esitetty liitekartassa 1 violetilla ympyrällä. Yhteisessä käytössä oleva jätehuolto-alue on merkitty liitekartassa 1 ruskealla rasteroinnilla.

Sopimuksen osapuolet vastaavat lumen varastointipaikkojen ja jätehuollon rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista kohdassa 3 sovitun jakoperuste mukaisessa suhteessa.

6. Kulkuoikeus

Alue II:lla on pysyvä ja korvaukseton oikeus kulkea jalkaisin ja ajoneuvoilla Alueen I kautta liitekartassa 1 esitettyä kulkureittiä pitkin Alueella II sijaitsevalle rakennukselle, autopaikoille ja muille järjestelyille. Kulkureitti on liitekartassa 1 merkitty oranssilla yhtenäisellä viivalla.

Alue I ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka estävät tai olennaisesti vaikeuttavat tässä sopimuksessa tarkoitettua kulkuoikeuden käyttöä.

Kulkuyhteyden rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista vastaavat sopimuksen osapuolet kohdassa 3 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa, ellei tässä sopimuksessa jonkin kustannuksen osalta ole toisin sovittu.

7. Putket, johdot ja muut tekniset järjestelmät sekä hulevesi

Sopimuksen osapuolilla on pysyvä oikeus sijoittaa Alueille I ja II maanalaisia putkia, pumppaamoita, vesi- ja viemäri-, kaukolämpö ja sähköjohtoja sekä hulevesien viivytysjärjestelmiä.

Kukin sopimuksen osapuoli vastaa pelkästään omaan käyttöön osoitettujen maanalaisten putkien, pumppaamoiden-, vesi- ja viemäri, kaukolämpö ja sähköjohtojen rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparannuksesta ja uusimisesta ja kaikista em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

Sopimusten osapuolten yhteisen hulevesijärjestelmän rakentamisesta, käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, perusparannuksesta ja uusimisesta ja kaikista em. toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat sopimusten osapuolet kohdassa 3 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa.

8. Vakuutukset

Sopimuksen osapuolet sitoutuvat vakuuttamaan kukin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen yhteydessä täydestä arvosta kullekin yksinomaan osoitetut rakennukset ja niitä palvelevat rakennelmat ja järjestelmät. Mahdollisen vaurion sattuesssa on vakuutuskorvaukset käytettävä täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleenrakentamiseen.

9. Sopimuksen siirtovelvoite

Sopimuksen osapuolet ovat velvollisia siirtämään tämän sopimuksen kokonaisuudessaan oikeuksineen ja velvoitteineen alueen uudelle omistajalle tai haltijalle. Mikäli sopimus siirretään alueen haltijalle, täytyy hallinnan perustua pitkäaikaiseen ja kiinnityskelpoiseen maanvuokraoikeuteen.

10. Sopimuksen rekisteröinti, muuttaminen, erimielisyyksien ratkaiseminen ja muut ehdot

Sopimuksen osapuolet sitoutuvat hakemaan tämän sopimuksen mukaista yhteisjärjestelyä rakennusvalvontaviranomaiselta. Kullakin Sopimuksen osapuolella on muita Sopimuksen osapuolia enempää kuulematta oikeus hakea ja saada tämä yhteisjärjestelysopimus rekisteröidyksi tässä sopimuksessa sovitujen oikeuksiensa vakuudeksi. Yhteisjärjestelyn rekisteröinnin kustannuksista Sopimuksen osapuolet vastaavat kohdassa 3 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa. Sopimukseen myöhemmin tehtävien mahdollisten muutosten rekisteröimisen kustannuksista vastaa se Sopimusosapuoli, jonka hyödyksi muutoksia tehdään.

Sopimuksen muutoksesta tai lisäyksestä hyötynneet Sopimuksen osapuolet ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvollisia rekisteröimään sopimuksen muutoksen tai lisäyksen asianosaisten kiinteistöjen osalta kiinteistörekisteriin.

Siinä tapauksessa, että rakennusvalvontaviranomainen vaatii muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Sopimuksen osapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta rakennusvalvontaviranomaisen määräämällä tavalla kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteen muutu.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet, jotka koskevat Sopimuksen osapuolten välisiä ja päätettäviä asioita, ratkaistaan ensisijaisesti Sopimuksen osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli Sopimuksen osapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan viedä toimivaltaisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, jaetaan yhteiskäytössä olevan alueen kulut Alueiden I ja II kesken kohdassa 3 sovitun jakoperusteen mukaisessa suhteessa noudattaen jakoperiaatteena aiheuttamisperiaatetta sekä hyötymisperiaatetta.

Siltä osin kuin edellä jonkin oikeuden osalta ei ole toisin sovittu, Sopimuksen osapuolet vastaavat kukin ko. alueilla sijaitsevien omaa kiinteistöään palvelevien rakenteiden, laitteiden ja johtojen, ym. rakentamisesta, hoidosta, huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

11. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Ylöjärven kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös ____ § __ on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

12. Liitteet

Liite 1: kartta

13. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tämä sopimus on allekirjoitettu kolmena (3) samanasaisena kappaleena, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

Yhteisjärjestelysopimus, Liite 1: Kartta

