

[14.1.2025

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1 Osapuolet

- 1.1 Keski-Suomen hyvinvointialue, y-tunnus 3221318-2
Osoite: Hoitajantie 1, 40620 Jyväskylä
tonttien 179-9-10-89 ("**Tontti 89**") ja 179-9-10-91 ("**Tontti 91**") ja 963 m² suuruisen määräalan tontista 179-9-10-75 ("**Määräala 963**") omistajana
- 1.2 Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I, y-tunnus 3237620-5
Osoite: c/o Investors House Oyj, Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki
tonttien 179-9-10-82 ("**Tontti 82**") 179-9-10-85 ("**Tontti 85**") omistajana
- 1.3 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus A1/A2, y-tunnus 3417473-8
Osoite: c/o THR Palvelu Oy, Yliopistonkatu 34 D 61, 40100 Jyväskylä
tontin 179-9-10-83 ("**Tontti 83**") määräosan omistajana
- 1.4 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus B/C, y-tunnus 3417468-2
Osoite: c/o THR Palvelu Oy, Yliopistonkatu 34 D 61, 40100 Jyväskylä
tontin 179-9-10-83 ("**Tontti 83**") määräosan omistajana
- 1.5 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 1, y-tunnus 3417466-6
Osoite: c/o THR Palvelu Oy, Yliopistonkatu 34 D 61, 40100 Jyväskylä
tontin 179-9-10-83 ("**Tontti 83**") määräosan omistajana
- 1.6 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 2, y-tunnus 3417463-1
Osoite: c/o THR Palvelu Oy, Yliopistonkatu 34 D 61, 40100 Jyväskylä
tontin 179-9-10-83 ("**Tontti 83**") määräosan omistajana
- 1.7 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 4, y-tunnus 3417476-2
Osoite: c/o THR Palvelu Oy, Yliopistonkatu 34 D 61, 40100 Jyväskylä
tontin 179-9-10-84 ("**Tontti 84**") omistajana

- 1.8 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 5, y-tunnus 3417478-9
Osoite: c/o THR Palvelu Oy, Yliopistonkatu 34 D 61, 40100 Jyväskylä
tontin 179-9-10-86 ("**Tontti 86**") omistajana
- 1.9 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 6, y-tunnus 3415753-2
Osoite: c/o THR Palvelu Oy, Yliopistonkatu 34 D 61, 40100 Jyväskylä
tontin 179-9-10-87 ("**Tontti 87**") omistajana
- 1.10 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 7, y-tunnus 3417461-5
Osoite: c/o THR Palvelu Oy, Yliopistonkatu 34 D 61, 40100 Jyväskylä
tontin 179-9-10-88 ("**Tontti 88**") omistajana
- 1.11 Kukkulan Parkki Oy, y-tunnus 3455775-5
Osoite: c/o THR Palvelu Oy, Yliopistonkatu 34 D 61, 40100 Jyväskylä
tonttien 179-9-10-90 ("**Tontti 90**") ja 5.837 m² suuruisen määräalan tontista 179-9-10-75
("**Määräala 5837**") omistajana

Edellä kohdissa 1.1 – 1.11 mainitut jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osapuoli".

Määräalat 963 ja 5837 sekä Tontit 82 - 90 jäljempänä yhdessä "**Tontit**" ja kukin erikseen "**Tontti**" siten kuin asiayhteyden kulloinkin edellyttää.

2 Sopimuksen tarkoitus

- 2.1 Tällä yhteisjärjestelysopimuksella ("**Sopimus**") sovitaan tonttijaon muutoksen nro 09010026 sekä alueella kehitettävän asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen toteuttamisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tämä Sopimus koskee **Liitteeseen 1** punaisella rajattua aluetta ("**Sopimusalue**").
- 2.2 Sopimus sisältää Sopimusalueen muodostavien tonttien välisen yhteisjärjestelyn mukaan lukien maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 muutoksineen) 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysuunnitelman liitepiirustuksineen. Lisäksi sopimus sisältää eräitä muita yhteisjärjestelyn toteuttamiseen liittyviä Osapuolten kesken sovittavia asioita.
- 2.3 Tämä Sopimus on tarkoitus rekisteröidä kokonaisuudessaan Tonttien osalta kiinteistörekisteriin, jolloin sen katsotaan olevan kaikkien tiedossa ja sitovan myös Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia. Osapuolet toteavat, että tällä Sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.

3 Määritelmät

- 3.1 Edellä tässä Sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä Sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

"Talotekniikka"	Tarkoittaa tässä sopimuksessa kuhunkin Tonttiin tai rakennukseen taikka useampaan niistä liittyvää teknistä palvelua, järjestelmää ja laitetta sekä näiden muodostamia kokonaisuuksia. Talotekniikka käsittää siten mm. seuraaviin osa-alueisiin liittyviä johtoja, putkia, kanavia, läpivientejä, rakenteita, rakenneosia, koneita ja laitteita ym.:
------------------------	---

	<p>lämmitys, vesi ja viemärit (mm. veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät, jätevesijärjestelmät, sadevesijärjestelmät), ilmastointi, jäähdytys, savunpoisto, sammutusjärjestelmät, sähköenergian jakelu ja käyttö, valaistus, (sähkötekniset) tieto-, valvonta ja kulunvalvontajärjestelmät (ohjaus ja säätö, verkostot, telekommunikaatiot, turvallisuusteknologiat, palohälytys), tietotekniset johdot, kuidut, ym. järjestelmät, kiinteistöautomaatio, muut järjestelmät ja laitteet sekä erikoisjärjestelmät (mm. väestönsuojalaitteet). Tämä luettelo ei ole tyhjentävä ja Talotekniikan käsitettä on tulkittava laajasti ja huomioiden kulloisetkin tarpeet ja tekniikan ym. kehittyminen sekä uusien innovaatioiden käyttöönotto.</p>
"Ylläpito"	<p>Tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, peruskorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin kuin se on määritettävissä. Lisäksi tässä Sopimuksessa Ylläpitoon luetaan kuuluvan myös tavanomainen vakuuttaminen.</p>

4 Liitteenä olevat piirustukset

- 4.1 Tämän Sopimuksen liitteenä on piirustuksia ja muita liitteitä.
- 4.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetuisia sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 Yhteisjärjestelyn periaatteet

- 5.1 Yhteisjärjestelyn perusteet
- 5.1.1 Tonttien asemakaavanmukainen toteuttaminen edellyttää, että Sopimusalueelle perustetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestely, joka merkitään kunkin Tontin osalta kiinteistörekisteriin.
- 5.1.2 Yhteisjärjestely on tarpeen Sopimusalueen Tonttien toimintojen toteuttamiseksi. Sopimusalueelle on suunniteltu sellaisia rakenteita ja toimintoja, jotka tulevat toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Sopimusalueella sijaitsee myös osittain useampia Tontteja palvelevaa Talotekniikkaa, pysäköintiä ja kulkuyhteyksiä.
- 5.2 Yhteisjärjestelysuunnitelma
- 5.2.1 Tämä sopimus muodostaa liitteineen yhteisjärjestelysuunnitelman ("**Suunnitelma**"), jossa kuvataan Suunnitelman kannalta liitepiirustusten aihepiirien mukainen tärkein ja pääasiallisin informaatio.
- 5.2.2 Suunnitelmassa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnitellut tässä Sopimuksessa sovitut yhteiset rakenteet, käyttö- ja kulkuoikeudet, yhteydet ja toiminnot toteutetaan. Tämän sopimuksen sisältämässä Suunnitelmassa on

huomioitu Tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten käyttö ja asemakaavan toteutuminen.

- 5.2.3 Suunnitelman liitepiirustukset on laadittu alustavien suunnitelmien perusteella.
- 5.3 Yhteisjärjestelysuunnitelman toteuttaminen
- 5.3.1 Osapuolten Sopimusalueella omistamista ja hallitsemista alueista, rakennuksista ja rakennelmista erotetaan Suunnitelman ja sen liitepiirustusten mukaiset alueet ja tilat pysyvästi Suunnitelman tarkoittamaan käyttöön.
- 5.3.2 Osapuolet luovuttavat toisilleen puolin ja toisin pysyvän oikeuden sijoittaa, pitää, käyttää, huoltaa, peruskorjata ja uusia omistamallaan Tontilla tai rakennuksessa olevia Sopimuksessa määriteltyjä toista Tonttia tai sillä olevia rakennuksia palvelevia rakenteita, tiloja, laitteita tms. siten kuin yhteisjärjestelysuunnitelmassa määritellään.
- 5.3.3 Osapuolet luovuttavat toisilleen myös maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetusten edellyttämien vaatimusten sekä Sopimuksen mukaiset oikeudet tehdä pysyväksi tarkoitettuja aukkoja Tonttien rajalle ja jättää palomureja rakentamatta sen mukaan kuin rakennuslupiin liitettyissä piirustuksissa on osoitettu sekä käyttää kiinteistörajojen sitä estämättä puolin ja toisin Osapuolten Tonteille ja rakennuksiin kuuluvia suunniteltuja kulkureittejä ja yhtenäisiä tiloja siten kuin ne on tässä sopimuksessa ja sen liitteissä esitetty.
- 5.3.4 Osapuolet sitoutuvat toimimaan aktiivisesti huolellisen kiinteistönomistajan tavoin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen, rakenteen, taloteknisiin järjestelmiin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä omistamansa tai hallitsemansa tilan tai sen osan kulloinkin vaatimien hoito- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseksi siten, ettei tarvittavien toimenpiteiden suorittamatta jättäminen tai niiden myöhästyminen aiheuta olennaista estettä, rajoitusta tai haittaa Suunnitelman mukaisten oikeuksien käytölle tai vahinkoa toisen omaisuudelle.
- 5.3.5 Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista toiminnan järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja sopimaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista. Yhteisjärjestelyjen ja/tai rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, Ylläpito-, ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.
- 5.3.6 Sopimuksessa lähtökohtana on perustettavien oikeuksien korvauksettomuus, ellei ko. järjestelyn osalta nimenomaisesti todeta toisin.

6 MRL 164 §:n tarkoittama yhteisjärjestelysuunnitelma

6.1 Tunneli

6.1.1 Järjestelyn sisältö

- 6.1.1.1 Tonttien 90, 89, 85, 83 ja 82 alueella sijaitsee liitteeseen 2 merkitty tunneli. Tunneli osoitetaan yksinomaan Tonttien 82 ja 85 hallintaan ja kyseisillä Tonteilla on yhteisjärjestelyyn perustuva pysyvä ja yksinomainen oikeus käyttää edellä todettua tunnelia myös siltä osin kuin tunneli ei sijaitse kyseisillä Tonteilla sekä pitää ja käyttää kysymyksessä olevaan tunneliin liittyviä rakenteita ja laitteita Tonttien 82, 83 ja 90 alueella.

Tontilla 89 on pysyvä oikeus käyttää liitteeseen 2 merkittyä tunnelia. Oikeus on tällä hetkellä luovutettu Tontille 89 vuokrasopimusperusteisesti, mutta mikäli vuokrasopimus päättyisi, jatkuu pysyvä oikeus tunnelin käyttöön Tämän sopimuksen perusteella. Käytöstä maksetaan tässä tapauksessa erikseen sovittava käypä korvaus.

6.1.1.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän kohdan 6.1 määräysten kannalta tunnelissa oleva muu kuin pelkästään tunnelin käyttöön ja rakenteisiin liittyvä Talotekniikka ei kuulu tunneliin, vaan siihen sovelletaan kohdan 6.8 määräyksiä.

6.1.2 Tunnelin rakenteiden omistus ja vaaranvastuu

6.1.2.1 Tontit 82 ja 85 omistavat tunnelin yhtä suurin osuuksin kaikkine rakenteineen kokonaisuudessaan myös siltä osin, kuin tunneli sijoittuu Tonteille 90, 89 ja 83.

6.1.2.2 Vaaranvastuu tunnelista kuuluu Tonteille 82 ja 85.

6.1.3 Tunnelin Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

6.1.3.1 Tontit 82 ja 85 vastaavat yhtä suurin osuuksin tunnelin Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Tonteilla 82 ja 85 on oikeus huolehtia Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten edellyttämistä toimenpiteistä myös siltä osin, kuin tunneli sijoittuu Tonteille 90, 89 ja 83.

6.2 Maanalainen tekniikkatila ja tekniikkatunneli

Tontilla 90 sijaitsee maanalainen tekniikkatila ja tonttien 82 ja 83 välillä tekniikkatunneli. Tonteilla 82 ja 83 on oikeus käyttää tekniikkatilaa ja tekniikkatunnelia nykyiseen käyttötarkoitukseensa sekä pitää ja käyttää kysymyksessä olevaan tunneliin liittyviä rakenteita ja laitteita Tonttien 90, 82 ja 83 alueella.

6.2.1 Tekniikkatilan ja tekniikkatunnelin rakenteiden vaaranvastuu

6.2.1.1 Vaaranvastuu tekniikkatilasta kuuluu Tonteille 83 ja 90. Vaaranvastuu tekniikkatunnelista kuuluu Tontille 83.

6.2.2 Tekniikkatilan ja tekniikkatunnelin Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset

6.2.2.1 Tontit 90 ja 83 vastaavat yhtä suurin osuuksin tekniikkatilan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista. Tonteilla 90 ja 83 on oikeus huolehtia Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten edellyttämistä toimenpiteistä myös siltä osin, kuin tekniikkatila sijoittuu Tonteille 82 ja 83.

6.2.2.2 Tontti 83 vastaa tekniikkatunnelin Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.

6.3 Kulkuyhteydet

6.3.1 Järjestelyn sisältö

Tontin 90 kautta sallitaan kulku Tonteille 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91 ja määräalalle 963. Tontin 91 kautta sallitaan kulku Tonteille 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90 ja määräalalle 963. Määräalan 5837 kautta sallitaan kulku Tonteille 84 ja 86. Tontin 87 kautta sallitaan kulku Tontille 88. (liite 3)

6.3.2 Toteuttaminen, omistus ja vaaranvastuu

Pääosa kulkuyhteyksistä on olemassaolevia. Mikäli kulkuyhteyksiä pitää Sopimusalueen kehittämisen yhteydessä muuttaa tai rakentaa lisää, vastaavat kulkuyhteyksien muuttamisesta tai rakentamisesta toteuttamisesta ja sen kustannuksista ne Tontit, joiden tarpeesta johtuen muutokset tai rakentaminen tehdään. Kyseisten Tonttien keskinäisessä suhteessa kustannukset jaetaan kyseisillä Tonteilla olevien rakennusoikeuksien suhteessa.

6.3.3 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuunjako

Kulkuyhteyksiin liittyvät Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan kuttakin kulkuyhteyttä hyödyntävien Tonttien välillä niillä olevan rakennusoikeuden suhteessa. Tämän sopimuksen tekemisen jälkeen rakennettujen kulkuyhteyksien osalta noudatetaan kohdassa 6.3.2 sovittua kustannusjakoa.

6.4 Pysäköinti

Tontille 82 sijoitetaan Tontin 82 olemassa olevan käyttötarkoituksen edellyttämistä (154 kpl:tta) pysäköintipaikoista 16 kpl:tta erillisen suunnitelman mukaan. Loput Tontin 82, tarvitsemista pysäköintipaikoista (138 kpl) sekä Tontin 85 olemassa olevan käyttötarkoituksen edellyttämät pysäköintipaikat (52 kpl:tta) sijoitetaan Määräalalle 5837 ja Tontille 90 liitteenä olevan piirroksen mukaisesti (liite 4).

Tonttien 83, 84 ja 86 kulloistenkin käyttötarkoitusten edellyttämät pysäköintipaikat sijoitetaan Määräalalle 5837 ja Tontille 90.

Kaikki edellä mainitut pysäköintipaikat osoitetaan kunkin Tontin asemakaavan edellyttämiksi veloittepaikoiksi. Tämä ei kuitenkaan oikeuta Tontteja käyttämään kyseisiä paikkoja veloituksetta, vaan paikkojen käyttämisestä Tontit sopivat Määräalan 5837 ja Tontin 90 kanssa markkinaehtoisella vuokralla. Edellä sanotusta huolimatta Tontilla 82 on kuitenkin oikeus käyttää edellä mainitulla tavalla sille Määräalalta 5837 ja/tai Tontilta 90 osoitettuja pysäköintipaikkoja kyseisten pysäköintipaikkojen hoitokustannusten korvaamista vastaan mutta muutoin veloituksetta ja Tontilla 85 on oikeus käyttää edellä mainitulla tavalla sille Määräalalta 5837 ja/tai Tontilta 90 osoitettuja pysäköintipaikkoja kyseisten pysäköintipaikkojen hoitokustannusten korvaamista vastaan mutta muutoin veloituksetta. Tätä tarkoitusta varten yhden pysäköintipaikan hoitokustannukset lasketaan jakamalla koko Määräalan 5837 ja Tontin 90 muodostaman pysäköintialueen hoitokustannukset sillä sijaitsevien pysäköintipaikkojen kulloisellakin yhteismäärällä. Määräalan 5837 ja Tontin 90 omistaja veloittaa nämä kustannukset kuukausittain ennakkomaksuina ja maksut tarkistetaan jälkikäteen toteutuneiden kustannusten mukaisesti kunakin vuonna 31.3. mennessä. Tontilla 82 ja Tontilla 85 on halutessaan oikeus ilmoittaa kuuden (6) kuukauden ilmoitusaikaa noudattaen, että kyseinen tontti ei halua pysäköintipaikkojaan hoidettavan, jolloin kyseinen tontti vapautuu hoitokustannusten korvaamisvelvollisuudesta ja ottaa itse vastattavakseen kyseisten pysäköintipaikkojen Ylläpidosta.

Tontit 82, 85, 90 ja Määräala 5837 voivat keskinäisellä sopimuksellaan muuttaa tässä kohdassa kuvattua järjestelyä keskinäisiltä osiltaan, jolloin muut Osapuolet sitoutuvat tekemään tarvittavat muutokset tähän kohtaan.

6.5 Piha- ja leikkivarusteet ja oleskelualueet

6.5.1 Järjestelyn sisältö

Tontille 90 sijoitetaan tonteilla 82, 83, 84, 85 ja 86 olevien rakennusten käyttötarkoitusten mukaiset piha- ja leikkivarusteet sekä oleskelualueet. Tontilla 82 ja Tontilla 85 on yksinomainen oikeus käyttää liitteeseen 6 merkittyjä kyseisiin Tontteihin rajautuvia piha-alueita.

6.5.1 Toteuttaminen, omistus ja vaaranvastuu

Tonteille 83, 84 ja 86 osoitettuja Tontille 90 sijoitettujen piha- ja leikkivarusteiden sekä oleskelualueiden toteuttamisesta ja sen kustannuksista vastaavat Tontit 83, 84 ja 86 kyseisillä Tonteilla olevien rakennusoikeuksien suhteessa. Tontti 82 ja Tontti 85 vastaavat itse niille

Tontilta 90 osoitettujen piha- ja leikkivarusteiden sekä oleskelualueiden toteuttamisesta ja sen kustannuksista.

6.5.2 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuunjako

Piha- ja leikkivarusteisiin sekä oleskelualueisiin liittyvät Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan Tonteille 83, 84 ja 86 osoitettujen Tontille 90 sijoitettujen piha- ja leikkivarusteiden sekä oleskelualueiden osalta Tontit 83, 84 ja 86 niillä olevan rakennusoikeuden suhteessa. Tontti 82 ja Tontti 85 vastaavat itse niille Tontilta 90 osoitettujen piha- ja leikkivarusteiden sekä oleskelualueiden Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten toteuttamisesta ja sen kustannuksista.

6.6 Jätepisteet

6.6.1 Järjestelyn sisältö

Tontille 90 sijoitetaan tonttien 82, 83, 84, 85 ja 86 yhteiset jätepisteet.

6.6.2 Toteuttaminen, omistus ja vaaranvastuu

Jätepisteiden toteuttamisesta ja sen kustannuksista vastaavat Tontit 82, 83, 84, 85 ja 86 kyseisillä Tonteilla olevien rakennusoikeuksien suhteessa. Mahdollisten erikoisjakeiden jätepisteiden toteuttamisesta ja sen kustannuksista vastaa se Tontti tai ne Tontit, joiden tarpeesta nämä rakennetaan.

6.6.3 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuunjako

Jätepisteisiin liittyvät Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannukset jaetaan Tonttien 82, 83, 84, 85 ja 86 välillä niillä olevan rakennusoikeuden suhteessa. Mahdollisten erikoisjakeiden jätepisteiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista ja niiden kustannuksista vastaa se Tontti tai ne Tontit, joiden tarpeesta nämä rakennetaan.

6.7 Pelastusreitit

Määräalan 5837 ja Tontin 90 kautta sallitaan pelastusreitti tonteille 82, 83, 84, 85, 86, 89, 91 ja määräala 963, sekä Tontin 87 kautta Tontille 88 (liite 3).

6.8 Talotekniikan sijoittaminen Sopimusalueelle

6.8.1 Järjestelyn sisältö

Kullakin Tontilla on oikeus pitää nykyiset kunnallistekniset liittymänsä ja muut Talotekniikkaan liittyvät järjestelmät ja laitteet ja niihin liittyvät johdotukset ja putkitukset muilla Tonteilla niiden nykyisellä sijainnilla. Lisäksi kaikki Tontit sitoutuvat sallimaan Tonttien rakentamisen tai Talotekniikan ylläpidon, peruskorjausten tai uusimisen edellyttämän mahdollisen uuden Talotekniikansijoittamisen Tonteilleen. Mahdollinen uusi Talotekniikka on kuitenkin sijoitettava vähimmän haitan periaatetta noudattaen sekä siten, ettei se kohtuuttomasti estä mahdollista lisä- ja täydennysrakentamista tai aiheuta muuta haittaa Tonttien käytölle.

6.8.2 Toteuttaminen, omistus ja vaaranvastuu

Mahdollisen Talotekniikan toteuttamisesta ja sen kustannuksista vastaa se Tontti tai ne Tontit, joiden tarpeesta nämä rakennetaan.

6.8.3 Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimisvastuunjako

Talotekniikkaan liittyvät Ylläpidon, peruskorjausten ja uusimisten kustannuksista vastaavat ne Tontit, jotka käyttävät kyseisiä järjestelmiä ja näiden Tonttien kesken kustannukset jaetaan kyseisten Tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.

6.9 Sähkön jakeluverkon sijoittaminen

Alueen sähkönjakeluverkosta on laadittu erillinen sijoituspaikkalupa tontille 90. Muut Tontit saavat sijoittaa tarvittavat sähkönsyöttökaapelit muuntamorakennuksista omalle pääkeskukselle toisen Tontin kautta tarpeen niin vaatiessa noudattaen kohdassa 6.8.1 mainittuja periaatteita.

7 Ylläpidon järjestäminen

7.1 Yhteinen ylläpito

7.1.1 Sopimusalueella sijaitsee edellä todetulla tavalla Tonttien yhteisessä käytössä olevia rakenteita, kulkuyhteyksiä, alueita ja Talotekniikkaa, jotka palvelevat yhteisesti Tontteja ja näillä sijaitsevia rakennuksia.

7.1.2 Tontit sopivat, että, ellei edellä ole muuta sovittu, Sopimusalueen useampaa Osapuolta palvelevien rakenteiden, alueiden ja Talotekniikan Ylläpito, peruskorjaukset ja uusimiset, mukaan lukien kulunvalvonta yms. toimenpiteet pyritään järjestämään ko. Osapuolten kesken yhteisesti riippumatta siitä, kuka omistaa sanotut rakenteet, alueet ja Talotekniikan, ja kenellä näin ollen on näistä vaaranvastuu. Osapuolet toteavat, että tässä tarkoitettujen yhteisessä käytössä olevien rakenteiden, alueiden ja Talotekniikan Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

7.1.3 Yhteisessä käytössä olevien alueiden, rakenteiden ja Talotekniikan kaikki Ylläpito ja peruskorjaukset hankitaan yhteisesti saman palveluntarjoajan, esim. yhteinen huoltoyhtiö, kautta siten kuin on tarkoituksenmukaisinta.

7.1.4 Osapuolten tavoitteena on, että ne keskittävät myös yksinomaisten ylläpitovastuunsa piiriin Sopimuksen mukaisesti tai muutoin kuuluvien kohteiden Ylläpidon mahdollisimman suuressa määrin yhdessä nimetyn tahon hoidettavaksi.

7.1.5 Osapuolet sopivat erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti siitä, miten yhteinen Ylläpito toteutetaan ja miten yhteinen palveluntuottaja(t) valitaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten yhteistyö ja Sopimuksen mukaisia asioita koskeva päätöksenteko järjestetään kohdassa 8 todetun yhteistyöelimen puitteissa.

7.2 Ylläpidosta aiheutuvan haitan minimointi

7.2.1 Kaikki Sopimusalueella suoritettavat ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä muille Osapuolille ja Sopimusalueen käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.

7.2.2 Osapuolten on ilmoitettava toisilleen useamman Osapuolen käytössä olevan alueen tai tilan käytöstä ylläpitotoimien suorittamiseen kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. rakennusten peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toisille Osapuolille haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava kohtuullisessa ajassa ennen toimenpiteiden aloittamista. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman eri ilmoitusta.

7.2.3 Mikäli Osapuolen rakennus- tai muun toiminnan johdosta joudutaan tekemään Sopimuksen

mukaisesti oikein sijoitettua Talotekniikkaa koskevia siirto-, muokkaus- tms. toimenpiteitä, ko. Osapuoli vastaa kustannuksellaan kaikista tässä tarkoitetuista toimenpiteistä, mahdollisista väliaikaisjärjestelyistä ja ennallistamisesta sekä näiden kustannuksista. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä on sovittava etukäteen.

7.3 Ylläpitokustannusten jakaminen Sopimusalueen toteutusaikana

7.3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin tällä Sopimuksella on jaettu useampaa kuin yhtä Osapuolta palvelevien rakenteiden, alueiden tai Talotekniikan käytöstä ja Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia, astuu kunkin Osapuolen velvollisuus osallistua yhteisiin kustannuksiin voimaan vasta kun ko. Osapuolen omistukseen tuleva rakennus otetaan käyttöön tai osittain käyttöön, ellei aiheuttamisperiaatteen mukainen kustannusjako anna perustetta osallistua kustannusjakoon jo aikaisemmassa vaiheessa.

8 Osapuolten yhteistyön järjestäminen

8.1 Kukin Osapuolista nimeää henkilön, jotka yhdessä muodostavat neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelelee Osapuolten puolesta tämän Sopimuksen toteuttamiseen liittyvät asiat sekä ulkopuolisten esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset sekä esittelee ne Osapuolten päätöksentekoeleimille hyväksyttäväksi. Osapuolet sitoutuvat neuvotteluissaan mahdollistamaan Sopimusalueen rajalla toimivan Sairaala Novan kiinteistön, (kt. 179-9-10-73) toimintaan liittyvät Talotekniikkaa koskevat ja muut tarvittavat rasitteet tämän Sopimuksen mukaisessa hengessä siten, että Sairaala Novan toiminta ei missään olosuhteissa häiriinny.

8.2 Päätökset tämän Sopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain jotakin tai joitakin Osapuolista, tehdään ko. päätös tämän tai näiden Osapuolten päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän Sopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistöhoitotapa. Mikäli jostakin yhteisesti sovittavasta asiasta ei kyetä tekemään yksimielistä päätöstä, voivat Osapuolet tarvittaessa huolehtia kyseisen asian järjestämisestä itsenäisesti oman Tonttinsa alueen osalta.

8.3 Osapuolet voivat laatia neuvotteluelimen toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.

9 Tonttien omistus- ja hallintasuhteiden muutokset

9.1 Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen Tonttiansa uusille omistajille ja/tai haltijoille.

10 Ylläpitovastuuseen liittyvät toimenpiteet

10.1 Osapuolet antavat puolin ja toisin toisilleen oikeuden suorittaa viipymättä ylläpitovastuullaan olevia toimenpiteitä toisen Tontin alueella.

10.2 Osapuolet sitoutuvat ylläpitämään, korjaamaan, peruskorjaamaan ja uusimaan omistamiaan rakenteita siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa muille Osapuolille.

11 Asemakaavamuutokset ja muut viranomaispäätökset

11.1 Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae sellaisia asemakaavan muutoksia tai muita viranomaispäätöksiä, joilla tässä sopimuksessa sovittu yhteisjärjestely lakkaisi ilman, että asiasta on sovittu toisten Osapuolten kanssa. Tontin 91 omistajalla on kuitenkin oikeus jatkaa omistamaansa tonttia koskevan myöhemmän asemakaavamuutoksen valmistelua ja

hakemista haluamallaan tavalla. Lisäksi Tontin 89 omistajalla on vastavuoroisesti myös oikeus kehittää aluettaan siten, että sille voidaan rakentaa tulevaisuudessa lisätoimintoja ja -rakennuksia.

- 11.2 Asemakaavamuutoksen valmistuttua ja tähän liittyvien mahdollisten omistus- ja tontinmuodostusjärjestelyjen yhteydessä muilla Osapuolilla on velvollisuus muuttaa tätä yhteisjärjestelysopimusta asemakaavamuutokseen liittyvien omistus- ja tontinmuodostusjärjestelyjen ja uusien tonttien tarkoituksenmukaisen toteuttamisen edellyttämällä tavalla siten, kuin Tontin 91 omistaja pyytää edellyttäen, että muutoksilla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta muiden Osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Samat oikeudet ja velvollisuudet koskevat myös Tontin 89 mahdollista kaavoitusta ja rakentamista.

12 Vakuuttamisvelvollisuus

- 12.1 Osapuolella, jolla on vaaranvastuu, on myös velvollisuus vakuuttaa tämän Sopimuksen mukaiseen yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövakuutuksella ja rakennelmien, rakenteiden, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennelma, rakenne, laite ja varuste.
- 12.2 Edellä sanotun pääperiaatteen mukaisesti Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan myös omistamansa osan yhteiskäytössä olevista piha-alueista ja muista alueista. Osapuolet selvittävät yhdessä mahdollisuutta vakuuttaa Sopimusalueen yhteiset alueet yhteisellä vakuutuksella. Yhteisen vakuutuksen ottamisesta sovitaan kuitenkin erikseen.
- 12.3 Muilta osin Osapuolella on velvollisuus vakuuttaa omistuksessaan olevat Tontit, rakennukset, rakenteet, laitteet ja varusteet kiinteistövakuutuksella ja rakennuksen, rakenteen, laitteen tai varusteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa velvollisuus itse tai vakuutuskorvauksella korjata rakennus, rakenne, laite ja varuste.

13 Sopimuksen muuttaminen ja muutoksen rekisteröinti

- 13.1 Tämän Sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien, rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä Sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen (esim. tarkentuvien liitepiirustusten) takia taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.
- 13.2 Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä Sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

14 Sopimuksen rekisteröinti

- 14.1 Kullakin Osapuolella on oikeus hakea muita Osapuolia enempää kuulematta tämän sopimuksen rekisteröintiä.
- 14.2 Rekisteröinnin kustannuksista vastaavat Osapuolet yhtäläisin osuuksin.

15 Riitojen ratkaiseminen

- 15.1 Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.
- 15.2 Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

16 Sopimuksen voimaantulo

16.1 Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

17 Sopimuskappaleet

17.1 Tätä Sopimusta on laadittu kaksitoista (12) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi rekisteröivälle viranomaiselle.

18 Päiväys ja allekirjoitukset

Jyväskylässä .12.2024

KESKI-SUOMEN HYVINVOINTIALUE

KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ JYVÄSKYLÄN KUKKULA I

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS A1/A2

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS B/C

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS D 1

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS D 2

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS 4

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS 5

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS 6

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS 7

KUKKULAN PARKKI OY

Liite 1	Sopimusalueen rajaus
Liite 2	Tunnelin sijainti
Liite 3	Kulkuyhteydet ja pelastusreitit
Liite 4	Tonttien 82 ja 85 tarvitsemat pysäköintipaikat
Liite 5	Vesijohtojen ja viemärien sijoittaminen
Liite 6	Tonttien 82 ja 85 piha-alueet