

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS HASO KUUSIKKOTIE 7-8 JA HEKA MAUNULANTIE 19

Sisällysluettelo:

1	Sopimuksen osapuolet	2
1.1	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus: 2379058-6)	2
1.2	Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0912770-2)	2
1.3	Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0912770-2)	2
2	Sopimuksen tarkoitus.....	2
3	Sopimuksen Osapuolten kesken sovittavat rasitteet	3
3.1	Tonttien 28214/3 ja 28314/2 väliset rasitteet	3
3.1.1	Jäteasema.....	3
3.1.2	Irtaimistokomerot.....	3
3.1.3	Pesula.....	3
3.1.4	Talosauna	3
3.1.5	Talovarasto	4
3.1.6	Kerhotila	4
3.1.7	Väestönsuoja	4
3.2	Tonttien 28214/3 ja 28314/2 sähköauton latauspaikat	4
3.3	Pensasaita tontilla 28214/2,3	4
4	Muut rasiteluonteiset oikeudet	5
5	Muut ehdot tonttien välillä	5
6	Sopimuksen muuttaminen.....	6
7	Sopimuksen liittäminen Osapuolten pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin6	
8	Rasitteista maksettavat korvaukset	7
9	Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen.....	7
10	Vastuun rajaus	7
11	Rasitteista maksettavat korvaukset	7
12	Erimielisyydet	7
13	Allekirjoitukset.....	8

1 Sopimuksen osapuolet

1.1 Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus: 2379058-6)

Heka Maunulantie 19:

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan korttelin 28214 tontin nro 2 haltijana vuokrasopimuksen perusteella.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 12500 kem².

Kiinteistötunnus 91-28-214-2 (jäljempänä "tontti 28214/2").

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6)

1.2 Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0912770-2)

Haso Kuusikkotie 8:

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan korttelin 28214 tontin nro 3 haltijana vuokrasopimuksen perusteella.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2600 kem².

Kiinteistötunnus 91-28-214-3 (jäljempänä "tontti 28214/3").

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6)

1.3 Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0912770-2)

Haso Kuusikkotie 7:

Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan korttelin 28314 tontin nro 2 haltijana vuokrasopimuksen perusteella.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2300 kem².

Kiinteistötunnus 91-28-214-2 (jäljempänä "tontti 28314/2").

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus: 0201256-6)

Edellä mainitut jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet" tai erikseen "Osapuoli".

2 Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia kaikista rasiteenluonteisista oikeuksista ja velvollisuuksista (jäljempänä "rasitteet tai rasiteoikeudet"), joilla em. tonttien rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä

Sopimuksella myönnetty oikeudet ja velvollisuudet kohdistuvat tonttien haltijoihin.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarpeellisista rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta. Tällaiset rasiteoikeudet ovat lähtökohtaisesti korvauksettomia. Rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

Tässä sopimuksessa ei erotella kiinteistönmuodostamislain mukaisia kiinteistörasitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakennusrasitteita.

Osapuolet omistavat kaikki tonttiansa rajojen sisäpuolella sijaitsevat rakennukset, rakenteet, rakennelmat, varusteet ym. muut laitteet ellei tässä sopimuksessa ole erikseen toisin sovittu. Tällä sopimuksella ei muuteta näitä omistusoikeuksia.

Sopimuksen Osapuolet eivät saa luovuttaa tonttiansa rajojen sisäpuolella sijaitsevien niiden rakennusten tai tilojen tai näiden osien, jotka palvelevat toisten Osapuolten tarpeita, omistus- tai käyttöoikeuksia kolmannelle Osapuolelle ilman toisten Osapuolten suostumusta taikka muulla tavalla estää tai haitata toista Osapuolta käyttämästä näitä.

3 Sopimuksen Osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Sopimuksen osapuolet sopivat seuraavista järjestelyistä, jotka ovat merkitty liitteenä olevaan rasitepiirrookseen:

3.1 Tonttien 28214/3 ja 28314/2 väliset rasitteet

3.1.1 Jäteasema

Tontilla 28314/2 on oikeus käyttää tontilla 28214/3 sijaitsevaa jäteasemaa.

Jäteaseman rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 28314/2 ja 28214/3 kesken asemakaavassa määriteltujen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.1.2 Irtaimistokomerot

Tontilla 28314/2 on oikeus sijoittaa 12 irtaimistokomeroa tontin 28214/3 rakennuksen 8D pohjakerrokseen.

Tontti 28314/2 vastaa irtaimistokomeroidensa rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.1.3 Pesula

Tontilla 28314/2 on oikeus käyttää tontin 28214/3 rakennuksen 8D pohjakerroksessa sijaitsevaa pesulaa. Tontit 28314/2 ja 28214/3 sopivat pesulan käytön järjestelyistä erikseen.

Pesulan rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 28314/2 ja 28214/3 kesken asemakaavassa määriteltujen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.1.4 Talosauna

Tontilla 28314/2 on oikeus käyttää tontin 28214/3 rakennuksen 8E pohjakerroksessa sijaitsevaa talosaunaa. Tontit 28314/2 ja 28214/3 sopivat talosaunan käytön järjestelyistä erikseen.

Talosaunan rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 28314/2 ja 28214/3 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.1.5 Talovarasto

Tontilla 28314/2 on oikeus käyttää tontin 28214/3 rakennuksen 8E pohjakerroksessa sijaitsevaa talovarastoa. Tontit 28314/2 ja 28214/3 sopivat talovaraston käytön järjestelyistä erikseen.

Talovaraston rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 28314/2 ja 28214/3 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.1.6 Kerhotila

Tontilla 28314/2 on oikeus käyttää tontin 28214/3 rakennuksen 8E pohjakerroksessa sijaitsevaa kerhotilaa. Tontit 28314/2 ja 28214/3 sopivat kerhotilan käytön järjestelyistä erikseen.

Kerhotilan rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 28314/2 ja 28214/3 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.1.7 Väestönsuoja

Tontilla 28314/2 on oikeus käyttää tontin 28214/3 rakennuksen 8D pohjakerroksessa sijaitsevaa väestönsuojaa varusteineen.

Väestönsuojan ja varusteiden rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 28314/2 ja 28214/3 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.2 Tonttien 28214/3 ja 28314/2 sähköauton latauspaikat

Tontilla 28314/2 on oikeus käyttää kuutta tontilla 28214/3 sijaitsevaa ns. hidasta sähköauton latauspaikkaa tonttien 28314/2 ja 28214/3 asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa. Tontit 28314/2 ja 28214/3 sopivat sähköautojen latauspaikkojen jaosta erikseen.

Kuuden ns. hitaan latauksen sähköautojen latauspaikan rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 28314/2 ja 28214/3 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.3 Pensasaita tontilla 28214/2,3

Tontilla 28214/3 on oikeus sijoittaa pensaita jäteaseman taustalle tontin 28214/2 puolelle. Tontti 28214/3 vastaa pensaiden hoitamisesta ja uusimisesta sekä aiheutuvista kustannuksista.

4 Muut rasiteluonteiset oikeudet

Rakennusaikana Osapuolilla on oikeus käyttää toisen Osapuolen tonttia välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu toiselle muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Oikeutetun tontin on toimenpiteen jälkeen kunnostettava rasitetun tontin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

Rakennusaikana Osapuolilla on oikeus sijoittaa toistensa tonteille ja sen alapuolelle rakenteita, putkia, johtoja kaapeleita, varusteita ja laitteita. Tarvittaessa tätä sopimusta tarkennetaan tällaisten sijoittamisten edellyttämällä tavalla.

Kukin Osapuoli vastaa yksin sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa yhtiötä palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uusimiskustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet asemakavassa määriteltujen rakennusoikeuksien suhteessa.

5 Muut ehdot tonttien välillä

Uusimisella tarkoitetaan varusteiden ja laitteiden korvaamista uudella. Uudelleenrakentamisella tarkoitetaan rakennusten, rakenteiden ja rakennelmien rakentamista kokonaan uudelleen.

Ylläpidolla tarkoitetaan mm. rakennusten, rakenteiden, rakennelmien, alueiden, varusteiden ja laitteiden hallintoa, käyttöä ja huoltoa, ulkoalueiden hoitoa ja siivousta. Ylläpitokustannuksilla tarkoitetaan ylläpidosta aiheutuvia kulueriä, joihin kuuluvat mm. hallinnosta, käytöstä ja huollosta, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, sähköstä, jätehuollosta ja vahinkovakuutuksista ja kunnossapitokorjauksista.

Ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteisiin tämän sopimuksen perusteella velvollisella on oikeus päästä suorittamaan ko. toimenpiteet toisen Osapuolen alueelle niin pikaisesti kuin ko. toimenpiteet sitä edellyttävät. Oikeutettu tontti on velvollinen sopimaan kuitenkin hyvissä ajoin etukäteen mainituista töistä rasitetun tontin kanssa. Mainitut työt on suoritettava kohtuullisessa ajassa ja mahdollisimman vähän vahinkoa ja haittaa aiheuttavalla tavalla. Oikeutettu tontti on velvollinen korvaamaan mainituista töistä mahdollisesti aiheutuneet haitat ja vahingot rasitetuille tonteille.

Em. toimenpiteisiin velvollinen Osapuoli ei saa kuitenkaan ryhtyä toisen Osapuolen oikeuden ja/tai omaisuuden käyttöä haittaavaan ja/tai vahingoittavaan rakentamis- tai muuhun rasitteen ylläpitoon ja/tai uudistamiseen liittyvään toimenpiteeseen ennen kuin asiasta on hyvissä ajoin etukäteen neuvoteltu rasitetun tontin kanssa, ellei kyseessä ole vähäinen tai viipymättä tehtävä toimenpide. Mikäli toimenpiteiden yhteydessä on välttämätöntä purkaa tai muulla tavalla kajota toisen Osapuolen rakennuksen rakenteisiin tms. tai suorittaa rasitealueella rakentamis-, kaivuu- tai muita vastaavia töitä, on toimenpiteeseen velvollinen Osapuoli velvollinen työn valmistuttua viipymättä kustannuksellaan ennallistamaan toisen Osapuolen omaisuuden sellaiseksi kuin se oli ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Työtä tehdessä on pyrittävä minimoimaan toisen Osapuolen omaisuudelle aiheutettu vahinko ja haitta.

Mikäli ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteeseen velvollinen ja vastuullinen Osapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen Osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian vaatimiin toimenpiteisiin ja toisen Osapuolen etu vaatii toimenpiteiden suorittamista, on tällä oikeus suorittaa tai teettää toimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset korvatuksi vastuulliselta Osapuolelta tai teettää toimenpide laiminlyöneen Osapuolen lukuun mahdollisimman edullisella tavalla.

Kukin osapuoli on velvollinen ylläpitämään kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasoista kiinteistövakuutusta. Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista kustannuksista on mahdollista saada korvausta Osapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta Osapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

6 Sopimuksen muuttaminen

Mikäli Osapuolten rakentamista koskevat suunnitelmat ja toteutus muuttuvat tai tarkentuvat siten, että myös tätä sopimusta on tarpeen ja perusteltua muuttaa tai tarkistaa, Osapuolet sitoutuvat hyväksymään tämän sopimuksen sisältöön tarvittavat ja perustellut muutokset edellyttäen, että ne eivät muuta sopimuksen luonnetta olennaisesti toiseksi.

7 Sopimuksen liittäminen Osapuolten pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus ehtoineen liitetään niiden Osapuolena olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden hallinta perustuu vuokrasopimukseen.

Tämä sopimus ehtoineen liitetään Osapuolten pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

8 Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

9 Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa Osapuolten maanvuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen Osapuolen hyväksymistä.

Mikäli jokin Osapuoli luovuttaa tontin hallinnan rakennuksineen, se sitoutuu samalla siirtämään luovutuksensaajalle tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Ilman em. tilannetta Osapuolet eivät vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien muiden Osapuolten suostumusta.

10 Vastuun rajaus

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

11 Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

12 Erimielisyydet


Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos riitaan ei saada ratkaisua neuvottelemalla, riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

13 Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi kunkin tontin haltijalle ja yksi Helsingin kaupungille (tonttien omistajana) liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

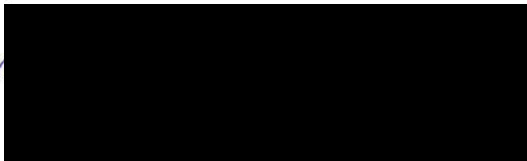
Helsingissä 15. KOVÄ kuuta 2020

Tontin 91-28-214-3 ja 91-28-314-2 haltijana;
Helsingin Asumisoikeus Oy
psta

A large black rectangular redaction box covering the signature of the first party.

toimitusjohtaja

Tontin 91-28-214-2 haltijana;
Helsingin kaupungin asunnot Oy

A large black rectangular redaction box covering the signature of the second party.

toimitusjohtaja

Liite Rasitepiirros tontit 28214/2, 28214/3 ja 28314/2, 20.5.2020

3.2 TONTTIEN 28214/3 JA 28314/2
SÄHKÖAUTOJEN LATAUSPAIKAT

28214/3

3.1.7, 3.1.2;
VÄESTÖNSUOJA /
IRTAIMISTOKOMEROT

KUUSIKKOTIE
8D

3.1.3 PESULA

3.1.4 TALOSAUNA

3.1.6 KERHOTILA

KUUSIKKOTIE
8E

3.1.5 TALOVARASTO

3.3 PENSASAITA TONTILLA
28214/2 JA 28214/3

3.1.1 JÄTEASEMA

KUUSIKKOTIE 7C

28271

28314/2

KUUSIKKOTIE 7B

KUUSIKKOTIE 7A

28214/2

OULUNKYLÄ 28

Maunulan

Rasitepiirros, tontit 28214/2, 28214/3 ja 28314/2
28.5.2020