

## YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS PITÄJÄNMÄEN KORTTELIN 46025 AJO- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYISTÄ

### 1. Sopimuksen osapuolet

Helsingin kaupunki toimistotonttien 46025/22 ja 23 ja LPA-tontin 46025/21 omistajana ja vuokranantajana

Ultimes Ky toimistotontin 46025/18 omistajana

Ultimes II Ky toimistotontin 46025/19 omistajana

Ultimes Parking Ky Pohjoisen LPA-tontin 46025/20 omistajana

Novoparkki Oy Eteläisen LPA-tontin 46025/21 pitkäaikaisena maanvuokralaisena

Ultimes III Ky toimistotontin 46025/22 pitkäaikaisena maanvuokralaisena

Ultimes IV Ky toimistotontin 46025/23 pitkäaikaisena maanvuokralaisena

Kiinteistö Oy Pitäjänmäen Karvaamokuja 2c toimistotontin 46025/15 omistajana

### 2. Sopimuksen tarkoitus ja taustaa

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Eteläiselle LPA-tontille Novoparkki Oy:n omistukseen toteutetun pysäköintilaitoksen sekä tontille 15 toteutettavan lisäpysäköintilaitoksen autopaikkojen osoittamisesta toimistotonttien 46025/22, 23 ja 15 sekä eräiden jäljempänä sanottujen tonttien käyttöön tässä sopimuksessa sanotuin ehdoin.

Lisäksi tämän sopimuksen tarkoituksena on korvata kokonaan osapuolten välillä voimassa oleva 12.6.2013 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus ja sen muuttamista koskeva osapuolten välillä 14.9.2016 allekirjoitettu muutossopimus.

Eteläiselle LPA-tontille vuonna 2004 valmistuneessa pysäköintilaitoksen ensimmäisessä vaiheessa on 407 autopaikkaa, joista 325 sijaitsee maan alla kolmessa tasossa, 82 ulkona pysäköintilaitoksen kannen päällä. Lisäksi kannen ulkopuolella on 44 autopaikkaa (Wärkin tontille 46025/12 vuokratut autopaikat). Kaikkiaan eteläisellä LPA-tontilla on siten 451 toteutettua autopaikkaa.

Tontin 15 tarkoituksena on rakennuttaa tontilleen lisäpaikoituslaitos vuosina 2021 – 2023, johon toteutetaan noin 99 maanalaista autopaikkaa ja noin 25 maanpäällistä autopaikkaa. Tällä sopimuksella sovitaan Tontin 15 lisäautopaikoituslaitokseen sijoitettavien autopaikkojen käyttämisestä.

Lisäksi tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia korttelin 46025 tonttien tarvitsemista pysyvistä ajo- ja kulkuoikeuksista Karvaamokujalle sekä eräistä rakennusrasitteista ja työaikaisista järjestelyistä.

### 3. Tonttien 46025/22 ja 23 asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat tontilla 15

Tontilla 46025/22 on pysyvä oikeus ja velvollisuus ottaa käyttöönsä 41 autohallipaikkaa tontilta 15 asemakaavan nro 10975 mukaisiksi enimmäisvelvoiteautopaikoiksi.

Tontilla 46025/23 on pysyvä oikeus ja velvollisuus ottaa käyttöönsä 31 autohallipaikkaa tontilta 15 asemakaavan nro 10975 mukaisiksi enimmäisvelvoiteautopaikoiksi.

Edellä mainittu oikeus ja velvollisuus alkavat, kun tonteille 46025/22 ja 23 on valmistunut ja käyttöön otettu kahdessa kellarikerroksessa yhteensä 180 omaa autopaikkaa ja tontille 15 toteutettava lisäpaikointilaitos on valmistunut ja käyttöön otettu. Edellä mainittu luku voi olla pienempi, jos tontit 46025/22 ja 23 osoittavat hyvästä talo- ja rakennesuunnittelusta huolimatta, ettei tuota määrää saada mahtumaan tonteille kahteen kellarikerrokseen kellariin sinne toteutettavat välttämättömät muut tilat ja rakenteet huomioon ottaen. Mikäli toimistorakennus toteutetaan tontille kahdessa vaiheessa, sillä tulee olla likimäärin rakennusvaihetta vastaava osuus em. omia autopaikkoja kellarissaan, jolloin se saa käyttöönsä ensimmäistä vaihetta varten em. 72 velvoiteautopaikasta tätä vastaavan osuuden.

Edellä mainitut velvoiteautopaikat ovat nimeämättömiä kuitenkin siten, että tonttien 22 ja 23 käyttöön osoitetut 72 fyysistä paikkaa on merkitty näkyvästi tontille 15 toteutettuun pysäköintilaitokseen.

Tontilla 15 on oikeus pysäköintilaitoksensa tehokkaan käytön edistämiseksi jakaa pysäköintilaitokseen enemmän pysäköintioikeuksia kuin sillä on autopaikkoja, ei kuitenkaan tonttien 22 ja 23 käyttöön merkityille paikoille. Tonteilla 22 ja 23 on vastaavat oikeudet jakaa omassa käytössään oleville paikoille enemmän pysäköintioikeuksia kuin sillä on autopaikkoja.

Tontti 22 ja 23 ovat velvollisia maksamaan edellä mainituista paikoista tontille 15 korvausta seuraavasti:

- 169 euroa per autopaikka (netto) kuukaudessa;
  - o Kolmen vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien vastaava kuukausittainen korvaus lasketaan 188 eurosta nettokorvauksena
  - o Tässä kohdassa mainitut korvaukset on sidottu lokakuun 2019 elinkustannusindeksiin. Tarkistushetken indeksinä on kunkin vuoden lokakuun elinkustannusindeksi ja uusi vuokra tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Vuokraa ei kuitenkaan tarkisteta alaspäin.
- Tontti 22 ja 23 eivät maksa erillistä hoitovuokraa tontille 15.

Mikäli tontin 15 haltijan tai omistajan yhtiöjärjestyksessä on kuitenkin annettu osakkeenomistajalle oikeus hallita pysäköintilaitoksen autopaikkoja osakkeen perusteella, tontti 22 ja 23 maksavat edellä sanotun pääomavuokran tontin 15 ilmoittamalle osakkeenomistajalle. Tästä huolimatta

tontti 15 vastaa tonteille 22 ja 23 tämän sopimuksen mukaisesta velvoiteautopaikkaoikeuden toteutumisesta.

Tontin 22 ja 23 haltijoilla on itsenäinen oikeus päättää tässä kohdassa mainittu käyttöoikeus 10 vuoden kuluttua kullekin tontille toteutetun toimitalon käyttöönotosta. Oikeuden päättäminen tehdään kirjallisella ilmoituksella, ja se edellyttää erillistä tontin 22 ja 23 tonttien mahdollisten vuokranantajien sekä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää.

#### **4. Tontin 46025/15 velvoiteautopaikat Eteläisellä LPA-tontilla**

Tontilla 46025/15 on pysyvä oikeus ja velvollisuus ottaa käyttöönsä Eteläiseltä LPA-tontilta 227 autopaikkaa asemakaavan nro 10975 mukaisiksi velvoiteautopaikoiksi.

Edellä mainitut velvoiteautopaikat ovat nimeämättömiä kuitenkin siten, että tontilla 46025/15 on oikeus saada kirjallisella pyynnöllä 11 kappaletta nimettyjä paikkoja Eteläisen LPA-tontin kannen alaisesta pysäköintilaitoksesta niin, että sijaitsevat mahdollisimman lähellä tonttia 46025/15. Lisäksi pysäköintilaitoksessa voi olla muille nimettyjä paikkoja siten kuin 3. ja 5. luvussa on sanottu.

Eteläisellä LPA-tontilla on oikeus pysäköintilaitoksensa tehokkaan käytön edistämiseksi jakaa pysäköintilaitokseen enemmän pysäköintioikeuksia kuin sillä on autopaikkoja (esimerkiksi jokaista kahta autopaikkaa kohden kolme pysäköintilupaa) ja muuttaa perustellusta syystä jakosuhdetta. Eteläisen LPA-tontin on kuitenkin aina kohdeltava kaikkia tässä 4 kohdassa ja edellä 3 kohdassa sanottuja velvoiteautopaikkojen saajia sekä jäljempänä 5 kohdassa sanottujen ylimääräisten paikkojen saajia tasapuolisesti, ellei sopimuksessa sanotuista nimetyistä paikoista toisin johdu. Eteläisen tontin on esitettävä pyydettyä tämän sopimuksen mukaisesta tasapuolisesta kohtelusta kirjallinen selvitys viivytyksettä oikeutetuille ja kaupungille.

Eteläinen LPA-tontti ja tontti 46025/15 sopivat keskenään edellä mainittuihin velvoiteautopaikkoihin liittyvistä maksuista ja kustannuksista.

#### **5. Eteläiselle LPA-tontille toteutettujen ylimääräisten autopaikkojen käyttö**

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksikön erikseen kirjallisesti osoittamien kortteleiden 46024 ja 46053 sekä tonttien 46012/11 – 13 ja 46025/2, 4, 12 ja 17 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vuokralaisilla on oikeus saada Eteläiselle LPA-tontille toteutetut 152 ylimääräistä autopaikkaa (407 ap + 44 ap – 72 ap – 227 ap) käyttöönsä. Edellä mainittu oikeus on voimassa kaupungin kulloinkin ilmoittama ajan.

Edellä mainitut ylimääräiset paikat ovat kaikki nimeämättömiä kuitenkin siten, että näistä 44 kappaletta Eteläisen LPA-tontin 46025/21 haltija voi antaa 31.12.2040 saakka pysäköintikannen ulkopuolelta yksinomaan tontin nro 46025/12 käyttöön liitteen 3 mukaisesti. Lisäksi pysäköintilaitoksessa voi olla muille nimettyjä paikkoja siten kuin 3. ja 4. luvussa on sanottu.

Eteläisellä LPA-tontilla on oikeus pysäköintilaitoksensa tehokkaan käytön edistämiseksi jakaa pysäköintilaitokseen enemmän pysäköintioikeuksia kuin sillä on autopaikkoja (esimerkiksi jokaista kahta autopaikkaa kohden kolme pysäköintilupaa) ja muuttaa perustellusta syystä jakosuhdetta. Eteläisen LPA-tontin on kuitenkin aina kohdeltava kaikkia edellä 3 ja 4 kohdassa sanottuja velvoiteautopaikkojen saajia sekä tässä 5 kohdassa sanottujen ylimääräisten paikkojen saajia tasapuolisesti, ellei sopimuksessa sanotuista nimetyistä paikoista toisin johdu. Eteläisen tontin on esitettävä pyydettyä tämän sopimuksen mukaisesta tasapuolisesta kohtelusta kirjallinen selvitys viivytyksettä oikeutetuille ja kaupungille.

Ylimääräisen paikan saaja on velvollinen maksamaan kustakin edellä mainitusta paikasta Eteläiselle LPA-tontille pääomavuokraa 126 euroa kuukaudessa (21 636 euroa/ap x 0,07 / 12 kk). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin helmikuun 2013 (1881) ja sitä tarkistetaan vuosittain. Tarkistushetken indeksinä on kunkin vuoden lokakuun elinkustannusindeksi ja uusi vuokra tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Vuokraa ei kuitenkaan tarkisteta alaspäin.

Lisäksi ylimääräisen paikan saaja on velvollinen maksamaan kustakin edellä mainitusta paikoista Eteläiselle LPA-tontille omakustanteista hoitovuokraa määrän, jolla katetaan 1/451 osa pysäköintilaitoksen hyvästä hallinnosta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvat kaikki tarpeelliset kustannukset.

Eteläinen LPA-tontti lähettää kalenterivuoden päätyttyä selvityksen (tilinpäätös erittelyineen) sille aiheutuneista kustannuksista

Mikäli Eteläisen LPA-tontin haltijan tai omistajan yhtiöjärjestyksessä (sopimuksen allekirjoittamishetkellä Novoparkki Oy) on kuitenkin annettu osakkeenomistajalle oikeus hallita pysäköintilaitoksen autopaikkoja osakkeen perusteella, ylimääräisen autopaikan saaja maksaa edellä sanotun pääoma- ja hoitovuokran Eteläisen LPA-tontin ilmoittamalle osakkeenomistajalle. Tästä huolimatta Eteläinen LPA-tontti vastaa ylimääräisen paikan saajalle tämän sopimuksen mukaisesta vuokraoikeuden toteutumisesta.

Tontilla 15 on oikeus saada toistaiseksi käyttöönsä tässä 5. kohdassa edellä sanotut kaikki ylimääräiset autopaikat vastaavin ehdoin siltä osin, kun ne eivät ole kulloinkin Kaupungin tämän 5. luvun ensimmäisen kappaleen mukaisen ilmoituksen perusteella em. kortteleiden tonttien vuokralaisille vuokrattuna.

Tämän lisäksi Tontti 15 saa pysyvästi käyttöönsä Eteläisen LPA-tontin ylimääräisistä autopaikoista 62 paikkaa (72 – 10 ap.), jotka vapautuvat Tonttien 22 ja 23 asemakaavan mukaisesta velvoiteautopaikkaoikeudesta. Nämä oikeudet (72 ap.) siirtyvät Tontille 15 lisäpaikoituslaitoksen valmistumisen jälkeen. Lisäpaikoituslaitoksen rakentamisen yhteydessä Eteläiseltä LPA-tontilta poistuu em. 10 autopaikkaa.

## **6. Tonttien kulku- ja ajo-oikeus Karvaamokujalle**

Tontilla 46025/15 on pysyvä ja korvaukseton kulku- ja ajo-oikeus maan alla Tonttien 22 ja 23 kautta ja edelleen maan alla ja maan päällä Pohjoisen LPA-tontin kautta Karvaamokujalle liitteiden 7, 8, ja

9 mukaisesti. Lisäksi Tontilla 46025/15 on pysyvä ja korvaukseton kulku- ja ajo-oikeus maan alla ja maan päällä Eteläisen LPA-tontinkautta.

Eteläisellä LPA-tontilla on pysyvä ja korvaukseton maanpäällinen kulku- ja ajo-oikeus pohjoisen LPA-tontin kautta Karvaamokujalle.

Tontin 22, 23, 18 ja 19 pysyvistä kulku- ja ajo-oikeudesta Pohjoisen LPA-tontin läpi Karvaamokujalle sovitaan erillisessä näiden välisessä rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksessa.

Tontilla 22 ja 23 on kuitenkin pysyvä ja korvaukseton maanpäällinen ja maanalainen kulku- ja ajo-oikeus myös tontin 15 kautta liitteiden 7, 8 ja 9 mukaisesti.

## **7. Pysäköintilaitosten rakentaminen tonttien rajalle**

Eteläisellä LPA-tontilla on pysyvä oikeus kustannuksellaan pitää ja ylläpitää tontin rajoille jo toteutettuja pysäköintilaitoksen rakenteita sekä Pohjoisen LPA-tontin puolelle jo toteutettuja pysäköintilaitoksen maanalaisia anturoita ja vastaavia.

Pohjoisella LPA-tontilla on pysyvä oikeus kustannuksellaan pitää ja ylläpitää liitteiden 12 ja 13 mukaisesti tontin rajoille jo toteutettuja pysäköintilaitoksen rakenteita.

Tonteilla 15 ja 22 on pysyvä oikeus kustannuksellaan toteuttaa, pitää ja ylläpitää Eteläisen ja Pohjoisen LPA-tontin puolelle tämän maanalaisia anturoita, laattoja ja vastaavia niin, etteivät ne riko eivätkä haittaa eteläiselle ja pohjoiselle LPA-tontille jo toteutettuja pysäköintilaitoksia. Tontin 15 ja 22 tulee hyväksyttävä rajoille ja niiden yli ulottuvat tarkemmat rakennussuunnitelmat sekä rakennustöiden järjestelyt Eteläisellä ja Pohjoisella LPA-tontilla ennen rakentamisen alkamista.

Alueista ja suoritettavista kaivu- yms. töistä sovitaan tarkemmin ennen töiden alkamista. Tontti 15, 22 ja 23 ovat kukin velvollisia kustannuksillaan ennallistamaan työalueet heti töiden päätyttyä ja suorittamaan työt niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

## **8. Muut pysäköintilaitoksesta aiheutuvat yhteisjärjestelyt**

Muut yhteisjärjestelyt kuvataan erillisessä liitteessä 6. Liitteessä kuvataan oikeuksien sisältö, vastuut ja kustannusjaon määräytyminen. Nämä yhteisjärjestelyt tarkentuvat Tonttien 22, 23 sekä Tontin 15 lisäpysäköintilaitoksen rakentamisen aikana. Osapuolet sitoutuvat tarkentamaan tätä sopimusta rakentamisessa tapahtuneiden muutosten mukaisella tavalla, ja liittämään tähän sopimukseen tarkat toteutusta vastaavat piirustukset yhteisjärjestelyistä.

Yhteiskäyttöisten järjestelmien, rakenteiden tai varusteiden käytöstä, säädöistä ja tasapainosta sovitaan osapuolten kesken aina tarvittaessa käytön aikana. Osapuolet sitoutuvat käyttämään hallinnassaan olevaa yhteiskäyttöistä järjestelmää, rakennetta tai varustetta kaikkien osapuolena olevien kiinteistöjen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

## **9. Osapuolten myötävaikuttamisvelvollisuus**

Sopimusosapuolet sitoutuvat muuttamaan tätä sopimusta vastaamaan tämän sopimuksen tarkoitusta, jos siinä havaitaan myöhemmin selvä virhe tai puute, joka on tarpeen osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien varmistamiseksi.

## **10. Kaupungin vastuun rajaus**

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien 46025/18, 19, 20, 21, 22 ja 23 kulloinenkin haltija (tontin vuokralainen) vastaa kaikista tämän sopimuksen mukaisista oikeuksista ja velvollisuuksista hallinta-aikana.

## **11. Sopimuksen voimaantulo ja rekisteröinti**

Tämä yhteisjärjestelysopimus tulee voimaan, kun tontin 15 lisäpysäköintilaitoksen urakkasopimus Kiinteistö Oy Pitäjänmäen Karvaamokuja 2c ja Peab Oy:n välillä on allekirjoitettu, 30.4.2020 myönnettyjen rakennuslupien mukaisesti. Tämä sopimus kuitenkin raukeaa, mikäli edellä mainittu edellytys ei ole täyttynyt 31.12.2022 mennessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdassa 2. mainitut korvattavat sopimukset jäävät voimaan, mikäli tämä sopimus raukeaa.

Ultimes III Ky:llä on oikeus ja velvollisuus kustannuksellaan hakea tämän yhteisjärjestelysopimuksen rekisteröintiä ilman muiden osapuolten eri kuulemista, kun se on tullut voimaan.

Helsingissä \_\_\_\_\_. päivä \_\_\_\_\_kuuta 2021

Helsingin kaupunki

Kiinteistö Oy Pitäjänmäen Karvaamokuja 2c

Novoparkki Oy

Ultimes Ky, Ultimes II Ky, Ultimes Parking Ky, vastuunalaisena yhtiömiehenä Property Gardener Oy

Ultimes III Ky, vastuunalaisena yhtiömiehenä Ultimes III PG Oy

Ultimes IV Ky, vastuunalaisena yhtiömiehenä Ultimes IV PG Oy

**LIITTEET**

Liite 1	Pohjoinen LPA-tontti ja Eteläinen LPA-tontti
Liite 2	Asemakaava nro 10975
Liite 3	Wärkin autopaikat 31.12.2040 saakka
Liite 4	Maanvuokrasopimuksen muutos 12.6.2013, tontti 46025/16
Liite 5	Tonttijakokartta
Liite 6	Luettelo yhteisjärjestelyistä 30.3.2021
Liitteet 7-11	Piirustukset yhteisjärjestelyistä 13.2.2020
Liite 12	Rasitesopimus tonttien 21 ja 20 välillä 14.9.2016
Liite 13	Rasitesopimus tonttien 15 ja 20 välillä 14.9.2016