

SOPIMUS VUOKRATONTIN HALLINNAN JAKAMISESTA

Sopijapuolet

1.

[REDACTED]

ja

[REDACTED]

Omistusosuus 1635/2672 osaa vuokraoikeudesta tonttiin, jotka osat oikeuttavat tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisten alueiden tontti B1:n (pinta-ala n. 495 m²), tontti A:n (pinta-ala n. 764 m²) ja tontti B2:n (pinta-ala n. 376 m²) hallintaan.

2.

[REDACTED]

ja

[REDACTED]

Omistusosuus 1037/2672 osaa vuokraoikeudesta tonttiin, jotka osat oikeuttavat tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisen alueen tontti C:n (pinta-ala n. 1037 m²) hallintaan.

Kiinteistön tiedot

Vuokraoikeus Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelissa nro 104 sijaitsevaan tonttiin nro 5, laitostunnus: 91-33-104-5-L. Tontin ja vuokra-alueen pinta-ala on 21.2.2013 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 2672 m².

Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan kaikista edellä mainitun vuokraoikeuden hallintaan, käyttöön, rakentamiseen ja vuokranmaksuun liittyvistä kysymyksistä.

Tätä sopimusta on tarkoitus täydentää myöhemmin hallintaoikeusalueiden tontti B1, tontti B2 ja tontti A välisillä sopimuskohdilla, jotka eivät ole tätä sopimusta tehtäessä vielä muotoutuneet tai selvillä. Näiden hallintaoikeusalueiden väliset suhteet voidaan ratkaista tontti C:tä kuulematta.

Hallinnan jakaminen

Em. vuokraoikeuden hallinta jaetaan liitteenä olevan karttapiirroksen mukaisesti tällä sopimuksella siten, että [REDACTED] ja [REDACTED] hallitsevat liitteenä olevan karttapiirroksen mukaista punella merkittyä aluetta tontti C, joka alue rajoittuu em. liitekartan rajapyykkeihin 18, 19, 500, 501, 502, 35, 504, 505, ja 506. Tämän alueen käyttämäksi kerrosalaksi lasketaan 272 krsm².

Em. vuokraoikeuden hallinta jaetaan liitteenä olevan karttapiirroksen mukaisesti tällä sopimuksella siten, että [REDACTED] ja [REDACTED] hallitsevat liitteenä olevan karttapiirroksen mukaista sinisellä merkittyä aluetta tontti B1, joka alue rajoittuu rajapyykkeihin 20, 21, 500, 501 ja 503. Tämän alueen käyttämäksi kerrosalaksi lasketaan 129 krsm².

Em. vuokraoikeuden hallinta jaetaan liitteenä olevan karttapiirroksen mukaisesti tällä sopimuksella siten, että [REDACTED] ja [REDACTED] hallitsevat liitteenä olevan karttapiirroksen mukaista vihreällä

merkittyä aluetta tontti A, joka alue rajoittuu rajapyykkeihin 22, 501, 502 ja 503. Tämän alueen käyttämäksi kerrosalaksi lasketaan 200 krsm².

Em. vuokraoikeuden hallinta jaetaan liitteenä olevan karttapiiirroksen mukaisesti tällä sopimuksella siten, että [REDACTED] ja [REDACTED] hallitsevat liitteenä olevan karttapiiirroksen mukaista ruskealla merkittyä aluetta tontti B2, joka alue rajoittuu rajapyykkeihin 17, 504, 505, ja 506. Tämän alueen käyttämäksi kerrosalaksi lasketaan 99 krsm², joka määrä tosin on vielä käytössä tontti B1:llä.

Todettakoon vielä, että osaa pyykeistä ei ole maastoon viety, vaan niiden asema selviää kartamerkinnoista.

Kukin tämän hallinnanjakosopimuksen osapuoli saa siirtää tai vuokrata osuutensa vuokraoikeudesta toisia osapuolia kuulematta.

Kulku- ja rasiteoikeudet

Tontti C:llä on pysyvä kulku- ja ajoyhteys tontti B1:n ajoyhteyden kautta autotalliin ja kellaritiloihin.

Tontti B1:llä on pysäköintitila tontti C:n reunassa yhdelle autolle niin kauan, kuin tontti B2:n rakennusoikeus on käytössä tontti B1:ssä.

Tontti B2 saa käyttää kulkuyhteyttä tontti C:n kautta kahden (2) metrin leveydeltä rajapyykkien 505 ja 506 hallinnanjakorajan suuntaisesti omalle alueelleen. Mahdollisen kulkuyhteyden rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vastaa tontti B2.

Tontti A:lla ja tontti B1:llä on pysyvä oikeus pitää jo sijoitetut vesi-, viemäri- ja mahdolliset muut hyödykkeet, jotka kulkevat tontti C:n tai tontti C:n rakennuksen kautta kaupungin liitoskohtiin.

Kiinteistöstä aiheutuvien kustannusten jakaminen

Sopijapuolet vastaavat itsenäisesti kukin omien hallinta-alueidensa kaikista kustannuksista sekä niillä olevien rakennustensa ylläpidosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Rasitteet

Rasitteet ovat pysyviä oikeuksia seuraavasti:

Sähkö

Tontti B1:tä rasittaa yhteinen sähkökeskus tontti C:n kanssa ja johto keskuksesta tontti C:lle.

Käyttövesi

Tontti C:tä rasittaa tontti A:lle menevä vesijohto ja tontti C:n kellariin mahdollisesti asennettava tontti A:n vesimittari. Veden kulutuksen suhteen, niin kauan, kuin erillistä mittaria ei ole asennettu, noudatetaan kustannusten jakamisessa luotettavinta saatavilla olevaa arviota. Perusmaksu maksetaan osuuksien mukaan.

Viestikaapelit

Tontti C:tä rasittaa rakennuksen ullakon ja/tai kellarin kautta tontti A:lle kulkeva puhelin ja viestiliikennekaapeli.

Viemärijärjestelmä

Tontti C:tä rasittaa tontti B1:stä tuleva viemäri.

Hulevesijärjestelmä

Tontti C:tä rasittaa pihatien alla kulkeva hulevesiviemäri.

Pohjaveden poisto

Pohjaveden poistamiseen on pumppaamo, jonka ylläpitoon tontti C osallistuu 1037/2672 osaa vastaavalla osalla.

Pumppaamon käyttökuluiksi, muun luotettavan arvion puuttuessa, lasketaan alustavasti 90 euroa vuodessa. Vuodelta 2013 tontti A kustantaa tämän kuluerän yksin.

**Rasitteen sisältö;
huolto ja korjaus**

Rasitteita ei saa poistaa eikä vaurioittaa ilman yhteistä sopimista. Korjauksia varten on päästävä niihin tiloihin, joissa laitteet ja hyödykkeet ovat, jotta korjaaminen pystytään suorittamaan. Kustannuksista vastataan aiheuttamisperiaatteen mukaan ja yleisestä ylläpidosta sen mukaan, kenen intressissä toimiva laite eli hyödyke on.

Tiet

Yhteiskäytössä olevan sisäänajotien korjaus- ja huolto- sekä ylläpitokustannuksista vastaavat alueet tontti C, tontti B1 ja tontti A käyttönsä suhteessa.

Viranomaismaksut

Vuosittaisesta kiinteistöverosta sekä muista mahdollisista koko kiinteistöön kohdistuvista maksuista vastaavat sopijapuolet omalta osaltaan rakennustensa ja hallinta-alueidensa pinta-alojen ja rakennustensa suhteessa.

Helsingin kaupungille maksettavasta maapohjan ym. vuokrasta vastaa kukin alue aiheuttamisperiaatteen mukaan tietoisena solidaarisesta maksuvelvollisuudesta.

Mahdollisen hallinta-alueiden välisen raja-aidan rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista sopivat sopijapuolet yhteisesti, kuitenkin niin, että kaikilla sopijapuolilla on niin halutessaan mahdollisuus omalla kustannuksellaan rakentaa asemakaavamääräysten mukainen aita hallinta-alueidensa rajalle.

Niistä viranomais- tai muista vastaavista maksuista, joista tässä sopimuksessa ei ole mainintaa (esim. lumenauraus talvisin), sopivat sopijapuolet keskenään itsenäisten kiinteistöjen välillä sovellettavaa käytäntöä vastaavalla tavalla.

Rakennusoikeus

Osapuolet sopivat, että mikäli myöhemmin laadittavassa uudessa asemakaavassa rakennusoikeus lisääntyy, jaetaan se jokaisen hallinta-alueen käytettyjen kerrosalojen suhteessa.

Tämän hallinnanjakosopimuksen osapuolet voivat enempää muita yhteisomistajia kuulematta hakea rakennuslupia, kaavasta poikkeamisia tai käyttötarkoituksen muutoksia ja asioida viranomaisten kanssa tämän sopimuksen mukaista hallinta-alueitaan koskevissa asioissa. Tämän sopimuksen allekirjoituksin sopijapuolet antavat suostumuksensa toisten sopijapuolten edellä mainittujen hakemusten puoltamiseen.

Edelleen sovitaan, että sopijapuolet tiedottavat mahdollisista rakennushankkeistaan muille sopijapuolille siten, kuin lain mukaan rajanaapureille yleensä tiedotetaan.

Rasiteoikeuksista ei suoriteta puolin eikä toisin korvauksia. Rasitteiden käyttöle ei aseteta ehtoja eikä rajoituksia.

Sopimuksen kirjaaminen

Tämä sopimus kirjataan kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimistossa maakaaren 14. luvun mukaisesti. Kirjaamisesta aiheutuvat kulut jaetaan sopijapuolten kesken hallinta-alueiden mukaisessa suhteessa.

Etusijajärjestys

Sopijapuolet sopivat, että tämä sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta tulee kiinteistöön kohdistuvien rasiusten etusijajärjestyksessä parhaalle etusijalle.

Kiinnitykset ja panttikirjat

Kaikilla sopijapuolilla on oikeus toisia sopijapuolia kuulematta hakea ja saada uusia kiinnityksiä tai kirjauksia, jotka kohdistuvat tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti vain siihen alueeseen, jota kiinnityksen tai kirjauksen hakija hallitsee.

Koko vuokraoikeuteen rakennuksineen kohdistuu 21.2.2013 päiväystä rasiustodistuksesta ilmenevä yhteensä 23.209 euron suuruinen kiinnitys ja

siitä annettu panttikirja numero 14.11.1997/10479, joka on Helsingin kaupungilla vakuutena vuokranmaksusta.

Sopijapuolet ovat sopineet, että koko vuokraoikeutta rasittava edellä mainittu Helsingin kaupungilla vuokranmaksun vakuutena oleva kiinnitys ja siitä annettu panttikirja siirretään Helsingin kaupungin suostumuksin tämän hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen yhteydessä rasittamaan [REDACTED] ja [REDACTED] omistamia 1635/2672 määräosia vuokraoikeudesta.

Samassa yhteydessä [REDACTED] ja [REDACTED] hakevat omiin vuokraoikeuden määräosiinsa vahvistettavan vastaavansuuruisen parhaalla etusijalla olevan kiinnityksen, josta annettu panttikirja luovutetaan Helsingin kaupungille vuokranmaksun vakuudeksi. Sopijapuolet sitoutuvat viipymättä tämän hallinnanjakosopimuksen allekirjoituksen jälkeen olemaan yhteydessä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osastoon tämän asian käytännön toteuttamiseksi.

Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi ja se voidaan irtisanoa kiinteistön osaomistajien ja kiinnitysten haltijoiden suostumuksella, mikäli kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet olennaisesti muuttuvat. Sopimus sitoo vuokraoikeuden uusia haltijoita samalla tavoin kuin sopimuksen tehneitäkin.

Riitaisuuksien ratkaisu

Tätä sopimusta koskevat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Jos riitoja ei kyetä ratkaisemaan neuvottelemalla, on Helsingin käräjäoikeus toimivaltainen tuomioistuin käsittelemään tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat.

Tätä sopimusta on tehty viisi (5) samansanaista kappaletta, yksi kutakin tämän sopimuksen mukaista aluetta vastaavasti ja yksi toimivaltaiselle maanmittaustoimistolle.

Allekirjoitukset

Helsinki, 21.2.2013

[REDACTED]
Alueiden tontti B1, tontti A ja tontti B2 osalta
[REDACTED]

LIITE

Hallinnanjakosopimuksen liitekartta