

SOPIMUS KUILURAKENTEIDEN SIOITTAMISESTA KIINTEISTÖLLE 91-20-17-16

1. KOY Ylioppilashuone Alina (jäljempänä **Alina**)
y-tunnus: 2989176-7
Osoite: c/o Ilari Ahola
Adolf Lindforsin tie 9 A 18, 00400 HELSINKI
Kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen omistajana
2. Jätkäsaaren Pysäköinti Oy (jäljempänä **Pysäköintiyhtiö**)
y-tunnus: 2509726-7
Osoite: c/o Realia Services Oy
Viikinkaari 6, 00790 HELSINKI
Jätkäsaaren maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä sitä palvelevien kuilurakenteiden omistajana ja rakennuttajana

Edellä mainitut jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”

sekä

3. Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Y-tunnus: 0201256-6
Osoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tämä sopimus korvaa Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n ja Helsingin kaupungin välillä 16.1.2017 allekirjoitetun Kuilun sijoittamista koskevan väliaikaisen sopimuksen.

Pysäköintiyhtiö on toteuttanut Jätkäsaaren alueelle maanalaisen pysäköintilaitoksen, jonka tekniikkaa ja kulkuyhteyksiä varten rakennetut kuilut sijoittuvat maanpinnan tasossa alueen kiinteistöille liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti. Rakennetut kuilut ja niiden likimääräinen sijainti on merkitty kirjaintunnuksin A-H ja K-M liitteenä 1 olevaan piirustukseen.

Helsingin kaupunki on varannut osoitteessa Välimerenkatu 15, 00180 Helsinki sijaitsevan tontin 91-20-17-16 (jäljempänä ”Tontti 16”) Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuonesäätiö sr:lle (y-tunnus: 0821611-3) valtion tukemien opiskelijoiden vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Suunnitteluvaiheessa olevan hankkeen omistaja on Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuonesäätiö sr:n täysin omistama yhtiö KOY Ylioppilashuone Alina.

Alinan vuokraaman kiinteistön 91-20-17-16 (Välimerenkatu 15, 00180 HELSINKI) (jäljempänä ”**Kiinteistö**”) alueelle sijoittuu tekniikka- / poistumistiekuilu A (jäljempänä ”**Kuilu**”), joka toimii pysyvänä kulkuyhteytenä pysäköintilaitoksen ja katutason välillä.

Kuilun maanpäälliset rakenteet ja tekniikka on rakennettu Kiinteistölle likimain tasoon [+9.810] saakka Pysäköintiyhtiön toimesta ennen tämän sopimuksen allekirjoitusta. Alina toteuttaa Kiinteistölle uudisrakennuksen siten, että rakennus sijoittuu osittain Kuilun rakenteiden yläpuolelle ja ympärille.

Osapuolet toteavat, että kuiluyhteyksien sijoittaminen suunnitelmissa osoitetulle alueelle perustuu voimassa olevaan asemakaavaan. Alueella on voimassa asemakaava nro 12272, ja Helsingin kaupunki on myöntänyt kiinteistölle 91-20-17-16 asemakaavan poikkeusluvan LP-091-2019-05651 (16.12.2019).

Alinan autopaikkojen ja väestönsuojatilojen sijoittamisesta pysäköintilaitokseen sovitaan Alinan sekä Pysäköintiyhtiön välillä erikseen tehtävillä osakemerkintä- ja käyttösopimuksilla.

Tällä sopimuksella sovitaan kuilurakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa noudatettavista periaatteista, urakka- ja vastuurajoista sekä kustannusjaosta Osapuolten välillä Kaupungin tontin varaajille antamien ehtojen ja menettelytapaohjeiden mukaisesti. Lisäksi sovitaan Kaupungin ja Pysäköintiyhtiön pysyvästä oikeudesta sijoittaa, käyttää ja ylläpitää Kuilun rakenteita ja järjestelmiä Kiinteistöllä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki on tämän sopimuksen allekirjoittajana vain pysyvän käyttöoikeuden saajana, eikä sillä ole mitään maksutai muuta velvollisuutta toisia Osapuolia kohtaan. Kaupunki ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

Osapuolten tarkoituksena on, että tämän sopimuksen mukainen käyttöoikeus voidaan kirjata kiinteistötietojärjestelmään, ensisijaisesti pysyvänä rasitteena tai toissijaisesti määräaikaisena erityisenä oikeutena.

2. Kuilun suunnittelu ja viranomaisluvut

Pysäköintiyhtiö on suunnitellut ja toteuttanut Kiinteistölle sijoitetut Kuilun rakenteet liitteenä 2 olevan piirustuksen mukaisesti.

Alina suunnittelee Kiinteistön maanalaisiin ja maanpäällisiin tiloihin toteutettavat rakenteet annettujen lähtötietojen ja sijoitettavan tekniikan tilatarpeen mukaisesti ja jäljempänä tarkemmin määritellyin ehdoin. Suunnitteluvastuun rajapinta käy ilmi liitteenä 2 olevasta piirustuksesta.

Alina suunnittelee ja toteuttaa Kiinteistölle sijoittuvan rakennuksen Kuilun olemassa olevien rakenteiden ympärille ja yläpuolelle liitteessä 2 osoitetun mukaisesti ja sovittaen rakennuksen rakenteet yhteen Kuilun rakenteiden kanssa. Alinan rakennuksen kantavat rakenteet voivat tukeutua Kuilun rakenteisiin Pysäköintiyhtiön antamissa lähtötiedoissa ja suunnitelmissa esitetyn mukaisesti. Alinan tulee omissa suunnitelmissaan ottaa huomioon Kuilun rakenteet ja sen käyttö.

Alinan suunnitelmat ja niihin mahdollisesti myöhemmin tehtävät muutokset hyväksytetään Pysäköintiyhtiöllä hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista. Rakennus- ja muiden viranomaislupien hakemisesta vastaa Alina, ellei erikseen toisin sovita. Osapuolet sitoutuvat

myötävaikuttamaan lupien saamiseen antamalla toisilleen lupahakemuksia varten mahdollisesti tarvittavat suostumukset ja valtakirjat.

3. Kiinteistöllä suoritettavat työt ja Kuilun toteutus

3.1. Toteutusvastuun rajat

Pysäköintiyhtiö on vastannut Kuilun rakenteiden ja järjestelmien toteutuksesta nykyiseen valmiusasteeseen kokonaisuudessaan. Pysäköintilaitoksen ja sen kulkuyhteyksien ja teknisten järjestelmien vaatimat rakenteet on toteutettu liitteenä 2 olevien suunnitelmien mukaisesti. Alina toteuttaa oman rakennushankkeensa yhteydessä Pysäköintiyhtiön toteuttamiin rakenteisiin liittyvät ympäröivät ja yläpuoliset Kuilun rakenteet ja yhteydet, mukaan lukien tarvittavat vesikattorakenteet ja läpiviennit tiivistyksineen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Alina vastaa kaikista oman rakennuksensa rakenteista, joita ei ole tämän sopimuksen liitteissä erikseen osoitettu Pysäköintiyhtiön toteutusvastuuseen kuuluviksi.

Kuilurakennuksen Laivapojanaukion puoleisen päädyn ja Alinan toteuttaman rakennuksen väliin jää suljettu käytävän muotoinen välitila. Molemmilla Sopijapuolilla tulee olla korvauksetta pysyvä pääsyoikeus välitilaan.

Alina vastaa välitilaan johtavien ovien lukituksesta ja luovuttaa Pysäköintiyhtiön käyttöön oviin tarvittavat avaimet.

Alina vastaa ilmanvaihdon toimivuudesta Kuilurakennuksen ja Alinan toteuttaman rakennuksen väliin jäävässä tilassa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Alina vastaa näistä myös muiden myöhemmin erikseen toteutettavien rakennustöiden yhteydessä (mm. Alinan toteuttaman rakennuksen korjaustyöt).

3.2. Alustava aikataulu

Rakennuslupa- ja toteutussuunnittelu on aloitettu xx.xx.2021

Alina toimittaa suunnitelmat Pysäköintiyhtiön hyväksyttäväksi viimeistään

xx.xx.2021.

Alinan rakennuslupahakemus jätetään /on jätetty xx.xx.2021

Pysäköintilaitos päälupa 20–1837–12-A kuilulle on myönnetty 16.7.2013.

Työt Kiinteistöllä aloitetaan arviolta xx.xx.2021.

Töiden arvioitu valmistumisaika on 31.7.2023.

Pysäköintiyhtiö on vastannut kustannuksellaan Kuilun käyttöönoton edellyttämien tilapäisten

rakenteiden ja järjestelmien suunnittelusta ja toteutuksesta. Kuilun rakenteiden ja järjestelmien muuttamisesta Alinan rakennuksen suunnitelmiin yhteensovitetuksi pysyväksi ratkaisuksi vastaa Alina. Pysäköintiyhtiön kulkuyhteyden tulee olla jatkuvasti turvallisesti käytettävissä siten, että Pysäköintiyhtiön kalliopysäköintilaitosta käyttävien asiakkaiden kulku pysäköintilaitokseen on käytettävissä koko Alinan rakennushankkeen ajan keskeytyksettä. Alina vastaa rakenteisiin ja järjestelmiin tehtävien muutosten (kuten sprinkler-tilan ja iv-hormien muutokset) suunnittelusta ja toteutuksesta. Alina vastaa rakennushankkeensa vuoksi tarvittavista ylimääräisistä suojauksista (kuten putoamissuojat, aidat, katokset ja liittyvien rakenteiden väliaikaiset sääsuojat) sekä muista järjestelyistä (kuten kulkureitit opasteinen).

4. Kustannusvastuu ja rakenteiden omistus

4.1. Kustannusjaon periaatteet

Pysäköintiyhtiö on vastannut Kuilun maanalaisten ja maanpäällisten rakenteiden suunnittelu- ja toteutuskustannuksista niiden nykyiseen valmiustasoon asti. Alina vastaa uudisrakennuksen rakentamisesta Kiinteistölle kustannuksellaan. Alinan kustannusvastuulle kuuluvat myös kaikki sellaiset Kuilun jatkorakentamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka ovat tarpeen Kuilun ilmanvaihto- tai muiden vastaavien yhteyksien johtamiseksi vesikatolle tai muutoin ulkoilmaan asianmukaisella tavalla tai muuten johtuvat Kuilun rakenteiden ja järjestelmien muuttamisesta Alinan uudisrakennuksen yhteydessä. Alina vastaa Kuilun rakenteiden sekä järjestelmien yhteensovittamisesta tarpeellisilta osin Alinan uudisrakennukseen. Pysäköintiyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan Alinalle aiheutuvia kustannuksia, jotka johtuvat kuilun sijoittumisesta Kiinteistölle.

4.2. Rakenteiden ja järjestelmien omistus

Kaikki Alinan tämän sopimuksen perusteella toteuttamat Kiinteistölle rakennettavan rakennuksen rakenteet tulevat Alinan omistukseen, ellei erikseen ole toisin sovittu.

Kuilun rakenteet ja varustelu jäävät Pysäköintiyhtiön omistukseen siltä osin kuin Pysäköintiyhtiö on vastannut niiden toteuttamisesta tai toteutuskustannuksista.

4.3. Ylläpito

Osapuolet vastaavat kustannuksellaan omistamiensa rakenteiden ja järjestelmien hoidosta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja vakuuttamisesta.

Alinan tarkoituksena on rakentaa kylmä lasigalleria Välimerenkadun ja Messitytönkujan kulmaan, siten että lasigallerian takaseinä muodostuu Kuilurakennuksen nykyisestä julkisivusta. Edellä sanotusta poiketen Alina vastaa ko. lasigallerian takaseinän pinnan huollosta ja ylläpidosta. Mikäli Alina rappaa tai muutoin verhoilee Kuilurakennuksen ulkoseiniä/julkisivuja, vastaa Alina näiden rapattavien tai verhoiltujen ulkoseinien/julkisivujen pintojen huollosta ja ylläpidosta.

Rakennusten väliin jäävän välitilan huollosta ja ylläpidosta vastaa Alina. Selvyden vuoksi

todetaan, että Pysäköintiyhtiö vastaa kuitenkin välitilaan rajautuvan Kuilurakennuksen ulkoseinän sekä vesikaton huollosta, ylläpidosta ja korjauksista.

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus käyttää Kiinteistön aluetta ja sille sijoittuvia rakennuksia tarvittavien hoito-, ylläpito- ja korjaustöiden suorittamiseen Alinan kanssa etukäteen sovittavina aikoina. Merkittävää haittaa toiselle Osapuolelle aiheuttavista ylläpito- ja korjaustöistä tulee ilmoittaa viimeistään kolme (3) kuukautta etukäteen, ellei kyseessä ole kiireellinen korjaustyö, jonka suorittamista ei voida lykätä.

Osapuolet ovat velvollisia tiedottamaan toisiaan hyvissä ajoin, mikäli ne suunnittelevat korjaus- tai muutostöitä, jotka liittyvät toisen Osapuolen omistamiin rakenteisiin tai ovat niiden välittömässä läheisyydessä. Muutos- ja korjaustöiden yhteydessä Osapuolet tarkastelevat yhdessä mahdollisuuksia tehostaa ja kehittää tontin käyttöä.

5. Pysyvät oikeudet

5.1. Kuilun käyttöoikeus

Kaupunki saa pysyvän ja korvauksettoman oikeuden Kiinteistön liitteessä 4 osoitetulle alueelle

- (i) kulkuyhteyttä varten sijoittaa, pitää ja käyttää hissejä ja hätäpoistumisportaita ja niiden tarvitsemaa tekniikkaa sekä kulkuyhteyksiä liitteessä 4 vihreällä värillä osoitetulla alueella;
- (ii) sijoittaa, pitää ja käyttää ilmanvaihtoa ja savunpoistoa varten tarvittavia kuilurakenteita varusteluineen liitteessä 4 punaisella värillä osoitetulla alueella
- (iii) käyttää Alinan rakennukseen rakennettavia liitteessä 4 sinisellä värillä osoitettuja sisäänkäyntejä yleisinä kulkuyhteyksinä pysäköintilaitokseen.

Kaupunki luovuttaa käyttöoikeutensa edelleen myös Pysäköintiyhtiölle pysäköintilaitoksen toimintaa varten.

5.2. Muut pysyvät oikeudet

Alinalla on korvauksetta oikeus sijoittaa, pitää, käyttää ja ylläpitää Kuilun rakenteisiin tukeutuvia kantavia rakenteita liitteessä 4 osoitetun mukaisesti. Tukeutuvien rakenteiden aiheuttamat kuormat eivät saa ylittää Pysäköintiyhtiön antamissa lähtötiedoissa ja suunnitelmassa esitettyjä sallittuja kuormia. Osapuolet vastaavat yhdessä näiden yhteisten rakenteiden huollosta, korjaamisesta ja uusimisesta. Tällöin kustannukset jaetaan Osapuolten kesken tasan puoliksi.

Pysäköintiyhtiön Kuilun sekä Alinan asuinrakennuksen välille toteutetaan palokuormaryhmien mukainen palo-osastointi ja samalla palomuurirakenne jätetään rakentamatta.

6. Oikeuksien kirjaaminen

6.1. Rasiin kirjaaminen

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus Alinaa kuulematta hakea tämän sopimuksen mukaisen käyttöoikeuden, rakenteiden ja järjestelmien sijoittamista koskevan oikeuden tai muun tähän sopimukseen perustuvan oikeuden kirjaamista pysyvänä rasitteena, jossa rasitettuna on Kiinteistö ja oikeutettuna Helsingin kaupunki. Rasitteen perustamisen kustannuksista vastaa Pysäköintiyhtiö.

6.2. Käyttöoikeuden muuttaminen määräaikaiseksi erityiseksi oikeudeksi

Mikäli toimivaltainen kirjaamisviranomainen katsoo, ettei tämän sopimuksen mukaista oikeutta voitaisi kirjata pysyvänä rasitteena, sitoutuvat Osapuolet sekä Kaupunki muuttamaan sopimusta siten, että käyttöoikeus määritellään määräaikaiseksi, enintään 100 vuotta voimassa olevaksi oikeudeksi, joka voidaan kirjata kiinteistöön kohdistuvana erityisenä oikeutena.

6.3. Sopimuksen sitovuus rekisteröinnistä riippumatta

Osapuolet toteavat, että tämä sopimus sitoo Osapuolia sekä Kaupunkia riippumatta siitä, rekisteröidäänkö sopimuksen mukainen rasite kiinteistörekisteriin. Alina sitoutuu varmistamaan, että tämän sopimuksen ehdot siirretään mahdollisessa omistajanvaihdostilanteessa asuinrakennuksen ja maanvuokraoikeuden uutta omistajaa sitovaksi. Ilman edellä mainittua toimenpidettä Alina ei vapaudu sopimusvelvoitteistaan muihin Osapuoliin ja Kaupunkiin nähden.

6.4. Sopimuksen liittäminen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus tullaan liittämään Alinan ja Pysäköintiyhtiön pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.

7. Sopimuksen voimassaolo ja sopimusmuutokset

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ja Kaupunki ovat sen allekirjoittaneet. Osapuolet ovat tietoisia, että Alinan Hanke on suunnitteilla ja Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet tulevat voimaan Alinan hankkeen valmistumisen mukaisesti.

Alina sitoutuu varmistamaan, että tämän sopimuksen ehdot siirretään mahdollisessa omistajanvaihdostilanteessa asuinrakennuksen/Tontin 16 uutta omistajaa/haltijaa sitovaksi. Ilman edellä mainittua toimenpidettä Alina ei vapaudu sopimusvelvoitteistaan Pysäköintiyhtiötä kohtaan.

Tämän sopimuksen muuttaminen on mahdollista vain Osapuolten yhteisesti ja kirjallisesti niin sopiessa.

Tämän sopimuksen liitteenä olevat piirustukset eivät ole lopullisia ja voivat päivittyä vielä Alinan hankkeen suunnittelun edetessä. Osapuolet päivittävät tarvittaessa tätä sopimusta, jos hankkeen suunnitelmissa tapahtuvat muutokset sitä edellyttävät.

8. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti sopimaan neuvotteluteitse. Mikäli Osapuolet eivät neuvotteluin pääse sopuun, jätetään erimielisyydet Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

9. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty viisi (5) samansanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle sekä kolme (3) Helsingin kaupungille. Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Helsingissä2021

KOY Ylioppilashuone Alina

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy

Ilari Ahola, toimitusjohtaja

Mikko Syrjänen, toimitusjohtaja

Helsingin kaupunki

Miia Pasuri
asuntotontit-tiimin tiimipäällikkö
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Tämän sopimuksen liitteet:

1. Kuilujen sijainti
2. Kuilun rakenteet
3. Alinan toteutusvastuulle kuuluvat rakenteet ja järjestelmät
4. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet