

RASITEENLUONTEINEN SOPIMUS JA SOPIMUS AUTOPAikkojen HALLINTAAN OIKEUTTAVIEN OSAKKEIDEN KAUPASTA

1. OSAPUOLET

1.1.

Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan korttelin 36264 tontti 1 (kiinteistötunnus 91-36-264-1), jonka vuokralaisena on

Asunto Oy Helsingin Bysantti (jäljempänä ”Bysantti”)
Y-tunnus 3100137-2

1.2.

Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan korttelin 36263 tontti 1 (kiinteistötunnus 91-36-263-1), jonka omistajana on

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6

tulevan vuokralaisen lukuun

1.3.

Suomen Laatuasunnot Oy
Y-tunnus 2135943-4

Bysantin koko osakekannan omistajana.

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA

2.1.

Helsingin kaupunki omistaa tontit 91-36-263-1 ja 91-36-264-1.

2.2.

Bysantti on tehnyt maanvuokrasopimuksen 5.6.2020 tontin 91-36-264-1 vuokraamisesta ja rakennuttaa tontille asuinkerrostalon sekä autopaikat.

2.3.

Helsingin kaupungin tarkoituksena on tehdä maanvuokrasopimus tontin 91-36-263-1 vuokraamisesta siten, että vuokralainen rakennuttaa tontille asuintaloja.

2.4.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 mukaan autopaikkatontille 91-36-264-2 saa sijoittaa korttelin 36263 sekä korttelin 36264 tonttien 91-36-264-1 ja 91-36-264-3 autopaikkoja. Osapuolet ovat kuitenkin sopineet, että tontti 91-36-263-1 tai siitä muodostettavat tontit sijoittavat asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 ja rakennusluvan edellyttämät neljä (4) autopaikkaa tontin 91-36-264-1 p-alueelle. Tontille 91-36-264-2 rakennettavaan autohalliin tullaan sijoittamaan ainoastaan tonttien 91-36-264-1 ja 91-36-264-3 autopaikkoja.

Bysantti rakennuttaa uudisrakennuksensa rakentamisen yhteydessä edellisessä kappaleessa tarkoitetut 4 autopaikkaa tontin 91-36-264-1 p-alueelle. Autopaikkojen hallinta sidotaan Bysantin yhtiöjärjestyksessä ko. autopaikkojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

2.5.

Suomen Laatuasunnot Oy omistaa tämän sopimuksen allekirjoitusajankohtana Bysantin koko osakekannan.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella (jäljempänä ”**Sopimus**”) sovitaan voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 sekä myönnettävien rakennuslupien edellyttämien 4 autopaikan osoittamisesta tontin 91-36-263-1 tai siitä muodostettavien tonttien hyväksi tontin 91-36-264-1 p-alueelta.

Lisäksi Sopimuksella sovitaan osakekaupasta, jolla tontin 91-36-263-1 vuokralainen ostaa Suomen Laatuasunnot Oy:ltä edellisessä kappaleessa tarkoitettujen 4 autopaikan hallintaan oikeuttavat Bysantin osakkeet.

Mikäli osapuolten välillä on muutoin tehty erillisiä rasitesopimuksia, joissa on sovittu asiallisesti samasta rasitteesta kuin Sopimuksessa, raukeavat aiemmat sopimukset.

Tässä sopimuksessa käsitteillä ”tontti”, ”kiinteistö” ja muilla viittauksilla kiinteistöön tarkoitetaan yksinkertaisuuden vuoksi ja asia yhteydestä riippuen myös tonttien kulloisiakin haltijoita ja siten Sopimuksessa sovitut tonttien 91-36-264-1 ja 91-36-263-1 oikeudet ja velvoitteet koskevat myös niiden kulloisiakin haltijoita.

4. LIITTEENÄ OLEVA PIIRUSTUS

Sopimuksen liitteenä on yksi (1) piirustus.

5. RASITEENLUONTEINEN EHTO

5.1. Rasitteenluonteisen ehdon sisältö

Tontilla 91-36-263-1 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 sekä myönnettävien rakennuslupien edellyttämät 4 velvoiteautopaikkaa liitteen 1 mukaisesti (numerot 30-33) tontin 91-36-264-1 p-alueelle edellyttäen, että tontin 91-36-263-1 vuokralainen ostaa Suomen Laatuasunnot Oy:ltä sen omistamat Bysantin mainittujen autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet kohdassa 6 mainituin ehdoin.

5.2. Käyttökorvaukset

Edellä mainittuja 4 autopaikkaa koskeva rasitteenluonteinen oikeus luovutetaan korvauksetta.

6. SOPIMUS BYSANTIN AUTOPAikkaOSAKKEIDEN KAUPASTA

Helsingin kaupunki sitoutuu osaltaan huolehtimaan, että tontin 91-36-263-1 tuleva vuokralainen (Fimma Oy tai sen perustama yhtiö) velvoitetaan maanvuokrasopimuksessa ostamaan Suomen Laatuasunnot Oy:ltä sen omistamat Bysantin autopaikkaosakkeet, jotka oikeuttavat autopaikkojen numerot 30-33 hallintaan seuraavilla ehdoilla:

- kauppahinta on ilman indeksitarkistusta 48.294,00 euroa (12.073,50 euroa/autopaikka)
- kauppahintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin (2015=100) pisteluvun muutosta vastaavasti (perusindeksi on 11/2019 pisteluku 104,35). Kaupantekohetkellä hinnan tarkistuksessa käytetään viimeksi tiedossa olevaa voimassa olevaa pistelukua. Mikäli kaupanteon yhteydessä oleva pisteluku on alempi, ei kauppahinta kuitenkaan alene.
Autopaikkojen arvioitu valmistuminen on 10/2021 ja arvioitu hoitovastike 20e/kk/paikka. Autopaikat on asfaltoitu ja sähköistetty normaalilla 2 h vuorokausikellolla.
- ostaja maksaa kauppahinnan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä
- osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppahinnan maksua vastaan
- ostaja maksaa varainsiirtoveron
- autopaikkoja koskevien kuukausittaisten vastikkeiden maksuvelvollisuus alkaa kauppakirjan allekirjoitushetkellä
- Helsingin kaupunki sitoutuu osaltaan huolehtimaan tontin 91-36-263-1 osalta siitä, että tämä järjestely toteutuu Suomen Laatuasunnot Oy:n ja tontin 91-36-263-1 tulevan vuokralaisen Fimma Oy:n tai sen perustaman yhtiön välillä.

Suomen Laatuasunnot Oy:llä on oikeus siirtää tässä sopimuskohdassa 6. sovitut oikeudet ja velvollisuudet Bysantin tontille 91-36-264-1 toteutettavan rakennuksen perustajaurakoitsijalle.

8. HELSINGIN KAUPUNGIN VASTUUNRAJAUS

Helsingin kaupunki on Sopimuksen osapuolena ainoastaan tontin 91-36-263-1 omistajana tulevan vuokralaisen lukuun sekä sitoutuu siirtämään Sopimuksen, oikeuksineen ja velvoitteineen tontin 91-36-263-1 tulevalle vuokralaiselle Fimma Oy:lle tai sen perustamalle yhtiölle.

Lisäksi Helsingin kaupunki sitoutuu osaltaan huolehtimaan tontinluovutuksen yhteydessä siitä, että Fimma Oy:lle tai sen perustamalle yhtiölle asetetaan velvollisuus ostaa Sopimuksen kohdassa 6 mainitut autopaikkaosakkeet.

Helsingin kaupunki ei vastaa muutoin Sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään Sopimuksesta aiheutuvista tai sen tarkoittamista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Helsingin kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista, kustannuksista eikä velvollisuuksista, mikäli Sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista, kustannuksista ja velvollisuuksista, mikäli tonttien välillä ei ole sovittu kaikista tonttien toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

Helsingin kaupunki ei vastaa myöskään siitä, jos tonttia 91-36-263-1 ei saada vuokrattua tai vuokraus viivästyy.

9. TONTTIEN OMISTUS- JA HALLINTASUHTEIDEN MUUTOKSET

Sopimuksen allekirjoitushetkellä Helsingin kaupunki omistaa tontit 91-36-264-1 ja 91-36-263-1.

Osapuolet sitoutuvat siirtämään tontin vuokraoikeuden ja rakennustensa luovutuksen yhteydessä Sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen luovutuksensaajalle.

10. SOPIMUKSEN LIITTÄMINEN PITKÄAIKAISIIN MAANVUOKRASOPIMUKSIIN

Rasitetta ei perusteta, eikä sitä merkitä kiinteistörekisteriin. Sopimus liitetään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

11. RIITOJEN RATKAISEMINEN

Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä

yksimielisyyteen, Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

12. TÄMÄN SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Sopimus tulee voimaan ja Osapuolia sitovaksi, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

13. MUUT MÄÄRÄYKSET

13.1. Liitteet

Liitteen, johon Sopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan Sopimuksesta tällaisen viittauksen perusteella.

13.2. Kulut ja kustannukset

Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan, jotka aiheutuvat Sopimuksen yhteydessä, jos edellä ei ole muuta sovittu.

13.3. Otsikot

Sopimuksen otsikot on esitetty ainoastaan hakemisen helpottamiseksi eivätkä ne millään tavoin vaikuta tai rajoita tässä esitettyjen määräysten tulkintaa tai merkitystä.

13.4. Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen.

14. SOPIMUSKAPPALEET

Sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) tontin 91-36-263-1 omistajalle, yksi (1) tontin 91-36-264-1 vuokralaiselle ja yksi (1) Suomen Laatuasunnot Oy:lle.

15. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä _____.____. 2020

Asunto Oy Helsingin Bysantti

Helsingin kaupunki

Suomen Laatuasunnot Oy

Liite: Piirustus autopaikkojen sijainnista

16. SIIRTO JA HYVÄKSYMINEN

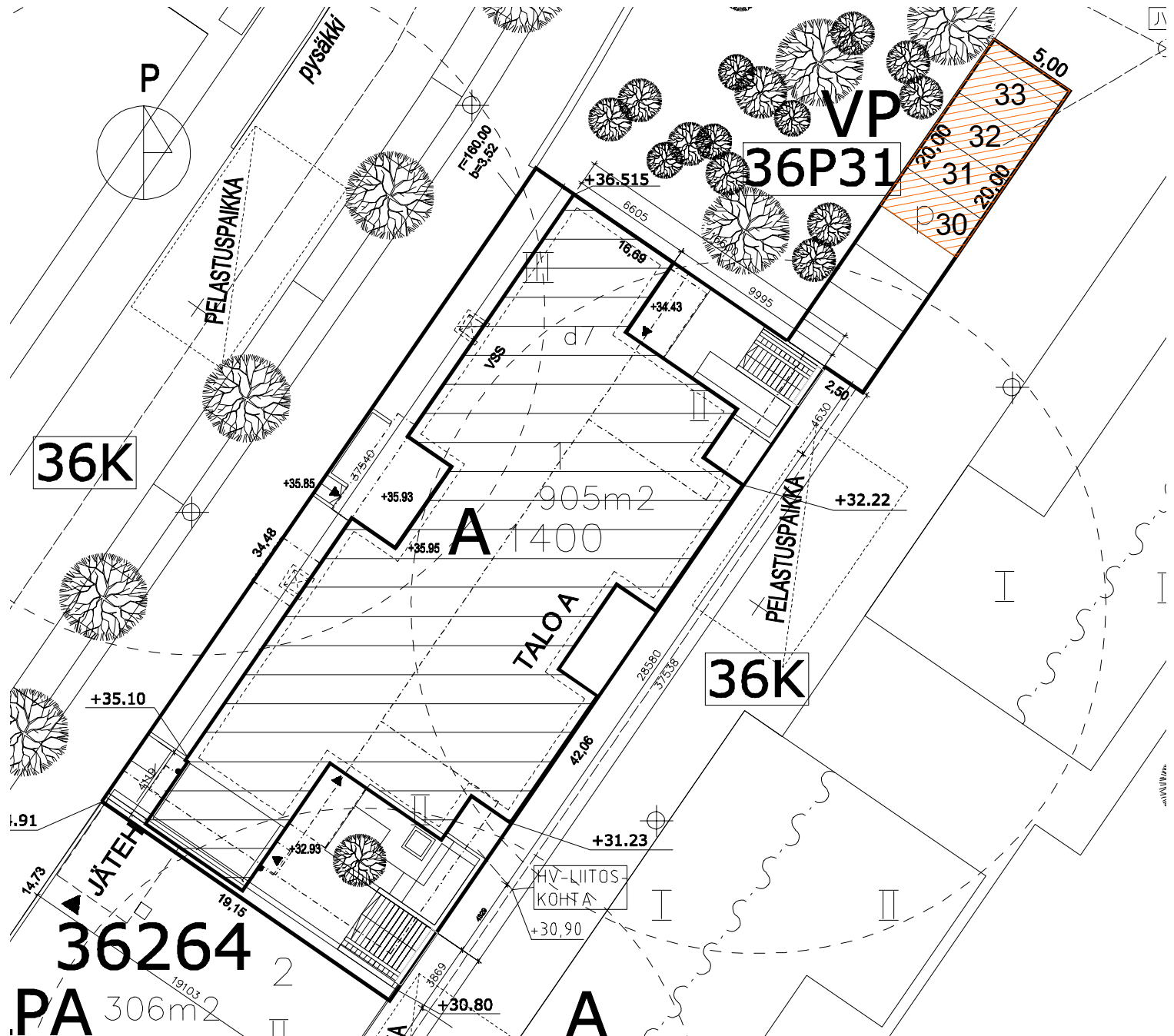
Helsingin kaupunki siirtää yllä olevan ____.____.2020 allekirjoitetun sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen kiinteistön 91-36-263-1 vuokralaiselle.

Kiinteistön 91-36-263-1 vuokralaisena hyväksymme edellisessä kappaleessa tarkoitetun sopimuksen ja sitoudumme vastaamaan sopimuksen velvoitteista.

Helsingissä ____.____. 2020

Helsingin kaupunki

Tontin 91-36-263-1 vuokralainen



RASITEPAIKAT 30 - 33