

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Sopimuksen osapuolet

- 1.1 Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan korttelin 29164 tontti 3, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6).
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 12900 k-m².
Kiinteistötunnus 91-29-164-3 (jäljempänä "tontti 3").
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.2 Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan korttelin 29164 tontti 4, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6).
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m².
Kiinteistötunnus 91-29-164-4 (jäljempänä "tontti 4").
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.3 Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan korttelin 29165 tontti 2, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6).
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3440 k-m².
Kiinteistötunnus 91-29-165-2 (jäljempänä "tontti 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 niistä ehdoista ja rasitteista (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- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

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

Osapuolet omistavat kaikki tonttiensa rajojen sisäpuolella sijaitsevat rakennukset, rakenteet, rakennelmat, varusteet ym. muut laitteet. Tällä sopimuksella ei muuteta näitä omistusoikeuksia.

Sopimuksen osapuolet eivät saa luovuttaa tonttiensa rajojen sisäpuolella sijaitsevien niiden rakennusten tai tilojen tai näiden osien, jotka palvelevat toisten osapuolten tarpeita, omistus- tai käyttöoikeuksia kolmannelle osapuolelle ilman toisten osapuolten suostumusta.

3. Osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty liitteenä oleviin rasitekarttoihin:

3.1 Yhteispiha

Tonteilla 3 ja 4 on oikeus käyttää yhteispihaa laitteineen ja rakenteineen (liite 1).

Yhteispihan sekä sen laitteiden ja rakenteiden ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 3 ja 4 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.2 Hulevedet, saattolämmitykset ja pumppaamo

Tonteilla 3 ja 4 on oikeus sijoittaa viemäreitään ja johtaa hulevesiään toistensa tonteille.

Tontilla 3 on oikeus johtaa PVP-pumppaamon ja sadevesiviemäröinnin saattolämmitysten sähköjohtoja tontin 4 sähköpääkeskukseen.

Tontit 3 ja 4 vastaavat omaa tonttiaan palvelevien rasitteiden ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.3 Jätehuolto

Tonttien 2, 3 ja 4 yhteiset jätehuoneet sijaitsevat tonteilla 2 ja 3 (liite 2).

Jätehuoneiden ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 2, 3 ja 4 kesken asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.4 Nostopaikat

Tontin 4 nostopaikat sijaitsevat tontilla 3 (liite 2).

Tontti 4 on velvollinen korvaamaan nostopaikkojen käytöstä tontille 3 aiheutuvat vahingot.

3.5 Pysäköinti

Tontilla 4 on oikeus sijoittaa 14 autopaikkaa tontille 2 (liite 2). Tontilla 4 on oikeus liittää pysäköintipaikkojen tarvitsemat sähköjohdot tontilla 2 sijaitsevaan sähköpääkeskukseen.

Tontti 4 vastaa autopaikkojen ja niitä palvelevien sähköjohtojen ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista sekä käyttämästään sähköstä aiheutuvista kustannuksista.

3.6 Tontin 3 varastojen lämpö- ja sähköjohdot

Tontilla 3 on oikeus johtaa tontillaan sijaitsevista kolmesta varastosta sähköjohdot sekä yhdestä näistä varastoista lämpöjohdot tontilla 4 sijaitseviin sähkö- ja lämpöpääkeskuksiin.

Tontti 3 vastaa varastojensa palvelevien lämpö- ja sähköjohtojen ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista sekä käyttämästään lämmöstä ja sähköstä aiheutuvista kustannuksista.

3.7 Tontin 3 talojen väliset sähköjohdot

Tontilla 3 on oikeus sijoittaa tontti 3:n talojen välisiä sähköjohtoja tontille 4.

Tontti 3 vastaa sähköjohtojen ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

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. Rasittavan tontin on toimenpiteen jälkeen kunnostettava rasitetun tontin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

Rakennusaikana Osapuolilla on oikeus, mikäli siitä kussakin tapauksessa erikseen sovitaan rasitetun tontin kanssa, 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 ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa yhtiötä palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet asemakaavassa määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

5. Muut ehdot

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, huoltoa, hoitoa ja siivousta. Ylläpitokustannuksilla tarkoitetaan ylläpidosta aiheutuvia kuluja, joihin kuuluvat mm. hallinnosta, käytöstä ja huollosta, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, sähköstä, jätehuollosta ja vahinkovakuutuksista ja kunnossapitokorjauksista aiheutuvat kustannukset.

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 kajoa toisen Osapuolen rakennuksen rakenteisiin tms. tai suorittaa rasitealueella rakentamis-, kaivamis- 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-, korjaus-, 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. Osapuoli on myös oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen muiden Osapuolten puolesta tekemästään yhteistä rasitetta koskevasta työstä.

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 tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin

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

8. Sopimuksen voimaantulo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa Osapuolien vuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen Osapuolen ja Helsingin kaupungin hyväksymistä.

Mikäli jokin Osapuoli luovuttaa tontin vuokra- tai omistusoikeuden 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.

9. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

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. Erimielisyydet

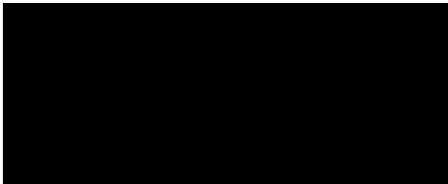
Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos riitaan ei saada ratkaisua neuvottelemalla, riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) saman sanaista kappaletta, yksi kunkin tontin vuokralaiselle ja yksi vuokranantajalle.

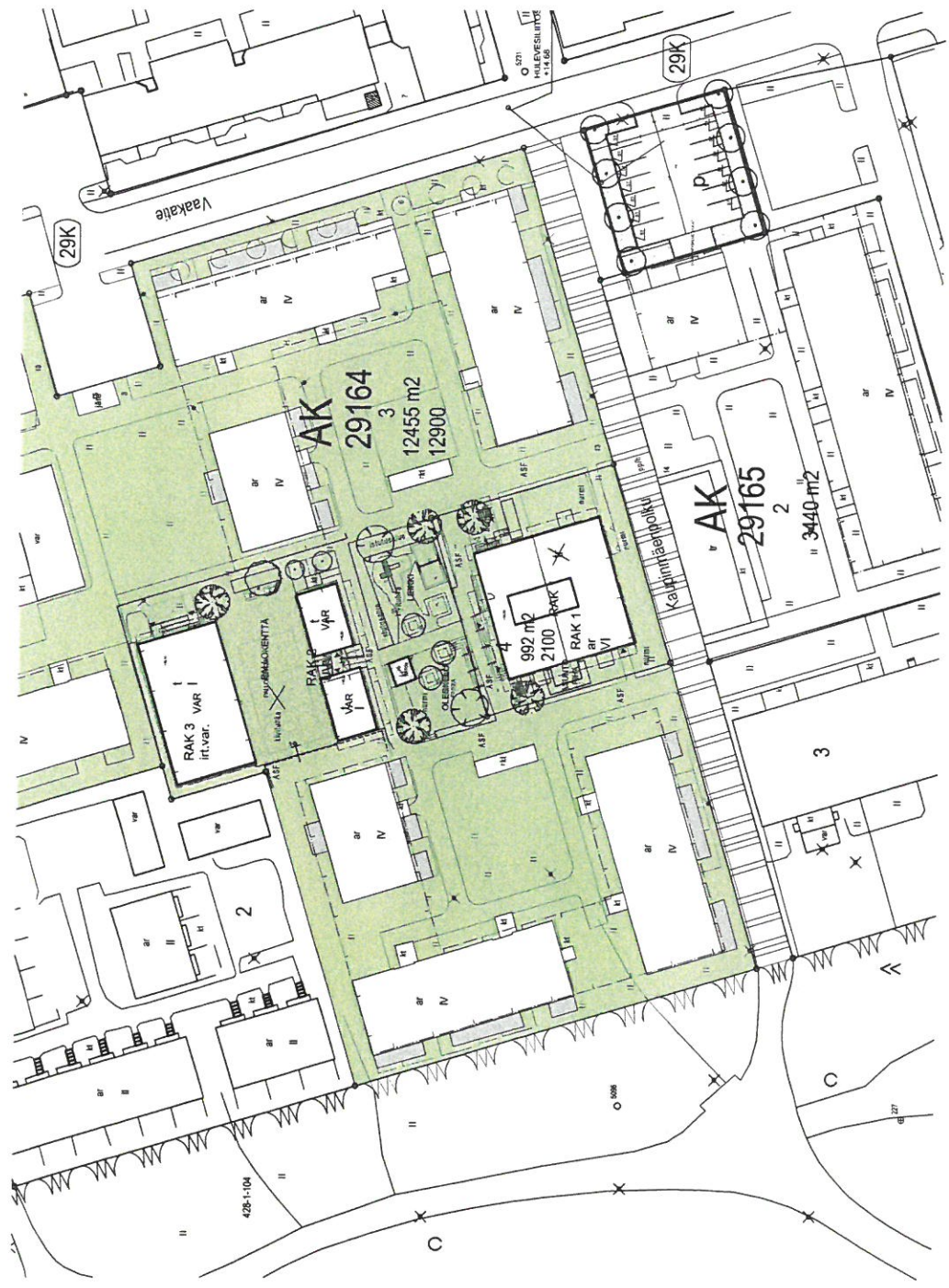
Helsingissä 19. 1. 2021

Kiinteistöjen 91-29-164-3, 91-29-164-4 ja 91-29-165-2 haltijana;
Helsingin kaupungin asunnot Oy



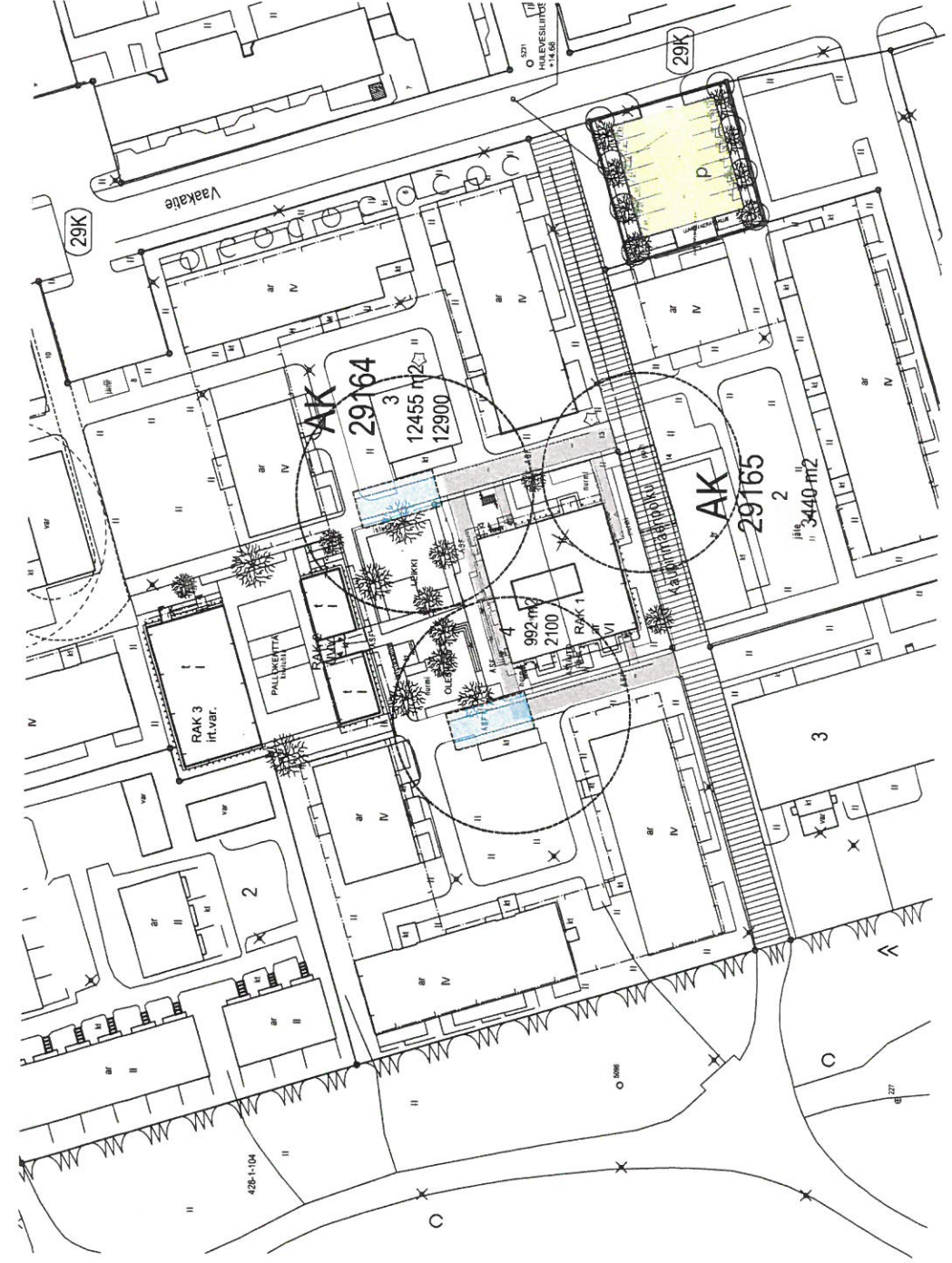
LIITTEET

1. Liite 1 - ARK yhteisjärjestelysopimus 1:500, 6.5.2019
2. Liite 2 - ARK yhteisjärjestelysopimus 1:500, 16.12.2020
3. Liite 3 - LVI-asemapiirros 1:500, 19.1.2021
4. Liite 4 - SÄHKÖ-asemapiirros 1:500, 19.1.2021

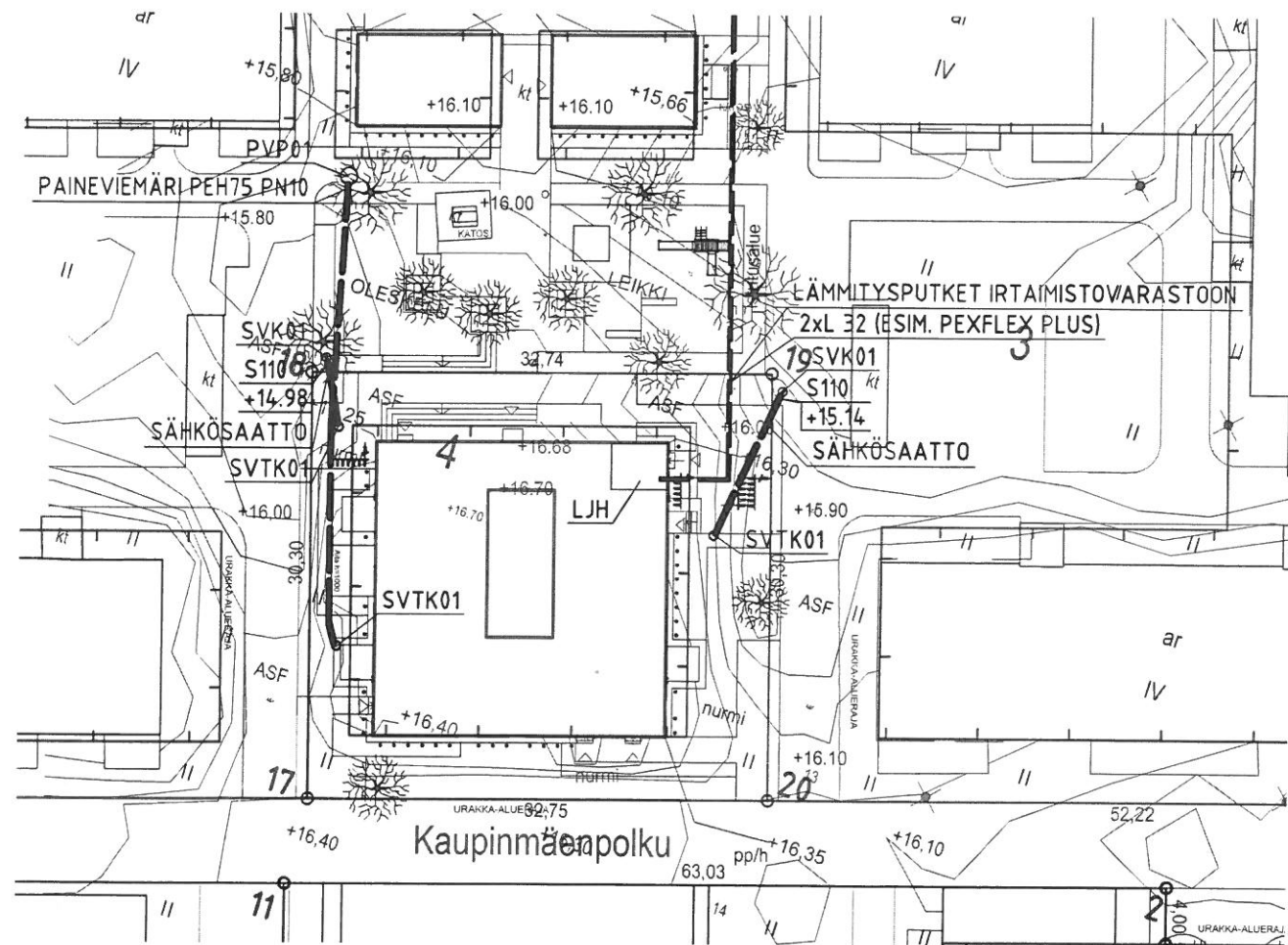


Korjouskäsittely	Korjotus	Tontinno	Vuorokausen alkuvuorokausittain
Rekrytoimittaja	29104	Projektin nimi	ARK127-LIITE
Rekrytoimittajan nimi ja osoite	HEKA LASSILA KAUPPINIEMENPOLKU 14 00440 Helsinki	Projektin alkamisajankohta	Määräaika
Siirtokorjauksen laajuus	0081821, 0090	Yhtymävuosi	1500
Luovutuskohde	Luovutuskohde: Turun & Lommi Oy	Yhtymävuosi	127
Projekti	Luovutuskohde: Turun & Lommi Oy	Yhtymävuosi	127
Päätös	Luovutuskohde: Turun & Lommi Oy	Yhtymävuosi	127
6.5.2019	Luovutuskohde: Turun & Lommi Oy	Yhtymävuosi	127
ARK127-LIITE	Luovutuskohde: Turun & Lommi Oy	Yhtymävuosi	127

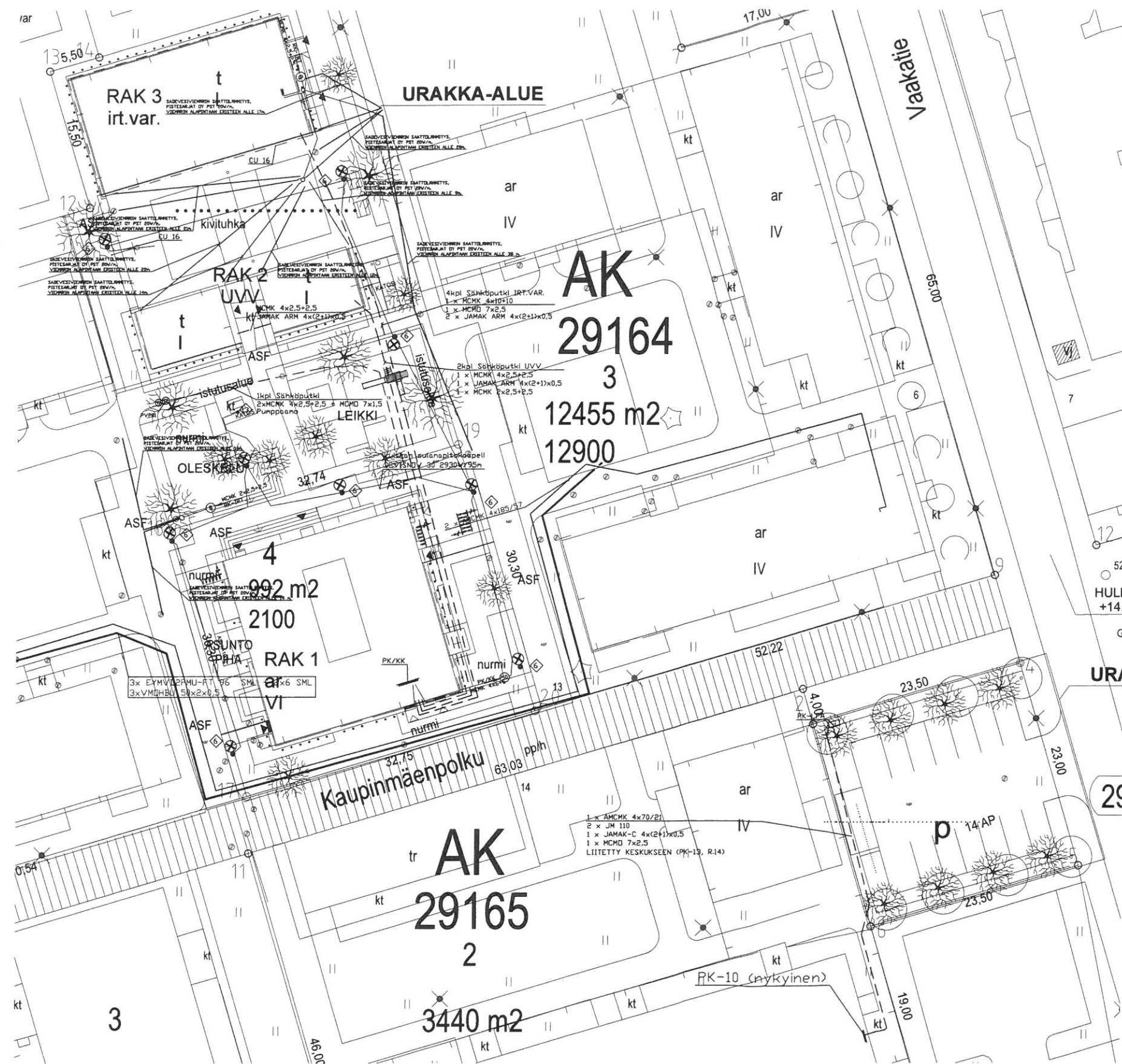
- TONTTI 4 PALVELEMAN KONEIDUON PAINOKA TONTILLA 3
- KÄIKY TONTILLE 3 ON TONTIN 4 KAUTTA
- TONTTI 4 KÄYTTÄÄ TONTIN 3 JA TONTIN 2N 201602 2 JÄTEHUOLTOPISTEA
- TONTIN 4 EPÄKOKONNIN 14 AP. ISÄNTIET TONTILLA 29165 P.
- KORITTEIN 20164 TONTTIEN 3 JA 4 PÄÄALUEET TONTTIEN YHTEISÖSSÄ



Maunonjohtaja	Koivunmäki	Yhtiön nimi	Vieromajan asuinrakennus
Uudistaja	29164	Yhtiö	LIITE
HEKA LASSILA KAUPINNAEMPOLKU 14 00440 HELSINKI		Yhtiön nimi	Yhteisöjäsentelysopimus
09 821 4090 www.heka.fi		Yhtiön nimi	1.500
18.12.2020		Yhtiön nimi	ARK127-LIITE



Yhteisjärjestelysopimus, LIITE 3. LVI- asempiirros 19.1.2021, 1:500



LIITE 4. SÄHKÖ -asemapiirros, rasitteet
1:500

Kilpi/Alue Kortti/tila 29164	Tuotteen nimi 29164	Wanontalon ohjeistuksen/ohjeistuksen SÄHKÖPIIRUSTUS	Asiakkas Mittaus
Uudisrakennus HEKA LASSILA KAUPINMÄENPOLKU 13 00440 Helsinki	Asiakkas HEKA LASSILA KAUPINMÄENPOLKU 13 00440 Helsinki	Asemapiirustus	Rositteet
KARAWATSKI OY	Siirtäjä SÄH. 201804582 S00021	Suunnittelun tekijä SÄH. 201804582 S00021	Muoto S_asemo.dwg
SAVONLAINEN Puhelin: 010 3344 140 Faksi: 010 3344 141 www.karawatski.fi	Päivä 19.01.2021	Asiakkas HEKA LASSILA	Tietokanta S_asemo.dwg