

SOPIMUS KIINTEISTÖIHIN 91-17-78-1 JA 91-17-79-1 LIITTYVÄN KRONQVISTINKADUN JALANKULKUKANNEN SOPIMUSTEN MUUTTAMISESTA

Tämä muutossopimus ("Muutossopimus") on allekirjoitettu [●].[●].2024 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **Kiinteistö Oy Maistraatinportti 1**, (y-tunnus 3021852-9) ("**Maistraatinportti**") kiinteistön 91-17-78-1 omistajana;
- (2) **Kiinteistö Oy Kyllikinportti 2**, (y-tunnus 2172721-7) ("**Kyllikinportti**") kiinteistön 91-17-79-1 omistajana; ja
- (3) **Helsingin kaupunki**, Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu (y-tunnus 0201256-6) katualueen 91-17-9901-0 omistajana.

Tässä sopimuksessa Kaupungilla tarkoitetaan Helsingin kaupungin yleisistä alueista ja niiden rakenteista vastaavaa palvelua. Sopimuksen laatimishetkellä edellä mainittu palvelu on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala/rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus/yleiset alueet -palvelu.

Maistraatinportti, Kyllikinportti ja Kaupunki jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kukin erikseen "**Osapuoli**".

Muutossopimuksen tausta ja tarkoitus

- (A) Maistraatinportti omistaa kiinteistön 91-17-78-1 ja Kyllikinportti omistaa kiinteistön 91-17-79-1.
- (B) Helsingin kaupunki, Otavamedia Oy (ent. Yhtyneet Kuvalehdet Oy) ja Suomen Sokeri Oy ovat solmineet tämän Muutossopimuksen **Liitteeksi 1** otetun 20.5.1986 päivätyn sopimuksen kiinteistöihin 91-17-78-1 ja 91-17-79-1 liittyvästä Kronqvistinkadun jalankulkukannesta ("**Alkuperäinen Sopimus**").
- (C) Suomen Sokeri Oy on siirtänyt Alkuperäisen Sopimuksen sekä omistamansa osuuden Yhteisistä Rakenteista (kuten määritelty jäljempänä) kiinteistöä 91-17-79-1 koskevan kaupan yhteydessä Kyllikinportille.
- (D) Otavamedia Oy ja Kyllikinportti ovat solmineet tämän Muutossopimuksen **Liitteeksi 2** otetun 17.3.2017 allekirjoitetun Alkuperäisen Sopimuksen muutossopimuksen ("**Alkuperäinen Muutossopimus**"). Alkuperäinen Sopimus ja Alkuperäinen Muutossopimus jäljempänä yhdessä "**Sopimus**".
- (E) Otavamedia Oy on siirtänyt Alkuperäisen Sopimuksen, Alkuperäisen Muutossopimuksen sekä omistamansa osuuden Yhteisistä Rakenteista (kuten määritelty jäljempänä) tämän Muutossopimuksen **Liitteeksi 3** otetun siirtovahvistuksen mukaisesti kiinteistöä 91-17-78-1 koskevan kaupan yhteydessä Maistraatinportille. Lisäksi Liitteeseen 3 sisältyy edellä mainittua siirtoa koskeva Helsingin kaupungin päätös. Selvytyksi todetaan, että edellä kohdassa (C) ja tässä kohdassa (E) mainittujen sopimusten siirtojen seurauksena Sopimuksen osapuolina on Maistraatinportti, Kyllikinportti ja Kaupunki.
- (F) Osapuolten tarkoituksena on sopia tällä Muutossopimuksella tietyistä Sopimuksen ehtojen muutoksista.

Osapuolet sopivat täten seuraavaa:

1 Muutokset

1.1 Maistraatinportin ja Kyllikinportin yhdessä omistamien rakenteiden omistusosuuksien sekä kunnossa- ja puhtaanapitokustannusten jakosuhteen täsmentäminen

1.1.1 Osapuolet toteavat ja sopivat, että Alkuperäisen Sopimuksen kohteena olevat jalankulkukannen vesieristeen suojakerroksen yläpinnan alapuoliset rakenteet (mukaan lukien jalankulkukannen liikuntasaumot sisältäen kannen päätysaumat), kannen alaisten tilojen rakenteet, kannen alaisten tilojen valaisimet sekä valaistuksen ohjaus, kaiteet, reunapalkit ja istutusaltat (pl. mahdolliset istutukset, jotka Kaupungin vastuulla) sekä kannen vedenpoistojärjestelmä ("**Yhteiset Rakenteet**") ovat Maistraatinportin ja Kyllikinportin yhteisessä omistuksessa ja vastuulla 50/50-suhteella. Selvyyden vuoksi todetaan, että: (i) Kronqvistinkadun vesieristeen suojakerroksen yläpinnan tai muun vastaavan kerroksen yläpinnan yläpuolelle sijoitettua päällystettä ei kuitenkaan lueta osaksi veden eristävää rakennetta ja (ii) kannen alaisten tilojen yläpuoliset valaisimet sekä valaistuksen ohjaus ovat Helsingin kaupungin omistuksessa ja vastuulla.

1.1.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimuksen kohteena olevat rakenteet ovat osa alueelle rakennettua, korotettua jalankulkutasoa, joka muodostuu mm. jalankulkukansista ja silloista huomioiden kuitenkin se, että Maistraatinportti ja Kyllikinportti eivät vastaa korotetusta jalankulkutasosta muutoin kuin kohdassa 1.1.1 Yhteisten Rakenteiden osalta sovitusti.

1.1.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä sopimusmuutoksessa sekä Alkuperäisessä Sopimuksessa kunnossapidolla tarkoitetaan **Liitteenä 4** olevaa Infra 2017 kunnossapitonimikkeistön mukaisesti käyttöä, korjausta ja hoitoa mukaan lukien peruskorjaukset ja mahdollisen uusimisen.

1.1.4 Lisäksi Osapuolet sopivat, että riippumatta Alkuperäisen Sopimuksen kohdassa 6 viitatussa *saadusta käyttöhyödyistä*, Maistraatinportti ja Kyllikinportti jakavat Yhteisten Rakenteiden kunnossa- ja puhtaanapitokustannukset omistusosuuksiensa mukaisesti 50/50-suhteella.

1.1.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä kohdassa 1.1.4 sovitusta riippumatta Maistraatinportti ja Kyllikinportti pitävät kumpikin Alkuperäisen Sopimuksen kohdan 7 mukaisesti osaltaan omalla kustannuksellaan huolen oman kiinteistönsä ja Yhteisten Rakenteiden välisestä liikuntasaumasta.

1.1.6 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin omistukseen ja vastuulle kuuluu Kronqvistinkujan suuntaisesti Kronqvistinkadun jalankulkutasolle johtava jalankulkuramppi, johon viitataan myös Alkuperäisen Sopimuksen kohdassa 3. Alkuperäisessä sopimuksessa mainittuja, jalankulkuramppiin liittyviä porras- ja hissijärjestelyjä ei ole toteutettu.

1.1.7 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kyllikinportin omistukseen ja vastuulle kuuluu Alkuperäisen Muutosopimuksen mukaiset uuden kulkuyhteyden rakenteet.

1.2 Maistraatinportin ja Kyllikinportin Yhteisiä Rakenteita koskevista toimenpiteistä päättäminen

1.2.1 Lähtökohtana Maistraatinportin ja Kyllikinportin omistamien Yhteisten Rakenteiden kunnossa- ja puhtaanapitotoimenpiteistä päättämiseksi on, että Maistraatinportti ja Kyllikinportti päättävät tehtävistä toimenpiteistä, suunnittelusta ja urakoitsijan ja mahdollisten muiden kunnossa- ja puhtaanapitotoimenpiteiden valinnasta yhdessä ja yksimielisesti hyvää ja ammattimaista kiinteistöhoitotapaa sekä voimassa olevia lakeja, asetuksia ja viranomais määräyksiä noudattaen.

1.2.2 Mikäli Yhteisten Rakenteiden edellyttämistä kunnossa- ja/tai puhtaanapitotoimenpiteistä ei päästä Maistraatinportin ja Kyllikinportin välillä yhteisymmärrykseen, pyytävät Maistraatinportti ja

Kyllikinportti tarvittavista toimenpiteistä ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan arvion, jonka kustannukset jaetaan Maistraatinportin ja Kyllikinportin välillä 50/50-suhteella.

1.2.3 Mikäli Maistraatinportti ja Kyllikinportti eivät pääse yksimielisyyteen ulkopuoliseksi puolueettomaksi asiantuntijaksi nimettävästä tahosta, on kumpikin Osapuoli oikeutettu pyytämään Suomen Asianajajaliiton hallitusta nimeämään käytettävä ulkopuolinen puolueeton asiantuntija ja tilaamaan tarvittavista toimenpiteistä kyseiseltä Suomen Asianajajaliiton hallituksen nimeämältä asiantuntijalta arvion, jonka kustannukset jaetaan Maistraatinportin ja Kyllikinportin välillä 50/50-suhteella.

1.2.4 Mikäli tarvittavista toimenpiteistä ei päästä yksimielisyyteen saadusta asiantuntija-arviosta huolimatta, tulee asia antaa tämän Muutossopimuksen kohdan 2.5 mukaisesti ratkaistavaksi

1.3 Maistraatinportin ja Kyllikinportin kunnossa- ja puhtaanapitovastuun alueen täsmäntäminen

1.3.1 Osapuolet sopivat, että Alkuperäisen Sopimuksen kohdassa 7 viitatus Maistraatinportin ja Kyllikinportin kunnossa- ja puhtaanapitovastuun piirissä olevat alueet ja Yhteiset Rakenteet rajautuvat kuten on täsmennetty tämän Muutossopimuksen **Liitteeksi 5** otetulla kuvalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että **Liitteeseen 5** merkityllä alueella sekä sen reunoilla sijaitsevat liikuntasauamat sekä mahdolliset kannenalaiset päätyseinät luetaan Maistraatinportin ja Kyllikinportin vastuualueeseen.

1.3.2 Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan ja sovitaan, että Alkuperäisen Sopimuksen kohdan 7 mukaisesti kunnossa- ja puhtaanapito (kuten esim. talvikunnossapito) Kronqvistinkadun jalankulkukannen ylätasolla, vesieristeen suojakerroksen yläpinnan yläpuolella määräytyy voimassa olevien säännösten mukaisesti (pois luettuna kohdassa 1.1.1 luetellut Maistraatinportin ja Kyllikinportin omistuksessa ja vastuulla olevat Yhteiset Rakenteet). Tämän sopimusmuutoksen laatimishetkellä kunnossapitovastuut edellä mainitulla alueella määräytyvät täten kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossapidosta annetun lain mukaisesti.

1.3.3 Mikäli Maistraatinportin ja Kyllikinportin vastuulle kuuluva Yhteisten Rakenteiden kunnossapito ei ole mahdollista ilman päällysteeseen kohdistuvia toimenpiteitä, hankkeeseen ryhtyvän tulee hakea toimenpiteelle asianmukaiset luvat. Mikäli toimenpiteestä aiheutuu vaurioita kaupungin omistamiin tai kunnossapitovastuulla oleviin jalankulkutason rakenteisiin, laitteisiin taikka niihin liittyviin tasonvaihtojärjestelyihin tai joutuu muun korjauksen yhteydessä purkamaan edellä mainittuja rakenteita tai laitteita, tulee hankkeeseen ryhtyvän viivytyksettä rakentaa ne uudelleen tai ennallistaa kustannuksellaan.

1.4 Sopimuksen siirtäminen

1.4.1 Osapuolet sopivat, että mikäli Maistraatinportti kiinteistön 91-17-78-1 omistajana tai Kyllikinportti kiinteistön 91-17-79-1 omistajana siirtää omistuksensa kyseiseen viitattuun kiinteistöön edelleen, on kiinteistön omistuksen siirtävä Osapuoli oikeutettu ja velvollinen siirtämään Sopimuksen sekä omistamansa osuuden Yhteisistä Rakenteista kiinteistön uudelle omistajalle.

1.4.2 Muussa kuin edellä kohdassa 1.4.1 mainitussa tilanteessa on Sopimukseen perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien sekä Yhteisten Rakenteiden siirtäminen kolmansille kielletty ilman Sopimuksen muiden Osapuolien etukäteistä kirjallista suostumusta.

1.5 Voimassaolo

Osapuolet sopivat, että Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan irtisanoa päättymään kuuden (6) kuukauden kuluttua kirjallisesta irtisanomisesta vain sillä perusteella, että Yhteisten Rakenteiden ja muiden Sopimusten mukaisten asioiden käyttöön liittyvät olosuhteet ovat

muuttuneet niin olennaisesti, ettei Sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta minkään Osapuolen kannalta.

1.6 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

1.6.1 Osapuolet sopivat, että Sopimukseen (kuten muutettu tällä Muutosopimuksella) ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta lainvalintaa koskevia sääntöjä.

1.6.2 Sopimuksesta (kuten muutettu tällä Muutosopimuksella) aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluihin, ratkaistaan Sopimuksesta (kuten muutettu tällä Muutosopimuksella) aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeudessa.

2 Muutosopimuksen muut ehdot

2.1 Ei muita muutoksia

Tällä Muutosopimuksella ei muuteta Sopimuksen ehtoja muilta osin kuin mitä tässä Muutosopimuksessa on nimenomaisesti sovittu. Sopimus säilyy muilta osin voimassa muuttumattomana.

2.2 Sopimuskokonaisuus

Tästä Muutosopimuksesta tulee kiinteän osa Sopimusta ja tämän Muutosopimuksen ja Sopimuksen ehtoja tulee lukea ja tulkita kuten yhtä sopimuskokonaisuutta (mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, kohdan 1.5 mukaista voimassaoloa koskevaa ehtoa). Mikäli tämän Muutosopimuksen ja Sopimuksen välillä todetaan ristiriita, tämän Muutosopimuksen ehtoja sovelletaan ensisijaisena.

2.3 Vastuunrajoitus

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista ja kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamiseen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin muuttamaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä kohta 2.3 ei kuitenkaan rajoita Kaupungin kulloinkin toimivaltaisen yleisistä alueista ja niiden rakenteista vastaavan palvelun velvoitetta täyttää Sopimuksen (kuten muutettu tällä Muutosopimuksella) mukaisia Kaupungille asetettuja yksityisoikeudellisia velvoitteita.

2.4 Voimaantulo

Tämä Muutosopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

2.5 Muutosopimukseen sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tästä Muutosopimuksesta aiheutuvat, johtuvat tai siihen liittyvät riidat ratkaistaan noudattaen mitä Sopimuksessa (selvyyden vuoksi, kuten muutettu tällä Muutosopimuksella) on sovittu. Sovellettavan lain osalta noudatetaan, mitä Sopimuksessa (selvyyden vuoksi, kuten muutettu tällä Muutosopimuksella) on sovittu.

2.6 Allekirjoittaminen ja sopimuskappalet

Tämä Muutossopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Versio sähköisesti allekirjoitetusta Muutossopimus toimitetaan kaikille Osapuolille loppuun saatetun sähköisen allekirjoitusprosessin yhteydessä.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

KIINTEISTÖ OY MAISTRAATINPORTTI 1

Nimi:
Asema:

Nimi:
Asema:

KIINTEISTÖ OY KYLLIKINPORTTI 2

Nimi:
Asema:

Nimi:
Asema:

HELSINGIN KAUPUNKI

Nimi:
Asema:

Nimi:
Asema:

Liitteet

- | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liite 1 | Sopimus 20.5.1986 |
| Liite 2 | Sopimus 17.3.2017 |
| Liite 3 | Allekirjoitettu Otavamedian ja Maistraatinportin välinen Kronqvistinkadun sopimusten siirtovahvistus ja sopimusosapuolien suostumus siirtoon sekä Helsingin kaupungin asiaa koskeva päätös |
| Liite 4 | Infra 2017 kunnossapitonimikkeistö |
| Liite 5 | Täsmennetty kunnossa- ja puhtaanapitovastuun alue |