

10.12.2019

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Osapuolet

Helsingin 26. kaupunginosan (Koskela) tontit

- AK/tontti 26968/2, jonka omistajana on Helsingin kaupunki ja haltijana vuokraoikeuden perusteella As Oy Helsingin Koivupuisto (Y-tunnus: 3016816-2), jäljempänä asiayhteydestä riippuen **Tontti 2, Tontti tai molemmat osapuolet yhdessä Tontit.**
- AK/tontti 26968/3, jonka omistajana on Helsingin kaupunki ja tulevana haltijana vuokraoikeuden perusteella ES-Laatuasumisoikeus Oy (Y-tunnus: 1079220-8), jäljempänä asiayhteydestä riippuen **Tontti 3, Tontti tai molemmat osapuolet yhdessä Tontit.**

2. Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen kohteena on Helsingin 26. kaupunginosan (Koskela) kortteli 26968, jäljempänä "Kortteli".

Korttelin voimassa oleva asemakaava nro 12389 on vahvistettu 27.1.2017.

3. Sopimuksen tarkoitus on sopia Korttelin Tonttien 2 ja 3 välisistä yhteisjärjestelyistä

Tämän sopimuksen osapuolet sopivat Korttelin rakennuksien, rakenteiden ja piha-alueiden osalta mainittujen Tonttien 2 ja 3 välisistä käyttöoikeuksista sekä näihin liittyvistä velvoitteista ja kustannusjaosta siinä tilanteessa, kun Kortteli on kokonaan valmis. Sopimuksessa ei oteta kantaa rakentamisen aikaisiin järjestelyihin ja kustannuksiin.

Tämä sopimus liitetään osaksi Tonttien 2 ja 3 pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti 2 on jo vuokrattu pitkäaikaisesti, mutta Tonttia 3 ei. Tämän yhteisjärjestelysopimuksen noudattamisesta tullaan ottamaan ehto Tontin 3 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Sopimuksen mahdollisesta myöhemmästä muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa se sopijapuoli, jonka aloitteesta muutokseen ryhdytään. Jos muutos palvelee molempia sopijapuolia, sopijapuolet vastaavat kustannuksista tasan, ellei muusta jakoperusteesta nimenomaisesti sovita.

Mahdolliset sopimusmuutokset on toimitettava tontit-yksikön hyväksyttäväksi ennen sopimusmuutoksen tekemistä.



4. Sopimuksen mukaiset käyttöoikeudet

4.1. Piha-alue

Piha-alueella olevien laitteiden ja pihavarusteiden käyttöoikeus on Tontin vuokralaisella. (Tonttien piha-alueet merkitty Karttaliitteessä 1)

Osapuolet huolehtivat ja vastaavat kumpikin oman vuokra-alueensa (Tontti 2 tai Tontti 3) piha-alueen kaikesta yllä- ja kunnossapidosta sekä siihen tai kulkuretille varatun alueen käyttöön liittyvistä kustannuksista käsittäen myös mahdolliset uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset.

4.2. Autohalli

Autohalli on Tonttien 2 ja 3 osittain yhteiskäytössä oleva tila. (merkitty Karttaliitteessä 2)

Autohallin palo-osastointia tai palomuuria ei toteuteta tonttikohtaisesti autohallin osalta. Palotekniset ratkaisut toteutetaan viranomaisen tarkastaman paloteknisen suunnitelman mukaisesti. Paloteknisestä suunnitelmasta poiketen edellämainitusta ratkaisusta sovitaan tässä yhteisjärjestelysopimuksessa ja siitä ei laadita erillistä rasiitetta.

Autohallin autoliikenteen sisäänkäynti on Tontilla 3. Savunpoisto- ja poistoilmahormi on Tontilla 2. Tuloilma autohalliin otetaan Tontilta 3.

Autohallin rakenteiden liittymäkohta tontin rajalla tulee toteuttaa niin, etteivät mahdolliset vuotovedet kulkeudu toisen osapuolen Tontille. Autohallin muuhun tekniseen toteutukseen ei oteta kantaa tässä sopimuksessa.

Osapuolet vastaavat kustannuksellaan mainittujen rakenteiden rakentamisesta, kunnossa- ja puhtaanapidosta oman Tonttinsa alueella. Molempia Tontteja palvelevat sisäänkäynnin nosto-ovi ja luiska, sekä yhteisjärjestelmät (mm. paloilmoin, ilmanvaihto, lukitus) ja niiden kunnossapito-, huolto- ja käyttökustannukset jaetaan tasan Tonttien 2 ja 3 kesken.

4.3. Kulkuoikeus Tontilla ja autohallissa

Molemmilla osapuolilla on oikeus käyttää piha-alueen kulkureittejä henkilö- ja huoltoliikenteeseen, sekä pelastusreittiä, mukaan lukien pelastusajoneuvon asemointipaikat. (Merkitty karttaliitteessä 3 punaisella)

Osapuolet vastaavat kustannuksellaan edellä mainittujen rakenteiden rakentamisesta, kunnossa- ja puhtaanapidosta oman tontin alueella. Osapuolet ovat velvollisia korvaamaan pelastusreitien ja kulkureittien käytöstä mahdollisesti aiheutuvat vahingot toiselle osapuolelle.

Autohalliin on kulkuoikeus Tontilla 2 Tontilla 3 olevan sisäänkäynnin kautta. Autohallissa Tontilla 3 on kulkuoikeus Tontilla 2 olevan autohallin sisäänkäynnin kautta Tontin 3 autopaikoille. (Merkitty karttaliitteessä 4 punaisella)

AJ

TP

4.4. Jätehuolto ja jätehuone Tontilla 2

Tontilla 3 on käyttöoikeus Korttelin yhteiseen jätehuoneeseen, joka sijaitsee Tontilla 2 olevan B-rakennuksen 1 kerroksessa. Osapuolet sitoutuvat yhteiseen jätehuoltosopimukseen, jonka kustannukset jaetaan tasan Tonttien 2 ja 3 kesken. Sopimuksesta aiheutuva laskutus osoitetaan suoraan kullekin Osapuolelle em. suhteessa.

Jätehuoneen ylläpito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannukset jaetaan tasan.

Jätehuone on merkitty liitekartassa 5 punaisella (JÄTE).

4.5 Putkijohdot, viemärit, kaapelit ja perustukset

Tontilla 3 on oikeus sijoittaa kiinteistöä palvelevia viemäriputkia ja muita putkia sekä mahdollisia kaapeleita kulkemaan pysyvästi Tontin 2 kautta autohallin alapohjassa (alue merkitty punaisella liitekarttaan 6).

Tontti 3 vastaa yksin Tonttia 3 em. palvelevista kaikista putkijohdoista, viemäreistä ja kaapeleista, sekä rakennus-, ylläpito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, sekä autohallin ja pihojen ennallistamisesta. (Merkitty liitekarttaan 6 punaisella).

Tontilla 2 on oikeus sijoittaa perustukset ja eristeet Tontille 3 ja oikeus sijoittaa kiinteistöä palvelevia viemäriputkia ja muita putkia sekä mahdollisia kaapeleita kulkemaan pysyvästi Tontin 3 kautta. (alue merkitty punaisella liitekarttaan 7).

Tontti 2 vastaa yksin Tonttia 2 em. palvelevista kaikista putkijohdoista, viemäreistä ja kaapeleista, sekä rakennus-, ylläpito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, sekä autohallin ja pihojen ennallistamisesta. (Merkitty liitekarttaan 7 punaisella).

4.6 Hulevedet

Hulevedet viivytetään omalla tontilla, osa pinta- ja tulvavesistä johdetaan kaupungin ohjeen mukaisesti puistoon kaupungin laatiman hulevesisuunnitelman mukaisesti.

5. Kustannukset ja veloitukset

Kustannusten jaosta on todettu edellä kohdissa 3, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5. Muista kustannusten jakoperusteista sovitaan tapauskohtaisesti erikseen.

6. Liittäminen Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimuksen

Tämä yhteisjärjestelysopimus liitetään Tonttien 2 ja 3 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

7. Vastuun rajaus

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kyseisten kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat em. tontin vuokralaiset.

Tämä sopimus tullaan liittämään tämän sopimuksen osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.

8. Sopimuksen muuttaminen ja siirtäminen

Tämä sopimus on voimassa Tontin 2 ja Tontin 3 maanvuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman molempien osapuolten hyväksymistä.

Sopimuksen osapuolilla on siirtäessään tontin vuokraoikeuden kolmannelle osapuolelle oikeus ja velvollisuus toista sopijapuolta enempää kuulematta samalla siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet uudelle vuokralaiselle.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet ovat voimassa enintään sen ajan, kuin sopijapuolena olevaa tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus on voimassa ja ne luovutetaan, ellei siitä ole erikseen muuta sovittu, korvauksetta, eikä velvoitetuilla tonteilla ole myöhemminkään oikeutta korvauksiin ao. tonttia koskevistä, tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista. Myöskään rasitteiden mahdollisesta lakkaamisesta ei suoriteta korvauksia.

Tämän sopimuksen osapuolet sitoutuvat jatkossa neuvottelemaan tässä sopimuksessa esitettyjen kunnossa- ja ylläpito-oikeuksien täsmennyksistä tonttien kesken, mikäli tonttien rakentaminen sitä edellyttää.

Sopimusta voidaan muuttaa vain sopijapuolten yhteisesti kirjallisesti tekemällä ja allekirjoittamalla sopimuksella.

Helsingissä 10.12. 2019

Tontti 2

Tontti 3

vuokraoikeuden haltijana
As Oy Helsingin Koivupuisto

tuleva vuokralainen
ES-Laatuasumisoikeus Oy

LIITTEET

1. Karttaliitteet 1,2,3,4,5,6,7

KARTTALIITE 1



Helsingissä 10.12. 2019

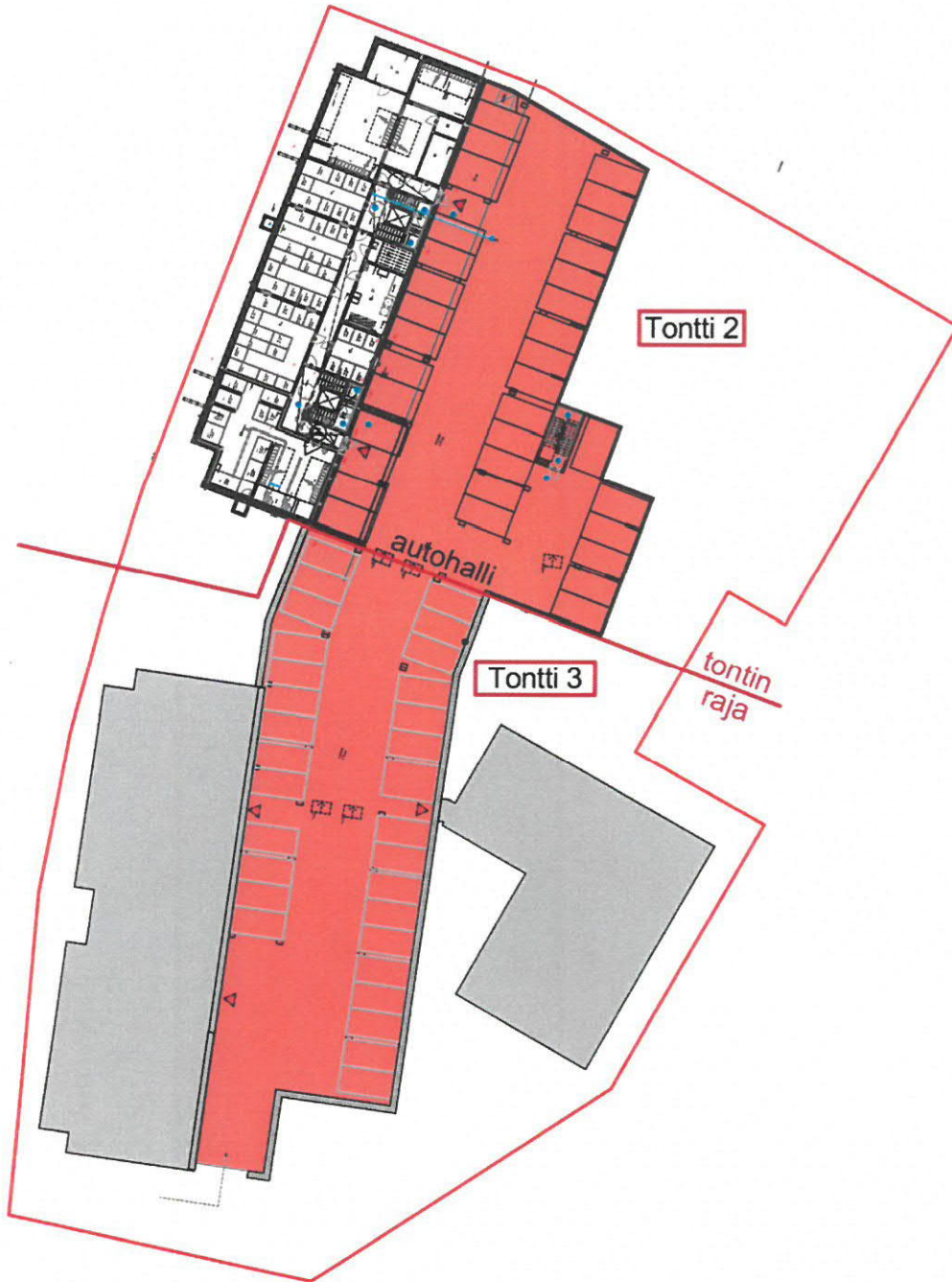
Tontti 2

Tontti 3

As Oy Helsingin Koivupuisto

ES-Laatuasumisoikeus Oy

KARTTALIITE 2



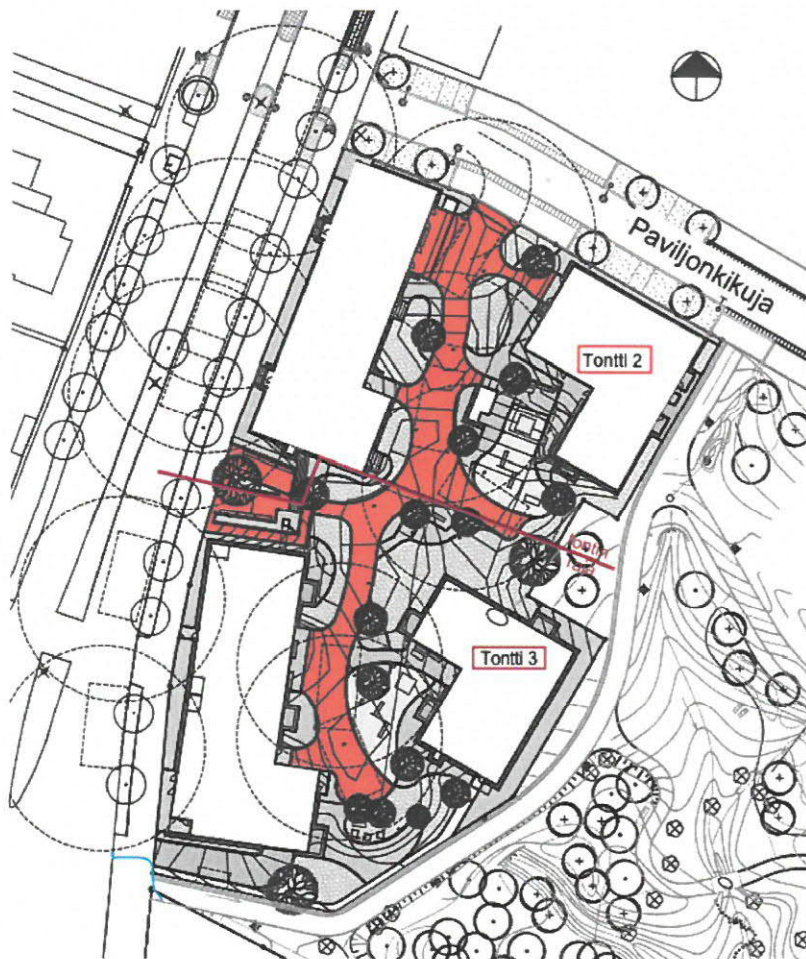
Helsingissä 10.12. 2019

Tontti 2

Tontti 3

As Oy Helsingin Koivupuisto ES-Laatuasumisoikeus Oy

KARTTALIITE 3



Helsingissä 10.12. 2019

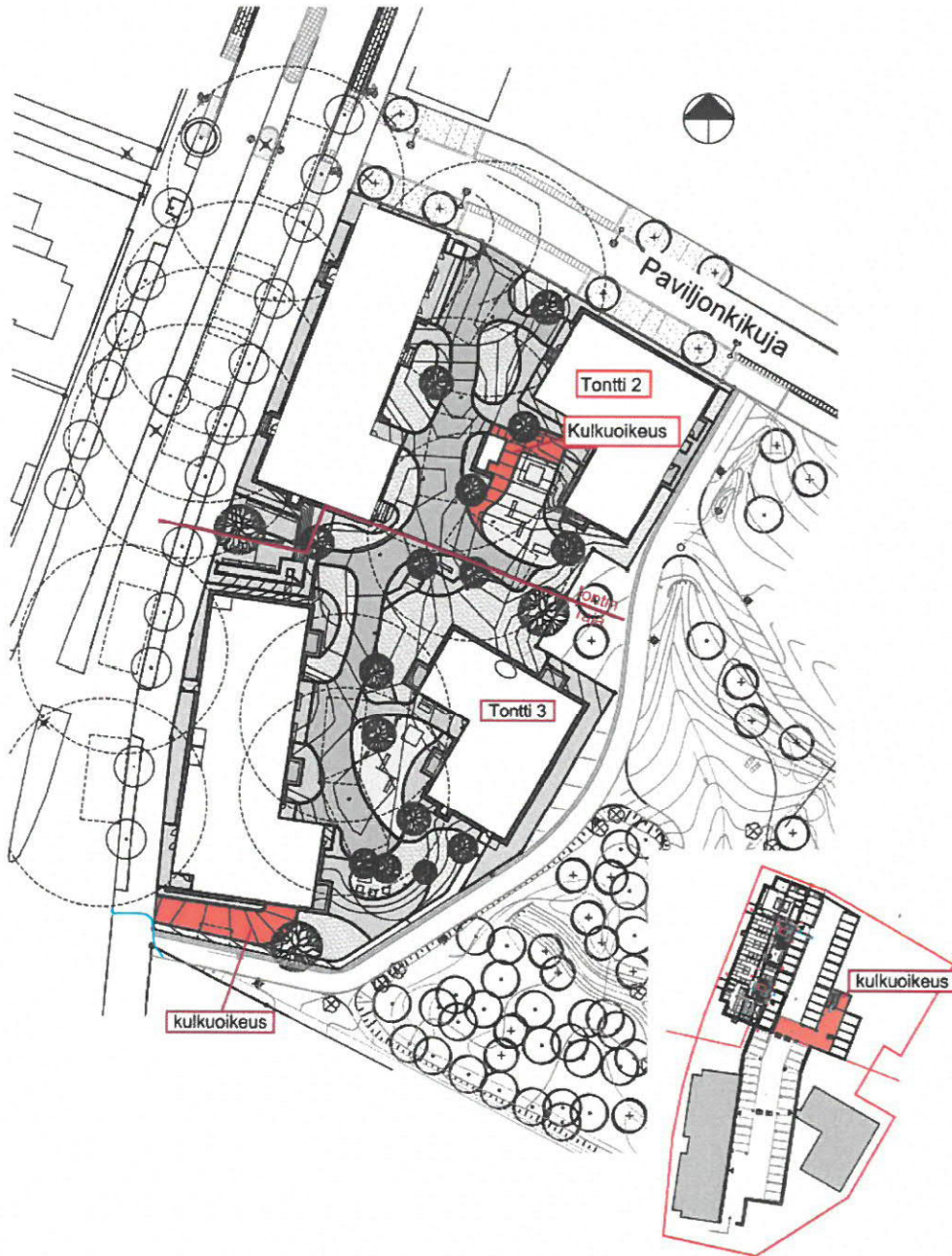
Tontti 2

Tontti 3

As Oy Helsingin Koivupuisto

ES-Laatuasumisoikeus Oy

KARTTALIITE 4



Helsingissä 10.12. 2019

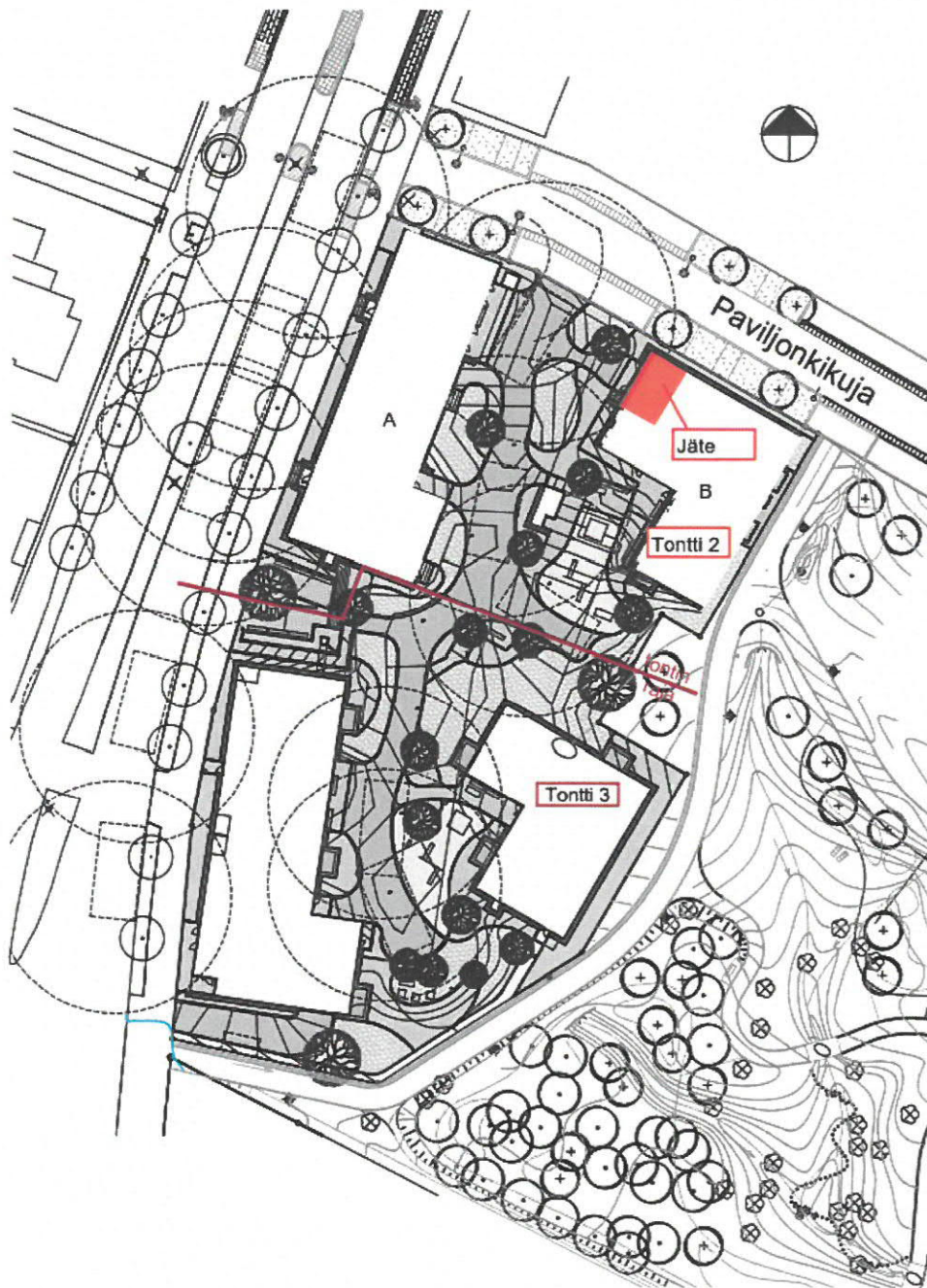
Tontti 2

Tontti 3

As Oy Helsingin Koivupuisto

ES-Laatuasumisoiikeus Oy

KARTTALIITE 5

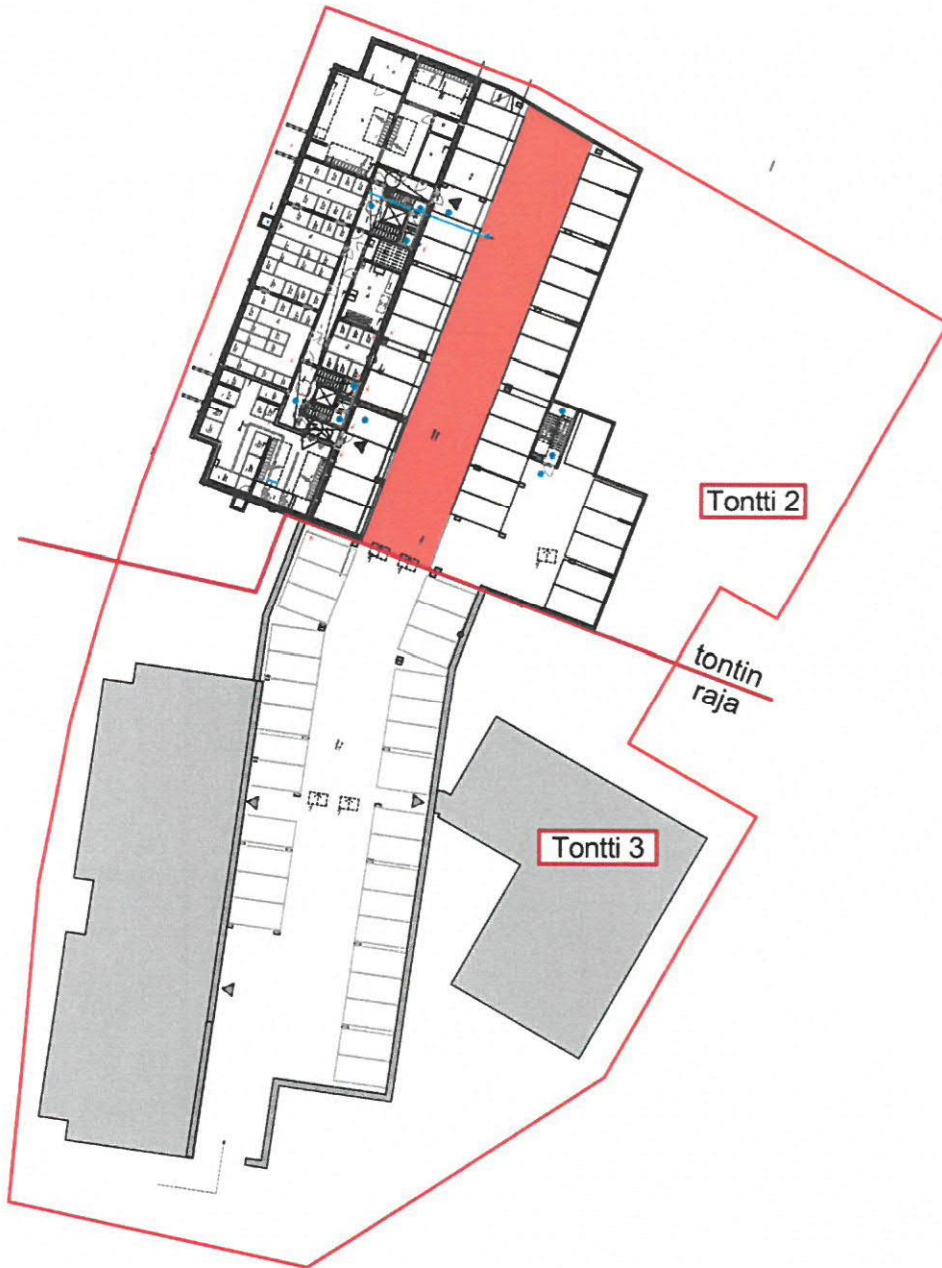


Helsingissä 10.12. 2019

Tontti 2

Tontti 3

KARTTALIITE 6



Helsingissä 10.12. 2019

Tontti 2

Tontti 3

As Oy Helsingin Koivupuisto ES-Laatuasumisdiikeus Oy

KARTTALIITE 7



Helsingissä 10.12. 2019

Tontti 2

Tontti 3

As Oy Helsingin Koivupuisto

ES-Laatuasumisoyikeus Oy