

SOPIMUS RASITTEENLUONTEISISTA OIKEUKSISTA

1. Sopimuksen osapuolet

1.1 Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33388 tontti 1, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) (jäljempänä "tontti Heka").

Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus 4500 k-m²

Autopaikkoja 30 kpl.

Kiinteistötunnus 91-33-388-1.

Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6)

1.2 Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33381 tontti 1, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) (jäljempänä "tontti Haso").

Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus 5200 k-m²

Autopaikkoja 44 kpl.

Kiinteistötunnus 91-33-381-1.

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 kaikista rasitteenluonteisista oikeuksista ja velvollisuuksista (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-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista 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. Osapuolet omistavat Akvarellinkadun alapuolisen osuuden autohallista tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen autopaikkojen suhteessa.

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 taikka muulla tavalla estää tai haitata toista Osapuolta käyttämästä näitä.

3. Osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Osapuolet sopivat seuraavista yhteisjärjestelyistä, jotka ovat merkitty liitteenä olevaan rasitepiirrokseseen.

3.1 Autohalli

Osapuolet palveleva yhteinen autohalli sijaitsee tonttien Heka, Haso ja tonttien välissä kulkevan Akvarellinkadun alla. Autohallilla tarkoitetaan kaikkia autohallia palvelevaa talotekniikkaa ja muita rakenteita, kuten mm. poistumisteitä, autopaikkoja ja sisäänajo-ovea.

Autohallin ja yläpuolisen asuinrakennusten rajapinta kulkee siten, että teräsbetonilaatta ja sen alapuoliset rakenteet kuuluvat autohalliin. Teräsbetonilaatan yläpuoliset osat kuuluvat asuinrakennukseen.

Osapuolet vastaavat autohallin ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä oman tonttinsa alueella. Akvarellinkadun alapuolisen autohallin osan ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä Osapuolet sopivat ennen toimenpiteiden aloittamista.

Autohallin ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien Heka ja Haso kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen autopaikkojen suhteessa.

Autohallin rakenteet, talotekniikka ja savunpoisto toteutetaan toisiinsa liittyvänä kokonaisuutena. Pysäköintilaitoksen palo-osastointi toteutetaan yhtenä rakennuksena ilman tonttien välistä palomuuria.

3.1.1 Pysäköintipaikat

Autohallissa on yhteensä 74 pysäköintipaikkaa, tontilla Heka on 30 autopaikkaa ja tontilla Haso on 44 autopaikkaa. Osapuolten pysäköintipaikat sijoittuvat autohalliin liitteenä olevan rasitepiirroksen mukaisesti.

Osapuolet saavat sijoittaa autohallista osoitetuille pysäköintipaikoilleen autonlämmityspisteitä ja sähköautolatauspisteitä. Kukin tontti vastaa asentamiensa autolämmityspisteiden ja sähkölatauspisteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.1.2 Kulku autohalliin

Tontilla Haso on oikeus kulkea autopaikoilleen ja pyöräpaikoilleen tontin Heka autohallin ajoluiskan kautta liitteenä olevan rasitepiirroksen mukaisesti.

3.1.3 Tontin Haso hätäpoistumisreitti tontilla Heka

Tontilla Haso on oikeus käyttää tontilla Heka sijaitsevaa liitteeseen merkittyä hätäpoistumisreittiä pelastautumiseen autohallista.

Osapuolet vastaavat omien hätäpoistumisreittiensä rakentamis-, 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. Oikeutetun tontin on toimenpiteen jälkeen kunnostettava rasitetun tontin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

Rakennusaikana Osapuolilla on oikeus 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 rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa yhtiötä palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- 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-, 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.

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. Osapuolet ovat velvollisia ottamaan vahinkovakuutuksen autohallin Akvarellinkadun alapuoliselle osuudelle.

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 Osapuolten pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus ehtoineen liitetään osapuolena olevan tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.

8. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

9. Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa Osapuolten maanvuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen Osapuolen hyväksymistä.

Mikäli jokin Osapuoli luovuttaa tontin hallinnan 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.

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. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät tuota ratkaisua, erimielisyydet ratkaisee Helsingin käräjäoikeus.

12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kunkin tontin haltijalle ja yksi Helsingin kaupungille (tonttien omistajana) liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Helsingissä 10.2.2020

Kiinteistön 91-33-388-1 haltijana;
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
toimitusjohtaja

Kiinteistön 91-33-381-1 haltijana;
Helsingin Asumisoikeus Oy

Juha Viljakainen
toimitusjohtaja

LIITE Rasitekaavio kellari, 19.11.2019