

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Sopimuksen osapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan korttelin 165 tontti 6, jonka haltijana on vuokrasopimuksen (Sop.nro 23350) perusteella Kiinteistö Oy Lirokuja 4 (y-tunnus 3105525-8). Kiinteistötunnus 91-47-165-6 (jäljempänä myös "tontti 6"). Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.2** Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan korttelin 165 tontti 10, joka on vuokrattu Helsingin kaupungin sisäisesti Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet, Tilat. Kiinteistötunnus 91-47-165-10 (jäljempänä myös "tontti 10"). Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

Edellä mainitut jäljempänä yhdessä myös "osapuolet" tai erikseen "osapuoli".

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoitus on sopia niistä yhteisjärjestelyistä ja muista rasitteenluonteisista oikeuksista sekä velvollisuuksista (jäljempänä myös "rasitteet" tai "rasiteoikeudet") joilla edellä mainittujen tonttien rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä.

Sopimuksella myönnettyt oikeudet ja velvollisuudet kohdistuvat tonttien omistajiin ja haltijoihin, mikäli tässä sopimuksessa ei ole jossain kohdassa toisin sovittu.

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 rakentamis-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista sekä näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

3. Osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty liitteenä olevaan rasitepiirrokseseen (Liite 1):

3.1 Tontin 6 salaoja- ja sadevesijärjestelmät

Tontilla 6 on oikeus sijoittaa rasitepiirroksessa esitetyt salaoja- ja sadevesijärjestelmät tontille 10.

Tontti 6 vastaa salaoja- ja sadevesijärjestelmien rakentamis-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista. Tontin 10 rakennustöiden aikana tontti 10 uusii salaojajärjestelmän rakennusosat siinä laajuudessa, missä ne rakennustöiden aikana voivat mahdollisesti rikkoontua, ja vastaa uusimistöiden kustannuksista. Lisäksi tontti 10 sitoutuu dokumentoimaan piiloon jäävien järjestelmien kunnon, siinä laajuudessa, missä ne rakennustöiden aikana kaivetaan näkyviin.

3.2 Tontin 6 jätevesiliittymä

Tontilla 6 on oikeus sijoittaa rasitepiirroksessa esitetty jätevesiliittymä (jätevesikaivoon ja -linjaan liittyvät rakennusosat) tontille 10.

Tontti 6 vastaa jätevesiliittymän rakentamis-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista. Tontin 10 rakennustöiden aikana tontti 10 uusii jätevesilinjan rakennusosat siinä laajuudessa, missä ne rakennustöiden aikana voivat mahdollisesti rikkoontua, ja vastaa uusimistöiden kustannuksista. Lisäksi tontti 10 sitoutuu dokumentoimaan piiloon jäävien järjestelmien kunnon, siinä laajuudessa, missä ne rakennustöiden aikana kaivetaan näkyviin.

3.3 Tontin 6 ilmalämpöpumppu

Tontilla 6 on oikeus sijoittaa sekä ylläpitää, uusia ja uudelleenrakentaa rasitepiirroksessa esitetty ilmalämpöpumpun lauhtutin tontille 10.

Tontti 6 vastaa ilmalämpöpumpun lauhtuttimen rakentamis-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista, ja siirtää sen tontin 10 vaatiessa sellaiseen paikkaan, jossa se ei haittaa tontin 10 toimintaa. Tontilla 10 on oikeus vaatia ilmalämpöpumpun siirtoa siihen asti, kunnes on kulunut 1 vuosi rakennuksen valmistumisesta. Tontti 6 vastaa mahdollisen siirron aiheuttamista kustannuksista.

3.4 Tontin 6 kellarin ilmavaihtoputket

Tontilla 6 on oikeus sijoittaa kellarin ilmanvaihtoputkensa tontin 10 puolelle liitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Tontti 10 vastaa ilmanvaihtoputkien rakennuskustannuksista. Tontti 6 vastaa ilmanvaihtoputkien ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

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

Ylläpito-, 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 kajota 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 huolto-, 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.

Kukin osapuoli on velvollinen ylläpitämään kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasoista kiinteistövakuutusta, lukuun ottamatta tonttia 10 silloin, kun se on kaupungin hallinnassa. 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.

5. 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.

6. Sopimuksen liittäminen tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus ehtoineen liitetään osapuolena olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

7. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan osapuolille korvauksetta.

8. Vastuun rajaus

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista lukuun ottamatta tonttia 10, josta Helsingin kaupunki vastaa tontin omistajana ja haltijana. Mikäli Helsingin kaupunki luovuttaa tontin vuokra- tai omistusoikeuden rakennuksineen, vastaa luovutuksen saaja kaikista tässä sopimuksessa mainituista oikeuksien toteutumisista sekä tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista ja kustannuksista Helsingin kaupungin sijaan.

Helsingin 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 edellä mainituin tonttia 10 koskevin poikkeuksin.

9. Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on pysyvä 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 edellä mainittua tilannetta osapuolet eivät vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien muiden Osapuolten suostumusta.

10. Erimielisyydet

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

11. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi Helsingin kaupungille tonttien omistajana.

Helsingissä ____. päivänä _____ kuuta 2023

Tontin 91-47-165-6 omistajana;

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Rakennukset ja yleiset alueet edustajana;

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet, Tilat, Tilaomaisuus

Pasi Lönnberg

Yksikön päällikkö

Tontin 91-47-165-6 haltijana;

Kiinteistö Oy Lirokuja 4

Tomas Syrjänen

Portfolio Manager

LIITE 1 Rasitepiirros

LIITE 2 Lirokuja 4 kellarin alustilan IV-venttiilien korotus -periaatekuva

