

KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Kiinteistö 91-20-26-8 ("Tontti 8")**
Omistaja: Helsingin kaupunki, jota edustaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu.
Vuokraoikeuden haltija: Vastint Hospitality B.V. (rek.nro 54360722)
- 1.2 **Kiinteistö 91-20-26-9 ("Tontti 9")**
Omistaja: Helsingin kaupunki, jota edustaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu.
Vuokraoikeuden haltija: Helsingin Vapaaehtoinen Palokunta ry; Helsingfors Frivilliga Brandkår rf. (y-tunnus 0222480-9)
- 1.3 **Kiinteistö 91-20-26-11 ("Tontti 11")**
Omistaja: Helsingin kaupunki, jota edustaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu.
Vuokraoikeuden haltija: Vastint Hospitality B.V. (rek.nro 54360722)
- 1.4 **Kiinteistö 91-20-26-12 ("Tontti 12")**
Omistaja: Helsingin kaupunki, jota edustaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu.

Tontti 8, Tontti 9, Tontti 11 ja Tontti 12 yhdessä **"Tontit"** ja niiden omistajat tai vuokraoikeuden haltijat **"Osapuolet"** ja kukin erikseen **"Osapuoli"**.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 26 tonttien 8, 9, 11 ja 12 maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettuihin yhteisjärjestelyistä liittyen korttelin sisäisen huolto-, pysäköinti- ja pelastusajoneuvoliikenteen järjestämiseen sekä yleisen jalankulun ja kevyen liikenteen sallimisesta Helvi Leiviskän kujalla. Sopijapuolten tarkoituksena on, että tällä sopimuksella sovittu järjestely rekisteröidään. Tässä sopimuksessa kuvattujen yhteisjärjestelyiden on tarkoitus edesauttaa pysyvästi Tonttien 8, 9, 11 ja 12 sekä niille rakennettavien rakennusten tulevaa käyttöä.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Osapuolina olevien tonttien järkevän ja tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tarpeellisista oikeuksista ja velvollisuuksista ei ole sovittu, tai tämä sopimus edellyttää joltain osin tarkennusta, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan asiasta. Tässä sopimuksessa sovitut oikeudet ovat lähtökohtaisesti korvauksettomia. Niiden perustamisesta, rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista sovitaan kuitenkin erikseen.

3. OSAPUOLTEN KESKEN SOVITTAVAN JÄRJESTELYN SISÄLTÖ

Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista / rasitteenluonteisista oikeuksista:

3.1 Korttelin sisäisen kulkuväylän käyttö huolto- ja pelastusajoneuvoliikenteen järjestämiseksi

Tonteilla 8 ja 12 on korvauksetta pysyvä oikeus tarvittaessa käyttää Tonteilla 9, 11 ja 12 sijaitsevaa liitteeseen 1 kuvattua kulkuväylää huolto- ja pelastusajoneuvoliikenteen tarpeisiin sekä LE-paikalle ja polkupyöräpaikoille kulkemiseen ja niiltä poistumiseen. Kulkuväylän vapaa korkeus on vähintään 4,2 metriä ja sen vapaa leveys vähintään 6,4 metriä.

Rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset

Kukin Tontti vastaa omalla kustannuksellaan kulkuväylän rakentamisesta ja rakentamisen kustannuksista oman rakennushankkeensa yhteydessä niiltä osin, kun kulkuväylä sijaitsee kyseisellä Tontilla.

Kukin Tontti vastaa kulkuväylän kunnossapito-, huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista kyseisellä Tontilla sijaitsevan kulkuväylän osan osalta.

3.2 Jätteenkäsittelyhuone ja imujäteasema

Tonteilla 8 ja 12 on pysyvä oikeus käyttää liitteestä 2 ilmenevää Tontille 11 rakennettavaa Tontin 11 jätteenkäsittelypistettä ja sinne sijoitettavaa imujäteasemaa Tonttien 8 ja 12 jätteiden keräykseen, sekä pysyvä oikeus kulkea tässä tarkoituksessa jätteenkäsittelyasemalle Tontin 11 kautta.

Jätepisteen ja imujäteaseman rakentamis-, kunnossapito-, huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset

Tontti 11 vastaa jätteenkäsittelypisteen rakentamisesta oman rakennushankkeensa yhteydessä sekä siitä aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi Tontti 11 vastaa jätteenkäsittelypisteen kunnossapidosta, huollosta ja ylläpidosta sekä peruskorjauksesta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että imujäteaseman rakentamisesta vastaa Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy (y-tunnus 2346319-8, ”**Jäteyhtiö**”).

Tontilla 8 on velvollisuus osallistua jätepisteen kunnossapidosta, huollosta ja ylläpidosta syntyviin vuotuisiin kustannuksiin sekä peruskorjauksesta ja uudelleenrakentamisesta syntyviin kustannuksiin 27 %:lla (vastaten Tontin 8 asemakaavan mukaisen kerrosalan suhteellista osuutta Tonttien 8, 11 ja 12 yhteenlasketusta asemakaavan mukaisesta kerrosalasta). Tontilla 8 on lisäksi velvollisuus suorittaa Tontille 11 jätteenkäsittelystä syntyviä kustannuksia Jäteyhtiön arvioiman jätemäärän mukaan Jäteyhtiön päivän hinnaston mukaisesti.

Tontilla 12 on velvollisuus osallistua jätepisteen kunnossapidosta, huollosta ja ylläpidosta syntyvistä vuotuisiin kustannuksiin sekä peruskorjauksesta ja uudelleenrakentamisen syntyviin kustannuksiin 44 %:lla (vastaten Tontin 12 asemakaavan mukaisen kerrosalan suhteellista osuutta Tonttien 8, 11 ja 12 yhteenlasketusta asemakaavan mukaisesta kerrosalasta). Tontilla 12 on lisäksi velvollisuus suorittaa Tontille 11 jätteenkäsittelystä syntyviä kustannuksia Jäteyhtiön arvioiman jätemäärän mukaan Jäteyhtiön päivän hinnaston mukaisesti.

Tontin 11 osuus jätepisteen kunnossapito-, huolto- ja ylläpitokustannuksista on näin ollen 29 %.

Kunkin Osapuolen velvollisuus maksaa yllä mainittuja kustannuksia alkaa, kun kyseessä olevalla Tontilla sijaitsevan rakennuksen käyttöönottotarkastus on pidetty.

Edellä tässä kohdassa sanotusta huolimatta se Osapuoli, jonka asukkaat, vuokralaiset ja/tai muut kiinteistön käyttäjät käyttävät jätteenkäsittelypistettä vastoin yhteisiä määräyksiä ja ohjeita, on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuvat lisäkustannukset ja vahingot.

3.3 Huoltoalueet

Tontilla 8 on pysyvä oikeus käyttää korvauksetta Tontin 9 punaisella värillä merkittyä liitteestä 3 ilmenevää aluetta (3 metriä Tonttien 8 ja 9 rajalta) rakennuksensa huoltoon, ylläpitoon, korjaukseen, uusimiseen ja peruskorjaukseen.

Tontilla 9 on pysyvä oikeus käyttää korvauksetta Tonttien 8 ja 11 alueilta keltaisella värillä merkittyä liitteestä 3 ilmenevää aluetta (3 metriä Tonttien 8 ja 9 rajalta ja vastaavasti 3 metriä Tonttien 9 ja 11 rajalta) rakennuksensa huoltoon, ylläpitoon, korjaukseen, uusimiseen ja peruskorjaukseen.

Tontilla 12 on pysyvä oikeus käyttää korvauksetta Tontin 8 sinisellä värillä merkittyä liitteestä 3 ilmenevää

aluetta (3 metriä Tonttien 8 ja 12 rajalta) rakennuksensa huoltoon, ylläpitoon, korjaukseen, uusimiseen ja peruskorjaukseen.

Tontilla 12 on pysyvä oikeus käyttää korvauksetta tontin 11 vihreällä värillä merkittyä liitteestä 3 ilmenevää aluetta (3 metriä Tonttien 11 ja 12 rajalta) rakennuksensa huoltoon, ylläpitoon, korjaukseen, uusimiseen ja peruskorjaukseen.

Huoltoalueiden käytöstä on sovittava etukäteen kyseessä olevien Osapuolten kesken. Osapuolet eivät saa perusteettomasti viivästyttää tai kieltäytyä antamasta suostumustaan suunnitelluille huolto-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja peruskorjaustöille tähän tarkoitukseen osoitetuilla huoltoalueilla.

4. RASITTEISTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

5. VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

Kukin Osapuoli on velvollinen vakuuttamaan oman tonttinsa / vuokraoikeuden nojalla hallitsemallansa alueella sijaitsevat yhteisjärjestelyyn liittyvät rakennelmat, rakenteet, tilat, laitteet ja varusteet niiden täydestä arvosta (kiinteistön täysarvovakuutus). Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista kustannuksista on mahdollista saada korvaus jonkun sopijapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta sopijapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitettulla tavalla.

6. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA SIIRTÄMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan kunkin Osapuolen osalta allekirjoituksesta alkaen.

Kaikki muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja muutoksen voimaantulo edellyttää, että muutoksen on Osapuolen puolesta allekirjoittanut sen toimivaltainen edustaja.

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi, eikä sitä voida päättää tai irtisanoa ilman kaikkien Osapuolten kirjallista suostumusta.

Mikäli Osapuoli luovuttaa tontin omistus- tai vuokraoikeuden edelleen kolmannelle, on se samalla velvollinen siirtämään tämän sopimuksen siihen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen tontin uudelle omistajalle tai vuokralaiselle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän sopimuksen kohdassa 3 olevat oikeuden pysyvät voimassa Helsingin kaupunkiin nähden mahdollisista tonttien omistus- ja/tai vuokraoikeuden siirtotilanteista huolimatta.

Edelleen selvyyden vuoksi todetaan, että tämän rasitesopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet ovat voimassa myös siinä tapauksessa, että Tonttien 8, 9, 11 ja/tai 12 käyttötarkoitus muuttuu vastaisuudessa laadittavalla asemakaavan muutoksella tai mainittujen tonttien kiinteistötunnus muuttuu esimerkiksi niiden lohkomisen ja/tai rekisteröimisen vuoksi.

7. SOPIMUKSEN LIITTÄMINEN PITKÄAIKAISIIN MAANVUOKRASOPIMUKSIIN

Mikäli jokin/jotkin tämän sopimuksen Osapuolina olevista tonteista luovutetaan Helsingin kaupungin toimesta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, liitetään tämä sopimus ko. tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

8. SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

Tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien pysyvyyden vakuudeksi Osapuolella on muita Osapuolia enempää kuulematta oikeus hakea sopimuksen kirjaamista/rekisteröintiä, mikäli jokin Osapuolina

olevista tonteista luovutetaan kiinteistön kaupalla hankkeen toteuttajalle. Kirjaamisesta/rekisteröinnistä johtuvista kustannuksista vastaa kirjausta hakenut Osapuoli. Helsingin kaupunki ei vastaa kirjaamisesta/rekisteröinnistä johtuvista kustannuksista.

9. VASTUUNRAJAUS

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

Kaupungin omistuksessa oleviin Tontteihin 8, 9, 11 ja 12 kohdistuvista mahdollisista kohtuullisista velvoitteista ja kohtuullisista kustannuksista vastaa ko. Tontin tuleva omistaja / vuokralainen tämän sopimuksen mukaisesti.

10. ERIMIELISYYDET

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

11. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu seitsemän (7) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle, kolme Helsingin kaupungille ja yksi kirjaamisviranomaista ja sopimuksen rekisteröintiä varten.

Helsingissä 19. päivänä lokakuuta 2023

Vastint Hospitality B.V.
Tontin 8 vuokraoikeuden haltijana

Helsingin Vapaaehtoinen Palokunta ry; Helsingfors Frivilliga Brandkår rf.
Tontin 9 vuokraoikeuden haltijana

Vastint Hospitality B.V.
Tontin 11 vuokraoikeuden haltijana

Helsingin kaupunki Tonttien 8, 9, 11 ja 12 omistajana

Liitteet

1. Kulkuväylä
2. Imukeräysasema
3. Huoltoalueet