

LIITE 1A YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEEN 26.6.2024

**SOPIMUS KOSKIEN MAANALAISEN TILAN KÄYTTÖOIKEUDEN LUOVUTTAMISTA
HELSINGIN KAUPUNGIN 17. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 17114 TONTEILLA 10,
11 JA 17**

SISÄLLYS

1. TAUSTA.....	3
2. OSAPUOLET.....	3
2.1. Käyttöoikeuden luovuttajat:	3
2.2. Käyttöoikeuden saaja	3
3. TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS	4
4. KÄYTTÖOIKEUDEN KOHDE.....	4
5. KÄYTTÖOIKEUDEN LUOVUTUKSEN TARKOITUS.....	4
6. KÄYTTÖOIKEUDEN KESTO JA VASTIKKEELLISUUS	5
7. PYSÄKÖINTILAITOKSEN SUUNNITTELU JA VAIHEITTAINEN RAKENTAMINEN.....	5
8. KORVAUS RAKENNUSAIKAISESTA HAITASTA	6
9. KÄYTTÖOIKEUDEN SAAJAN ETUOIKEUS KÄYTTÖOIKEUDEN JATKAMISEEN.....	6
10. KÄYTTÖOIKEUDEN SAAJAN KUNNOSSAPITOVELVOLLISUUS.....	7
11. KÄYTTÖOIKEUDEN SIIRTO.....	7
12. KÄYTTÖOIKEUDEN KIRJAAMINEN	7
13. RIITAJEN RATKAISEMINEN.....	7
14. MUUT EHDOT	8
15. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	8
LIITTEET:	9

1. TAUSTA

Tämän sopimuksen allekirjoittajat ovat osapuolina Helsingin kaupungin korttelin 17114 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa. Tällä sopimuksella allekirjoittaneet osapuolet sopivat yhteisjärjestelysopimuksen kohdassa 6.1.1 sanotulla tavalla maanalaisen tilan käyttöoikeuden luovuttamisesta. Tämä Sopimus 1A koskee Pysäköintilaitoksen vaihetta I.

2. OSAPUOLET

2.1. Käyttöoikeuden luovuttajat:

(A) Tontti 17114/17 (kiinteistötunnus 91-17-114-17), jäljempänä ”**Tontti 17**”. Vuokraoikeuden haltijana Kiinteistö Oy M2-Kodit
Y-tunnus: 1839043-0
Osoite: c/o Y-Säätiö, PL 322, 00531 HELSINKI

Tontin rakennusoikeus on 6050 kem2.

(B) Tontti 17114/11 (kiinteistötunnus 91-17-114-11), jäljempänä ”**Tontti 11**”. Omistajana Asunto Oy Helsingin Metsolantie 12a
Y-tunnus: 2797138-4
Osoite: c/o Ilmarinen, 00180 ILMARINEN

Tontin rakennusoikeus on 3650 kem2.

(C) Tontti 17114/10 (kiinteistötunnus 91-17-114-10), jäljempänä ”**Tontti 10**”.
Vuokraoikeudenhaltijana TA-Asumisoikeus Oy
Y-tunnus: 0813688-5
Osoite: c/o Knitter Business Park, Kutojantie 6-8, 02630 ESPOO

Tontin rakennusoikeus on 7080 kem2.

Yllä mainitut osapuolet (A)–(C) jäljempänä yhdessä ”**Käyttöoikeuden luovuttajat**”.

2.2. Käyttöoikeuden saaja

Paikoitus 17114 Oy (”Pysäköintiyhtiö” tai ”Käyttöoikeuden saaja”)

Y-tunnus: 3292706-2

Osoite: c/o TA-Isännöinti Oy, Kutojantie 6-8, 02630 Espoo

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan kortteleiden 17114 Tonttien 10-17 pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen (”**Pysäköintilaitos**”) omistajana.

Yllä mainitut Käyttöoikeuden luovuttajat ja Käyttöoikeuden saaja jäljempänä yhdessä ”**Osapuoli**” ja erikseen ”**Osapuolet**” siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

3. TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 3.1. Käyttöoikeuden saaja toteuttaa Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan kortteleiden 17114 Tonttien 10-17 alueelle Pysäköintilaitoksen omistukseen tulevan Pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitos toteutetaan vaiheittain siten, että ensivaiheessa toteutetaan Pysäköintilaitos Tonteille 10, 11 ja 17 (**”Vaihe I”**) ja toisessa vaiheessa (**”Vaihe II”**) korttelin 17114 tonteille 12, 13, 14, 15 ja 16 siten, kun edellä lueteltujen Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17114 tonttien omistajien ja Pysäköintilaitoksen välisessä sopimuksessa vaiheittaisessa rakentamisessa (**”Sopimus vaiheittaisesta rakentamisesta”**) ja 4.2.2022 allekirjoitetussa yhteisjärjestelysopimuksessa (**”Yhteisjärjestelysopimus”**) on todettu.
- 3.2. Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat Tonttien 10, 11 ja 17 (jäljempänä yhdessä **”Tontit”**) alueelle kohdistuvan pääosin maanalaisen alueen käyttöoikeuden luovutuksesta. Pysäköintiyritys tulee toteuttamaan käyttöoikeuden kohteena olevalle alueelle Vaiheen I:n Pysäköintilaitoksen siten, kuin Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu.
- 3.3. Osapuolet sopivat ja toteavat, että Helsingin Kaupunki on tämän sopimuksen sopijapuoli ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy Tonttien 10 ja 17 omistajana tämän sopimuksen mukaisen käyttöoikeuden siirron. Tässä sopimuksessa sovitusta velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväksyä tontin vuokraoikeuden haltijoina olevat TA-Asumisoikeus Oy ja Kiinteistö Oy M2-Kodit riippumatta siitä, onko vuokraoikeus kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Helsingin kaupunki ei vastaa tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista ja kustannuksista.
- Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.
- Helsingin 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/ostajat.

4. KÄYTTÖOIKEUDEN KOHDE

- 4.1. Käyttöoikeuden luovuttajat luovuttavat Käyttöoikeuden saajalle käytettäväksi Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelissa 17114 sijaitsevien omistamiensa tai vuokraoikeuden nojalla hallitsemiensa Tonttien 10, 11 ja 17 alueella sijaitsevan likimääräisesti korkeusasemien +27,900 ja 29,150 välille sijoittuvan alueen siten kuin **Liitteessä 1** on kuvattu ja tässä sopimuksessa tarkemmin määritelty. Alueen laajuus perustuu luonnossuunnitelmiin ja pinta-alat tarkistetaan tilojen valmistuttua.
- 4.2. Pysäköintilaitoksen rakennustyön aikana käyttöoikeuden tarkoittamalta alueelta irrotettava louhe ja maa-aines kuuluu Käyttöoikeuden saajalle.

5. KÄYTTÖOIKEUDEN LUOVUTUKSEN TARKOITUS

- 5.1. Käyttöoikeuden saajalla on oikeus toteuttaa ja pitää käyttöoikeusajan käyttöoikeuden tarkoitamalla alueella Pysäköintilaitos, joka tulee sijoittamaan tällä sopimuksella käyttöoikeuden saajan käyttöön luovutetulla alueella. Tällä sopimuksella luovutetaan käyttöoikeus Pysäköintilaitoksen rakentamiseen, ylläpitoon ja käyttötarkoituksensa mukaiseen käyttöön siinä laajuudessa kuin tämän sopimuksen kohdassa 4 on määritelty.

5.2. Tässä sopimuksessa Pysäköintilaitoksella tarkoitetaan Pysäköintilaitoksen käytön kannalta tarpeellisten ajoluiskien, henkilöikäntien, ilmastointihormien ja edellä mainittuihin tiloihin kuuluvien ja niitä palvelevien rakenteiden ja laitteiden muodostamaa hankekokonaisuutta, ellei kulloinkin erikseen muuta sanota. Pysäköintilaitokseen ei katsota kuuluvaksi Pysäköintilaitoksen päälle sijoittuvaa piha-aluetta rakenteineen.

6. KÄYTTÖOIKEUDEN KESTO JA VASTIKKEELLISUUS

6.1. Käyttöoikeuden kestoaja edellä kohdassa 4 kuvattuun pääosin maanalaiseen alueeseen on 80 vuotta. Kuitenkin siten, että mikäli käyttöoikeuden luovuttajien vuokraoikeus edellä kohdassa 2.1. sanottuihin tontteihin päättyy ennen 80 vuoden vuokratuoden päättymistä, päättyy myös tämä sopimus ilman eri irtisanomista ko. tontin osalta samanaikaisesti. Mikäli vuokrauusi tontteihin 17 ja 10 jatkuu sanotun 80 vuoden määräajan jälkeen, jatkuu tämän sopimuksen mukainen käyttöoikeus kaikkien tonttien alueeseen vastaavan ajan. Käyttöoikeus alkaa tämän sopimuksen allekirjoituksin.

6.2. Käyttöoikeus on vastikkeeton.

6.3. Käyttöoikeuden luovuttajilla on oikeus purkaa käyttöoikeus päättymään välittömin vaikutuksin, jos

- a) Käyttöoikeuden saaja rikkoo olennaisella tavalla tämän käyttöoikeussopimuksen mukaisia velvoitteitaan;
- b) kohdassa 4 sanottua, käyttöoikeuden kohteena olevaa aluetta käytetään olennaisesti muuhun kuin sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen;
- c) Käyttöoikeuden saaja olennaisesti rikkoo kulloinkin voimassa olevia säädöksiä;
- d) Käyttöoikeuden saaja ei pidä voimassa kohdassa 8 sanottuja vakuutuksia;
- e) Käyttöoikeuden saaja joutuu yrityssaneerauksen kohteeksi; tai
- f) Käyttöoikeuden saaja asetetaan konkurssiin.

Käyttöoikeuden luovuttajien on kuitenkin ennen purkamista kirjallisesti ilmoitettava purkuperusteesta ja Käyttöoikeuden saajalla on kolme (3) kuukautta ilmoituksen vastaanottamisesta aikaa korjata ilmennyt puute. Mikäli puute korjataan, ei purkuoikeutta enää ko. rikkomuksen perusteella ole. Edellä sanottu ei koske purkuperustetta f), jonka nojalla purkaminen voidaan tehdä välittömin vaikutuksin.

Sopimuksen purkaminen edellyttää Helsingin kaupungin suostumusta.

7. PYSÄKÖINTILAITOKSEN SUUNNITTELU JA VAIHEITTAINEN RAKENTAMINEN

7.1. Käyttöoikeuden saaja sekä suunnittelee että rakentaa Pysäköintilaitoksen vaiheittain kustannuksellaan kuten Yhteisjärjestelysopimuksessa ja Sopimuksessa vaiheittaisesta rakentamisesta on sovittu, ja hankkii kustannuksellaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan ja muut viranomaisluvut. Tämän sopimuksen allekirjoittamisella Käyttöoikeuden luovuttajat valtuuttavat Käyttöoikeuden saajan hakemaan kaikki Pysäköintilaitoksen valmiiksi rakentamiseen tarvittavat luvat.

7.2. Käyttöoikeuden saajan on tiedotettava Käyttöoikeuden luovuttajille hankkeen suunnitelmien olennaisista muutoksista. Jos muutokset vaikuttavat Tonttien maanpäällisiin rakennelmiin, kuten kulkuteihin, kuiluihin tms. tai Pysäköintilaitoksen yhteydessä sijaitseviin

Käyttöoikeuden luovuttajien omistuksessa ja yksinomaisessa hallinnassa oleviin jätehuoneisiin, polkupyörävarastoihin tai muihin Pysäköintilaitoksen yhteydessä sijaitseviin Käyttöoikeuden luovuttajien omistamiin rakennelmiin, rakenteisiin, laitteisiin tai vastaaviin, on näihin muutoksiin saatava Käyttöoikeuden luovuttajan suostumus.

- 7.3. Käyttöoikeuden saaja rakentaa Pysäköintilaitoksen täysin valmiiksi ja vastaa kaikista rakennustyön aiheuttamista ja edellyttämistä johto-, laite- ja kunnallistekniikan siirroista kustannuksineen. Rakennustöiden valmistuttua Käyttöoikeuden luovuttajille luovutetaan rakennuspiirustukset toteutuneista rakenteista.
- 7.4. Pysäköintilaitos on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei alueen pohjavesi laitoksen rakennustöiden tai käytön johdosta alene, tai rakentamisesta aiheudu muita rakennusteknisiä tai ympäristötekniisiä ongelmia tai haittoja. Vaadittaessa pohjaveden hallinnasta on esitettävä erikseen suunnitelma kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle hyväksyttäväksi.

8. KORVAUS RAKENNUSAIKAISESTA HAITASTA

- 8.1. Käyttöoikeuden saaja vastaa yleisten vahingonkorvausperiaatteiden mukaisesti kaikista vahingoista, joka edellä mainittujen tilojen ja niihin kuuluvien rakenteiden rakennustyöstä Käyttöoikeuden luovuttajalle ja kolmannelle aiheutuu.
- 8.2. Ennen rakennustöiden aloittamista ja tarvittaessa myös rakennustyön aikana rakennuspaikalla pidetään osapuolten yhteisesti pitämä kiinteistökatselmus, jossa tarkastetaan rakennuspaikan ja sillä olevien rakennusten ja laitteiden rakenteet ja kunto. Louhinnasta on tehtävä asianmukainen louhintasuunnitelma ennen työhön ryhtymistä.
- 8.3. Käyttöoikeuden saajan on huolehdittava, että Käyttöoikeuden saajalla tai muulla kulloinkin vastuussa olevalla, esim. rakennustyöt suorittavalla urakoitsijalla, on tavanomaiset ja yleisen vakuutus käytännön mukaan riittävät vakuutukset edellä mainittujen vahinkojen korvaamisesta. Käyttöoikeuden saajan on pyydettäessä toimitettava selvitys Käyttöoikeuden antajalle mainituista vakuutuksista.

9. KÄYTTÖOIKEUDEN SAAJAN ETUOIKEUS KÄYTTÖOIKEUDEN JATKAMISEEN

- 9.1. Käyttöoikeuden saajalla on etuoikeus käyttöoikeusajan päättyessä saada käyttöoikeuteen luovutetulle alueelle uusi käyttöoikeus, mikäli tämän sopimuksen kohde luovutetaan edelleen käyttöoikeutena silloin erikseen sovittavin ehdoin tai vuokralle käytettäväksi pysäköintilaitoksena tai sitä vastaavassa tarkoituksessa. Käyttöoikeuden saajan on viimeistään kolme (3) vuotta ennen käyttöoikeusajan päättymistä kirjallisesti ilmoitettava Käyttöoikeuden luovuttajalle, mikäli käyttöoikeuden saaja haluaa käyttää etuoikeuttaan ja käyttöoikeusajan jatkamisesta sovittava viimeistään kaksi (2) vuotta ennen käyttöoikeusajan päättymistä.
- 9.2. Muussa tapauksessa tai sopimuksen päättyessä kohdan 6.3. tarkoitetun purkamisen johdosta Käyttöoikeuden luovuttajien alueella olevat pysäköintilaitoksen maanpäälliset rakenteet ja laitteet on vaadittaessa poistettava ja kunnostettava ellei Käyttöoikeuden saajan ja Käyttöoikeuden luovuttajien välillä muuta sovita. Tällöin maanalaiset tilat on saatettava viranomaisten hyväksymään tilaan. Tätä koskevat viranomaisten hyväksymät suunnitelmat tulee esittää viimeistään 12 kuukautta ennen käyttöoikeuden päättymistä. Mikäli viranomaiset eivät voi antaa sitovaa hyväksyntää suunnitelmille lainsäädännöstä johtuen, suunnitelmien hyväksymisestä tulee käytettävissä olevin keinoin saada viranomaisen ennakkotieto, selvitys viranomaisen vaatimuksista asiassa tai muu sellainen selvitys, että suunnitelmat olisivat sellaiset, että ne ovat käyttöoikeuden saajan parhaan käsityksen mukaan viranomaisten hyväksyttävissä.

9.3. Käyttöoikeuden saajan on asetettava viimeistään kahta (2) vuotta ennen käyttöoikeusajan päättymistä hyväksyttävä ja kattava vakuus niiden kustannusten kattamisesta, joita edellä sanotuista toimenpiteistä yleisen kustannustietouden perusteella käyttöoikeusajan päättyessä aiheutuu. Vakuutta ei tarvitse asettaa ja mahdollisesti asetettu vakuus vapautuu, jos käyttöoikeuden jatkamisesta on sovittu.

10. KÄYTTÖOIKEUDEN SAAJAN KUNNOSSAPITOVELVOLLISUUS

10.1. Käyttöoikeuden saaja on velvollinen pitämään käyttöoikeuteen kuuluvan maanalaisen alueen sekä sillä sijaitsevat rakenteet hyvässä kunnossa ja noudattamaan näiltä osin voimassa olevia ja viranomaisten antamia määräyksiä ja ohjeita.

11. KÄYTTÖOIKEUDEN SIIRTO

11.1. Käyttöoikeuden saajalla on oikeus siirtää käyttöoikeus kolmannelle Käyttöoikeuden luovuttajia kuulematta.

11.2. Käyttöoikeuden luovuttajat ovat velvollisia pitämään voimassa tämän sopimuksen mukaisen käyttöoikeuden maanalaiseen alueeseen luovuttaessaan omistamansa käyttöoikeuden kohteena olevan kiinteistön tai sen osan edelleen joko käyttöön, vuokralle, pantiksi tai kiinteistön kaupassa sekä velvoittamaan uuden omistajan tai muun luovutuksen saajan sitoutumaan tähän sopimukseen.

11.3. Käyttöoikeuden saajalla ei ole oikeutta ryhtyä mihinkään sellaiseen tässä sopimuksessa mainitsemattomaan oikeudelliseen toimenpiteeseen esim. vakuusjärjestelyyn, joka saattaa vähentää Käyttöoikeuden luovuttajien Tonttien arvoa tai tuottaa Tonteille lisärasitteita.

11.4. Käyttöoikeuden luovuttajien oikeutta käyttää ja hyödyntää omistamiaan Tontteja ja niillä olevia rakennuksia myymällä, vuokraamalla, kiinnittämällä, korjaamalla tai muulla vastaavalla tavalla ei rajoiteta muutoin kuin siltä osin kuin tässä sopimuksessa on erityisesti sovittu ja mitä pysäköintilaitoksen pitamisestä ja käytöstä johtuu.

12. KÄYTTÖOIKEUDEN KIRJAAMINEN

12.1. Tämä käyttöoikeussopimus kirjataan maakaaren 14 luvun 1 §:n mukaisena oikeutena parhaalle etusijalle omistustonttien osalta ja vuokratonttien osalta parhaalle etusijalle kohdan 2.1. sanottujen tontin vuokraoikeuksien jälkeen. Käyttöoikeuden saaja on oikeutettu hakemaan, saamaan sekä pitämään voimassa tämän sopimuksen mukaisen oikeuden kirjauksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä Käyttöoikeuden luovuttajia enempää kuulematta. Käyttöoikeuden luovuttajat hankkivat mahdollisilta Tontteihin kohdistuvien pantti- ja kiinnitysoikeuksien tai muiden oikeuksien haltijoilta em. kirjaamiseen tarvittavat suostumukset.

12.2. Mikäli muuttuneen lainsäädännön, oikeuskäytännön tai muun vastaavan syyn perusteella on todettavissa, että maakaaren 14 luvun 1 §:n mukainen käyttöoikeuden kirjaaminen ei anna riittävää suojaa Käyttöoikeuden saajalle tämän sopimuksen pysyvyydestä, sopijapuolet ovat velvollisia ryhtymään sellaiseen järjestelyyn, jolla mainittu pysyvyys turvataan

12.3. Kirjaamisesta aiheutuvista viranomaismaksuista yms. kustannuksista vastaa Käyttöoikeuden saaja.

13. RIITOJEN RATKAISEMINEN

13.1. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

13.2. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

14. MUUT EHDOT

- 14.1. Käyttöoikeuden saajan on rakennustyön aikana tiedotettava rakennusprojektin etenemisen vaiheista Käyttöoikeuden luovuttajille ja pyydettyä esitettävä tarkempaa selvitystä asiassa.

15. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

KÄYTTÖOIKEUDEN LUOVUTTAJAT:

Tontti 17114/17

Vuokraoikeuden haltijana

Kiinteistö Oy M2-Kodit

Pekka Kampman

Tontti 117114/10

Vuokraoikeuden haltijana

TA-Asumisoikeus Oy

Esa Mustonen

Tontti 17114/11

Omistajana

Asunto Oy Helsingin Metsäläntie 12a

Ari Hakala

KÄYTTÖOIKEUDEN SAAJA:

Paikoitus 17114 Oy

Timo Kopio

Edellä sanotun sopimuksen mukaisen järjestelyn hyväksymme Tontin 10 ja 17 omistajana

Helsingin kaupunki

Miia Pasuri

LIITTEET:

Liite 1 Pysäköintilaitos