

SOPIMUS RASITTEENLUONTEISISTA OIKEUKSISTA

1. Osapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17127 tontti 1, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Kuriiri (Y-tunnus: 3001580-1). Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 6 400 k-m². Kiinteistötunnus 91-17-127-1 (jäljempänä ”tontti 1”). Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.2** Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17127 tontti 2, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 2379058-6) Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 6 200 k-m². Kiinteistötunnus 91-17-127-2 (jäljempänä ”tontti 2”). 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 rasiteenluonteisista oikeuksista ja velvollisuuksista (jäljempänä ”rasitteet tai rasiteoikeudet”), joilla em. tonttien rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä.

Sopimuksella myönnettyt 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- ja peruskorjauskustannuksista 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.

Sopimuksen osapuolet eivät saa luovuttaa tonttiensa rajojen sisäpuolella sijaitsevien niiden rakennusten tai tilojen tai näiden osien, jotka palvelevat toisten osapuolten tarpeita, omistusta tai käyttöoikeuksia kolmannelle osapuolelle ilman toisten osapuolten suostumusta.

3. Sopimuksen osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Sopimuksen osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty liitteenä oleviin rasitepiirroksiin:

3.1 Palomuri tonttien välillä

Rakennusten väliin ei rakenneta palomuuria.

3.2 Korttelin pelastustie ja pelastuspaikat

Tonteilla 1 ja 2 on yhteiset pelastustiet Kustinpolulta tontin 1 kautta ja Lavakadulta tontin 2 kautta yhteispihalle.

Tontilla 1 on oikeus sijoittaa pelastuspaikkansa yhteispihalla tontille 2.

Tontilla 2 on oikeus sijoittaa pelastuspaikkansa yhteispihalla tontille 1.

Hätätilanteen aiheuttava tontti on velvollinen korvaamaan pelastusajoneuvoreitin käytöstä muille tonteille aiheutuvat vahingot.

3.3 Korttelin 17127 yhteispiha

Korttelin yhteispiha sijoittuu tonttien 1 ja 2 alueelle. Osapuolilla on oikeus käyttää yhteispihaa laitteineen ja rakenteineen tonttien rajoista riippumatta.

Tontti 2 ottaa vastatakseen yhteispihan ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamisvelvoitteet. Ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan osapuolten kesken kohdassa 1 mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa.

Osapuoli tulee vastuuseen ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista kun sen rakennus otetaan käyttöön.

Pihavalaistuksien sähkönkulutusmittaukset ovat tonttikohtaiset, sähkönkulutuksen kustannuksia ei jaeta vaan ne ovat tonttikohtaiset.

Kiinteistöhuollolla on oikeus käyttää yhteispihaa huoltoreittinä.

3.4 Korttelin 17127 ajoneuvojen pysäköinti

Korttelin yhteinen pysäköintitila sijaitsee Postipuiston alueella korttelissa 17124. Osapuolilla on oikeus kulkea vapaasti pysäköintitilassa. Autopaikkojen jakautuminen on kaavan mukaisesti.

Autopaikkoja on yhteisessä autopaikoitusrakennuksessa seuraavasti:

- Tontti 1, 40 autopaikkaa
- Tontti 2, 39 autopaikkaa
 - o Korttelille 17127 merkitään (ostetaan) autopaikkaosakkeita yhteensä 79 kpl yllä olevan jaon mukaisesti korttelin 17124 paikoitusrakennuksesta.

Kortteliin 17127 sijoitetaan 2 kpl liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja, molemmille tonteille 1 kpl rasitekaavion mukaan. Ajo LE-paikoille saadaan suorittaa toisen osapuolen tontin kautta.

Kortteli 17124 ottaa vastatakseen pysäköintitilan ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamisvelvoitteet. Rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan osapuolten kesken autopaikkojen suhteessa.

Osapuoli tulee vastuuseen ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista kun sen rakennus otetaan käyttöön.

Tonteilla 1 ja 2 on oikeus käyttää kaikkia autohallin hätäpoistumisteitä hätätilanteessa.

Hätätilanteen aiheuttava tontti on velvollinen korvaamaan hätäpoistumisteiden käytöstä aiheutuvat vahingot.

3.5 Tontin 2 muuntamo

Helsingin Energian muuntamo sijaitsee yhteiskäyttöpihalla (korttelirasite) pääosin tontin 2 puolella, johon Helenillä tulee olla jatkuva pääsy.

Muuntamon routaeristystä, salaojakaivo sekä salaojaa sijoitetaan tontin 1 puolelle. Muuntamon askelmaadoitus sijaitsee maan alla tonttien 1 ja 2 alueilla muuntamon ympärillä. Helen sähköverkolla on oikeus käyttää yhteispihaa muuntamon huoltotoimille. Muuntamosta tehdään erillinen vuokrasopimus Helen sähköverkon kanssa. Muuntamoa syötetään Helenin keskijänniteverkosta, syöttöjohdot tuodaan katualueelta maan alla suojaputkissa Kustinpolulta tonttien 1 ja 2 läpi pihan muuntamolle ja piha muuntamosta sähköliittymäjohdot tontin 1 ja tontin 2 pääkeskustilaan.

Tontti 2 ottaa vastatakseen muuntamorakennuksen ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamisvelvoitteet. Rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan osapuolten kesken kohdassa 1 mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.6 Tonttien 1 ja 2 lämmönjakohuoneet

Tonteilla 1 ja 2 on molemmilla omat lämmönjakohuoneet sekä kaukolämpöliittymät, lämmönjakohuoneisiin Helenillä tulee olla pääsy. Tontin 1 lämmönjakohuoneen ovi sijaitsee tontin 2 rakenteisiin kuuluvassa seinässä ja käynti sinne on tontin 2 kautta.

Tontin 1 kaukolämpöliittymä kulkee tontin 2 puolelta Lavakadulta.

3.7 Tonttien 1 ja 2 vesihuoltoliittymät, hulevedet

Tonteilla 1 ja 2 on molemmilla omat vesiliittymät, jotka on viety katualueelta lämmönjakohuoneisiin, lämmönjakohuoneisiin tulee olla HSY:llä pääsy.

Tontin 1 jätevesiviemäri ja vesijohto kulkevat tontin 2 kautta Lavakadulta porttikongista.

Tontti 1 saa johtaa hulevesiä tontin 2 hulevesikaivoihin.

Tontti 2 saa johtaa hulevesiä tontin 1 hulevesikaivoihin.

Tontilla 1 ja tontilla 2 on tonttikohtaiset hulevesien viivästysputkistonsa yhteispihalla.

Osa tontin 2 sadevesiviemäriä ja kaivo ovat tontin 1 puolella.

Tontti 2 ottaa vastatakseen hulevesijärjestelmien ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamisvelvoitteet. Ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan osapuolten kesken kohdassa 1 mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.8 AH- Kortteli 17118

Kortteliin 17118 on tonttien 1 ja 2 sijoitettava vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta yhteiskerhotilaa AH- korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen.

Osapuoli tulee vastuuseen käyttö-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista kun sen rakennus otetaan käyttöön.

Kustannusjako korttelin 17118 kuluista muodostetaan tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksien suhteessa.

Asiasta tehdään erillinen sopimus.

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. Rasittavan tontin on toimenpiteen jälkeen kunnostettava rasitetun tontin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

Rakennusaikana Osapuolilla on oikeus, mikäli siitä kussakin tapauksessa erikseen sovitaan rasitetun tontin kanssa, 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 ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa yhtiötä palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet asemakaavassa määriteltujen rakennusoikeuksien suhteessa.

5. Muut ehdot

Uusimisella tarkoitetaan varusteiden ja laitteiden korvaamista uudella. Uudelleenrakentamisella tarkoitetaan rakennusten, rakenteiden ja rakennelmien rakentamista kokonaan uudelleen.

Huolto-, 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 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. Osapuoli on myös oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen muiden Osapuolten puolesta tekemästään yhteistä rasitetta koskevasta työstä.

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.

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 tonttien pitkäaikaisiin tontinvuokrasopimukseen

Tämä sopimus ehtoineen liitetään niiden Osapuolena olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen, joiden hallinta perustuu vuokrasopimukseen.

8. Sopimuksen voimaantulo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa Osapuolien vuokrasopimusten voimassaoloajan 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 em. tilannetta Osapuolet eivät vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien muiden Osapuolten suostumusta.

9. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

10. Sopimuksen liittäminen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen

Tämä sopimus liitetään sopimuksen osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen.

11. Vastuun rajaus

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

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.

12. Erimielisyydet

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

13. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) saman sanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi Helsingin kaupungille tonttien omistajana.

Helsingissä ____. päivänä _____ kuuta 2021

Kiinteistön 91-17-127-1 edustajana;

Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelu

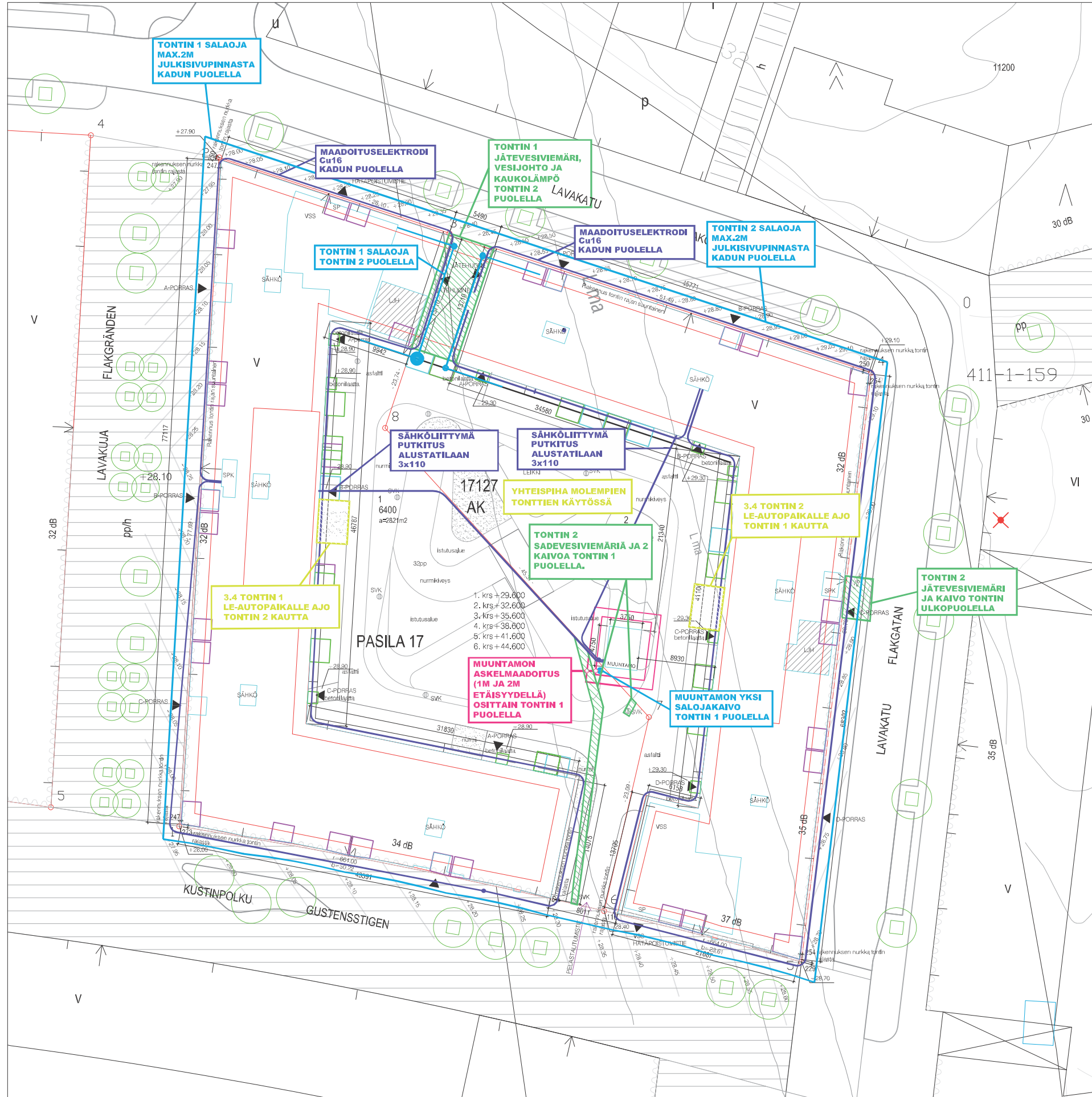
Tiimipäällikkö

Kiinteistön 91-17-127-2 edustajana;

Helsingin Asumisoikeus Oy

Toimitusjohtaja

LIITE Rasitekaavio



RAKENNUSLUVAN LIITE

POHJOIS-PASILA KORTTELI 17127 / TONTIT 1 JA 2
RASITEKAAVIO 10.01.2022

ARKKITEHTITOIMISTO LAHDELMA & MAHLAMÄKI OY
TEHTAANKATU 29 a 00150 HELSINKI, P. 010 315 4300, www.lma.fi

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

6ba567d7-5c07-4d45-a7ab-42a7e9797ac3 - 2022-01-11 15:22:23 UTC +02:00
BankID / MobileID - 4dc22588-f1ca-42d8-af7d-41e9efd9ec05 - FI

1c0b2c95-f78d-42eb-bfab-9947dcf93107 - 2022-01-11 16:20:22 UTC +02:00
BankID / MobileID - 1ac553b4-c14f-4764-abe9-28cb28805750 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende