

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Osapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33400 tontti 1, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 2379058-6). Kiinteistötunnus 91-33-400-1 (jäljempänä "tontti 1").
Tontin omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
Rakennusoikeus 3400 k-m².
- 1.2** Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33400 tontti 2, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus: 2379058-6).
Kiinteistötunnus 91-33-400-2 (jäljempänä "tontti 2").
Tontin omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
Rakennusoikeus 3600 k-m².

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 myönnetty oikeudet ja velvollisuudet kohdistuvat tonttien haltijoihin.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista edellä mainittujen 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.

Tässä sopimuksessa ei erotella kiinteistönmuodostamislain mukaisia kiinteistörasitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakennusrasitteita.

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 tai estää toista Osapuolta käyttämästä näitä.

3. Sopimuksen osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Sopimuksen osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty tämän sopimuksen liitteisiin ja piirustuksiin.

3.1 Yhteispiha (liite 1)

Osapuolten yhteinen piha-alue (yhteispiha) sijaitsee Osapuolten tonteilla. Yhteispihan rajat on esitetty liitteessä 1. Osapuolilla on oikeus käyttää yhteispihalla olevia leikki- ja piha-alueita ja kulkureittejä tonttien rajoista riippumatta.

Yhteispihan ja sillä olevien rakenteiden ja laitteiden ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan Osapuolten kesken rakennusoikeuksien (HASO 3400 k-m² ja Heka 3600 k-m²) suhteessa (HASO 48/52 HEKA).

Lipputanko(1 kpl) sijaitsee Hekan tontilla. Heka hoitaa normaaliliputukset ja erikoisliputukset molempien yhtiöiden osalta. HASOn erikoisliputuksista Heka voi laskuttaa HASOa hinnastonsa mukaan.

3.2 Palomuurin poisjättäminen

Osapuolilla on pysyvä oikeus jättää palomuuuri rakentamatta kiinteistöjen väliselle rajalle.

3.3 Hulevedet

Tontilla 1 on oikeus johtaa hulevesiään tontilla 2 sijaitsevaan hulevesipainanteeseen.

Osapuolet vastaavat omien hulevesijärjestelmien ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.4 Sprinklerikeskus (liite 2)

Osapuolten yhteinen sprinklerikeskus sijaitsee tontilla 2 liitteessä 2 esitettyssä tilassa.

Sprinklerikeskuksen ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan Osapuolten kesken rakennusoikeuksien (HASO 3400 k-m² ja Heka 3600 k-m²) suhteessa (HASO 48/52 HEKA).

Tontilla 1 on oikeus kulkuun tontilla 2 sijaitsevaan sprinklerikeskukseen siihen tarkoitetulla reittiavaimella.

4. Muut rasiteluonteiset oikeudet

Rakennusaikana Osapuolilla on oikeus käyttää toisen Osapuolen tonttia (jäljempänä tässä kohdassa "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, mikäli siitä kussakin tapauksessa erikseen sovitaan rasitetun tontin kanssa, sijoittaa toistensa tonteille ja sen alapuolelle rakenteita, putkia, johtoja kaapeleita, varusteita ja laitteita. Yksilöimättömiä vähäisiä rakenteita, joita ei ole edellä lueteltu, voi korttelin sisäisesti ulottua tonttirajojen yli.

Kukin Osapuoli vastaa yksin sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden rakentamis-, ylläpito- ja uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa yhtiötä palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden rakentamis-, ylläpito- ja uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet tämän sopimuksen kohdassa 1 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, korjaamista, hoitoa ja siivousta. Ylläpito-kustannuksilla 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-, 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. Osapuoli on oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen muiden Osapuolten puolesta tekemästään yhteistä rasitetta koskevasta työstä.

Kukin Osapuoli on velvollinen ylläpitämään kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasoista kiinteistövuokutusta. Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettuista 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 maanvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus ehtoineen liitetään Osapuolena olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

8. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

9. 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.

10. Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tässä sopimuksessa sovittavat rasitteet ovat pysyviä eikä sopimusta 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.

11. Erimielisyydet

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

12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kunkin tontin vuokralaiselle ja yksi Helsingin kaupungille (vuokranantajalle) liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Helsingissä 19. päivänä maaliskuuta 2024

Tontin 91-33-400-1 haltijana;
Helsingin Asumisoikeus Oy

Juho Heino
vt. toimitusjohtaja

Tontin 91-33-400-2 haltijana;
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
toimitusjohtaja

LIITTEET

- Liite 1. Piha- ja istutussuunnitelma, 19.1.2024
- Liite 2. Pohjapiirustus Kellari b-porras, 16.7.2021
- Liite 3. Asemapiirustus, jossa esitetty tontin raja yhteispihalla

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

This documents contains 5 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

JAANA NÄRÖ

58cfe0ac-b757-4338-a915-2b000af98790 - 2024-03-20 18:26:20 UTC +02:00
BankID / MobileID - 636e6353-74fa-4f71-bcfa-c9707eba7a71 - FI

JUHO HEINO

3690f7ef-c9b2-44ab-8d5f-56f7f68e86c6 - 2024-03-21 13:40:02 UTC +02:00
BankID / MobileID - 70064931-de76-4597-9822-b63306a692d6 - 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