

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Osapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43123 tontti 2, jonka omistajana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana on Asunto Oy Herttoniemen Tornin Helsinki (Y-tunnus 2678976-7).
Kiinteistötunnus 91-43-123-2 (jäljempänä "tontti 2").
Rakennusoikeus 4 600 k-m².
- 1.2** Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43123 tontti 3, jonka omistajana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana on Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4 (Y-tunnus 2373062-0).
Kiinteistötunnus 91-43-123-3 (jäljempänä "tontti 3").
Rakennusoikeus 8 700 k-m².
- 1.3** Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43123 tontti 4, jonka vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana on Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2).
Kiinteistötunnus 91-43-123-4 (jäljempänä "tontti 4").
Rakennusoikeus 2 900 k-m².
Tontin omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.4** Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43123 tontti 5, jonka vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana on Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6).
Kiinteistötunnus 91-43-23-5 (jäljempänä "tontti 5").
Rakennusoikeus 4 200 k-m².
Tontin omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.5** Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43123 tontti 6, jonka vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana on Asunto Oy Helsingin Siili (Y-tunnus 3160310-3).
Kiinteistötunnus 91-43-123-6 (jäljempänä "tontti 6").
Rakennusoikeus 4 050 kem².
Tontin omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

1.6 Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43123 tontin 7 vuokraoikeuden haltijoina:

Vuokralainen	Osuus ton- tista	Osuus kustannuksista (%)
Helsingin Asumisoikeus Oy	11,9/100	11,9%
Asunto Oy Helsingin Siili	16,5/100	16.5%
Helsingin kaupungin asunnot Oy	17,2/100	17.2%
Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4	35,6/100	35.6%
Asunto Oy Helsingin Torni	18,8/100	18.8%

Kiinteistötunnus 91-43-123-7 (jäljempänä ”Tontti 7”).

Tontin omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

1.7 Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43123 tontin 8 vuokraoikeuden haltijoina:

Vuokralainen	Osuus ton- tista	Osuus kustannuksista (%)
Helsingin Asumisoikeus Oy	26/88	29,55 %
Helsingin kaupungin asunnot Oy	32/88	36,36 %
Asunto Oy Helsingin Siili	30/88	34,09 %

Kiinteistötunnus 91-43-123-8 (jäljempänä ”Tontti 8”).

Tontin omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

Edellä mainitut jäljempänä yhdessä myös ”Osapuolet” tai erikseen ”Osapuoli”.

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä yhteisjärjestelysopimus täydentää osapuolten 2.7.2015 allekirjoittamaa kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimusta. Mikäli näiden sopimusten välillä on ristiriitoja, noudatetaan tätä sopimusta.

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoitus on sopia niistä yhteisjärjestelyistä ja muista rasitteenluonteisista oikeuksista sekä velvollisuuksista (jäljempänä myös ”rasitteet tai rasiteoikeudet”), joista ei oltu sovittu 2.7.2015 allekirjoitetussa sopimuksessa ja joilla edellä mainittujen tonttien rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä.

Sopimuksella myönnetty oikeudet ja velvollisuudet kohdistuvat tonttien omistajiin ja 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-, korjaus-, 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 niitä.

3. Sopimuksen osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Sopimuksen osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty tämän sopimuksen liitteisiin ja piirustuksiin. Sulkeissa oleva numero rasitteen perässä ilmaisee rasitteen sijainnin rasitekartassa.

3.1 Maanalainen pysäköintilaitos tonteilla 5 ja 8 (liitteet 1, 5, 6 ja 8)

Tonttien 4, 5 ja 6 yhteinen maanalainen pysäköintilaitos sijaitsee liitteen 5 mukaisesti tonttien 5 ja 8 alapuolella. Tontit 4, 5 ja 6 omistavat pysäköintilaitoksen kohdassa 3.1.2 esitettyjen autopaikkojen suhteessa.

Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolisten tonttien 5 ja 8 välinen hallinta- ja vastuuraja sijaitsee liitteen 5 mukaisesti XPS-eristeen yläpinnan kohdalla siten että, jälkijännitetty betonilaatta, vedeneriste, salaojamatto ja XPS- eriste kuuluvat pysäköintihalliin ja XPS-eristeen yläpuoliset osat kuuluvat tonttiin 5 ja 8.

Pysäköintilaitoksen ja tontin 5 rakennusten välinen hallinta- ja vastuuraja sijaitsee vertikaalitasossa autohallin puoleisen betonielementtiseinän ja asuinrakennuksen sokkelielementin välissä olevassa ilmaraossa ja edelleen samassa linjassa perustuksiin liitteen 5 mukaisesti.

Pysäköintilaitokseen kuuluu edellä mainitun lisäksi autohallin katon alapinta, kaikki suojabetonilaatan alapuoliset rakenteet ja osat, kuten esimerkiksi sadevesiviemärit sekä ajo- ja kulkuluiska.

Pysäköintilaitoksella tarkoitetaan myös mm. kaikkia pysäköintilaitosta palvelevaa talo- ja turvatekniikkaa, alkusammutuskalustoa, sisäänajo- ja käyntiovea, savunpoistorakenteita sekä vastaavia rakenteita.

3.1.1 Kulkuoikeus pysäköintilaitokseen (liite 1)

Tonteilla 4 ja 6 on oikeus kulkea pysäköintilaitokseen tontin 5 kautta ja kulkea pysäköintilaitoksessa tontin rajoista riippumatta. Ajoyhteys kulkee Kettutien kautta ja kulkuyhteys sijaitsee tontin 5 talo C:ssä liitteen 1 mukaisesti.

3.1.2 Pysäköintipaikat (liite 8)

Maanalaisessa autohallissa on yhteensä 54 pysäköintipaikkaa. Pysäköintipaikat jakaantuvat Osapuolten kesken seuraavasti:

Tontin numero	Pysäköintipaikkoja kpl	Osuus kustannuksista
4	16	29,63 %
5	24	44,44 %
6	14	25,93 %

Tontti 4: 16 pysäköintipaikkaa, osuus pysäköintilaitoksesta 29,63 %

Tontti 5: 24 pysäköintipaikkaa, osuus pysäköintilaitoksesta 44,44 %

Tontti 6: 14 pysäköintipaikkaa, osuus pysäköintilaitoksesta 25,93 %

Autopaikkojen sijainnit on osoitettu liitteessä 8.

3.1.3 Palomuurin poisjättäminen

Pysäköintilaitoksen ja tonteilla 8 ja 5 sijaitsevien rakennusten välille ei rakenneta palomuuria.

3.1.4 Jäteilman poistohormi (liite 1)

Pysäköintilaitoksen jäteilmanpoistohormi sijaitsee liitteen 1 mukaisesti tontin 5 rakennuksen ulkoseinässä.

3.1.5 Bensanerottimen tuuletusviemäri (liite 1)

Pysäköintilaitoksen bensiinerottimen tuuletusviemäri sijaitsee liitteen 1 mukaisesti tontilla 5.

3.1.6 Pysäköintilaitoksen, pihakannen autopaikkojen ja tonttien 7 ja 8 sähköpääkeskus (liite 6)

Pysäköintilaitosta, sekä tonttien 7 ja 8 sähkölaitteita ohjataan pysäköintihallissa liitteen 6 mukaisesti tontilla 5 sijaitsevasta sähköpääkeskuksesta (pysäköinnin pääkeskustila), joka varustetaan alamittareilla. Pysäköintilaitoksella sekä tonteilla 7 ja 8 on oikeus johtaa sähköjohtonsa ja liittyä sähköpääkeskukseen.

Pysäköintilaitosta palveleva valokuituliittymä tulee tontin 5 talojakamon ristikytkenä tontilla 5 sijaitsevaan sähköpääkeskukseen.

Tontin 7 osalta sähkönkulutuksen kustannustenjaossa noudatetaan 2.7.2015 allekirjoitetun kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksen kohdan 4.1 mukaista kustannustenjakoa, jonka perusteella kustannukset jakautuvat tonttien 2, 3, 4, 5 ja 6 kesken seuraavasti:

Tontin numero	Osuus kustannuksista
2	18,8 %
3	35,6 %
4	11,9 %
5	17,2 %
6	16,5 %
Yhteensä	100,0 %

Tontin 8 osalta sähkönkulutuksen kustannukset jaetaan tonttien 4, ja 6 kesken, jotka vastaavat sähkönkulutuksesta maantasopysäköintipaikkojensa suhteessa kohdan 3.2.2 mukaisesti

3.1.7 Sähkölatauspisteet ja lämmitystolpat (liite 8)

Tonteilla 4, 5 ja 6 on pysäköintilaitoksessa sähkölatauspisteitä ja varauksia sähkölatauspisteen jälkiasentamiseen seuraavasti:

Tontin numero	Sähkölatauspisteitä kpl	Varaus kpl
4	2	3
5	2	5
6	2	6

Latauspisteiden ja varausten sijainnit on esitetty liitteessä 8.

Tontit 4, 5 ja 6 vastaavat omia autopaikkojaan palvelevien latauspisteiden ja lämmitystolppien sähkönkulutuksesta.

Tontit 4, 5 ja 6 vastaavat omien sähkölatauspisteiden ja erillismittaroinnin rakentamis-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

Mikäli joku tontti tai tontit haluavat enemmän sähkölatauspisteitä, jonka vuoksi sähköpääkeskuksen kapasiteettia joudutaan lisäämään, vastaavat nämä tontit sähköpääkeskuksen uusimisesta aiheutuvista kustannuksista autopaikkojensa suhteesta.

3.1.8 Polkupyöräpaikat (liite 8)

Maanalaisessa pysäköintilaitoksessa on 26 polkupyöräpaikkaa, joista 10 kpl on osoitettu tontille 4, 10 kpl tontille 5 ja 6 kpl tontille 6.

Polkupyöräpaikkojen sijainnit on esitetty liitteessä 8.

3.1.9 Tontin 5 väestönsuojatilan savunpoisto pysäköintilaitokseen (liite 1)

Tontilla 5 on oikeus johtaa väestönsuojatilan savunpoisto painovoimaisesti t liitteen 1 mukaisesti pysäköintilaitokseen.

3.1.10 Hätäpoistumistiet

Tonteilla 4, 5 ja 6 on oikeus käyttää kaikkia autohallin hätäpoistumisteitä hätätilanteessa.

3.1.11 Pysäköintilaitoksen käyttövesi (liite 1)

Pysäköintilaitoksen käyttövesi tulee tontin 5 B-rakennuksen siivouskomerosta. Pysäköintilaitos vastaa käyttöveden kustannuksista.

3.1.12 Pysäköintilaitoksen kustannustenjako

Pysäköintilaitoksen ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 4, 5 ja 6 kesken tämän sopimuksen kohdassa 3.1.2 esitettyjen autopaikkojen suhteessa lukuun ottamatta sähkölatauspisteitä ja lämmitystolppia, joiden kustannuksista on sovittu kohdassa 3.1.7 sekä tontin 5 savunpoistoa, joiden kustannuksista on sovittu kohdassa 3.1.9.

Tontit 4, 5 ja 6 tulevat vastuuseen ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy niiden rakennuksen käyttöönotettavaksi.

3.2 Maanpäälliset pysäköintipaikat (liite 8 ja 9)

Tonttien 4 ja 6 maanpäälliset pysäköintipaikat sijaitsevat tontilla 8 liitteessä 9 esitetyllä yhteiskäyttöisellä pysäköinti- ja liikennealueella (jäljempänä ”pysäköintialue”).

3.2.1 Kulkuoikeus pysäköintipaikoille

Tonteilla 4 ja 6 on oikeus ajaa pysäköintialueelle tonteilla 5 ja 8 sijaitsevan kulkuyhteyden kautta ja kulkea pysäköintialueella. Tontilla 5 on oikeus kulkea omalla tontilla sijaitseville pysäköintipaikoilleen tontilla 8 sijaitsevan pysäköintialueen kulkuyhteyden kautta.

3.2.2 Pysäköintipaikat

Pysäköintialueella on yhteensä 26 autopaikkaa, joista 21 pysäköintipaikkaa sijaitsee katoksessa ja 5 pysäköintipaikkaa avopaikoilla. Pysäköintipaikat jakaantuvat tonttien 4 ja 6 kesken seuraavasti:

Tontin numero	Katospaikka kpl	Avopaikka kpl	Osuus kustannuksista
---------------	-----------------	---------------	----------------------

4	5	5	61,54 %
6	16	0	38,46 %

Tonttien 4 ja 5 pysäköintipaikkojen sijainti on esitetty liitteessä 8

3.2.3 Lämmitystolpat

Tontit 4 ja 6 vastaavat omia autopaikkojaan palvelevien lämmitystolppien ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista lukuun ottamatta sähkönkulutusta jonka kustannukset jaetaan kohdan 3.,2.5 mukaisesti autopaikkojen suhteessa.

3.2.4 Pysäköintialueen sähköt

Pysäköintialueen ja tontin 5 maanpäällisten autopaikkojen lämmitystolppien ja valaistuksen sähköjohdot johdetaan pysäköintihallin sähköpääkeskuksesta kohdan 3.1.6 mukaisesti.

3.2.5 Maantasopysäköinnin kustannustenjakko huolto ja ylläpito

Maantasopysäköinnin ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 4 ja 6 kesken tämän sopimuksen kohdassa 3.2.2 esitettyjen autopaikkojen suhteessa lukuun ottamatta lämmitystolppia, joiden kustannuksista on sovittu kohdassa 3.2.3.

Tontit 4 ja 6 tulevat vastuuseen ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy niiden rakennuksen käyttöönotettavaksi.

3.3 Pelastusreitit ja nostopaikat (liite 2)

Tontin 4 pelastusreitti kulkee tonttien 2, 3, ja 7 kautta. Tikasauton nostopaikat sijaitsevat osin tontilla 7 ja osin tontilla 5.

Tontin 5 pelastusreitti kulkee osin tontin 8 puolella. Tontin 5 tikasauton nostopaikat sijaitsevat osin tonteilla 7 ja tontilla 8.

Tontin 6 pelastusreitti kulkee tontin 2 kautta. Tontin 6 tikasauton nostopaikat sijaitsevat osin tonteilla 6 ja 7 sekä tontilla 2.

Osapuolet vastaavat pelastustien ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista oman tonttinsa alueella.

Tontit vastaavat vain omaa tonttiaan palvelevan nostopaikan uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista yksin. Kahta tonttia palvelevan nostopaikan uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan näiden tonttien kesken kohdassa 1 mainittujen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.4 Tulvareitit, hulevedet ja jätevedet (liite 3 ja 7)

3.4.1 Hulevedet (liite 3)

Tonteilla 4, 5, 6, ja 8 on oikeus johtaa tonttiensa hulevesiä liitteen 3 mukaisesti pintavaluntana viivytettäväksi tontille 7 sekä tonteilla 4, 5, 7 ja 8 kulkevalle tulvareitille.

3.4.2 Hulevesiviemäri tontilla 7 (liite 7)

Tontilla 6 on oikeus sijoittaa hulevesiviemäri liitteen 7 kohdan 1 mukaisesti tontille 7. Tontti 6 vastaa hulevesiviemäriin ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.4.3 Hulevesiviemäri tontilla 4 (liite 7)

Tonteilla 6 ja 7 on oikeus sijoittaa yhteinen hulevesiviemäri liitteen 7 kohdan 2 mukaisesti tontille 4. Hulevesiviemäriin rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 6 ja 7 kesken tasan.

3.4.4 Jäte- ja hulevesiviemäri tontilla 5 (liite 7)

Tontilla 8 on oikeus sijoittaa jäte- ja hulevesiviemäri liitteen 7 kohdan 3 mukaisesti tontille 5. Tontti 8 vastaa hulevesiviemäriin ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.5 Kulkuyhteydet (liitteet 4 ja 6)

3.5.1 Asemakaavan mukainen kulkuyhteys

Asemakaavan mukainen kulkuyhteys kulkee Kettutieltä Siilikujalle tonttien 4, 5, 6, 7 ja 8 kautta liitteen 4 mukaisesti.

Kulkuyhteyden portaat tontin 5 rakennuksen C vieressä sekä tontilla 7 varustetaan sähkölämmityksellä. Tontin 7 portaiden lämmitystä ohjataan pysäköintihallissa sijaitsevasta sähköpääkeskuksesta, joka varustetaan alamittarilla. Sähköpääkeskus ja sulanapito-lämmitys on esitetty liitteessä 6.

Tontit 4, 5, 6, 7 ja 8 vastaavat kulkuyhteyden ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista omien tonttiensa osalta.

3.5.2 Huoltoajo ja saattoliikenne (liite 10)

Tonteilla 3, 4 ja 5 on oikeus käyttää tonteilla 2, 3, 4 ja 5 sijaitsevia huoltoajoreittejä huoltoajoon ja saattoliikenteeseen. Tontilla 6 on oikeus käyttää tontilla 2 sijaitsevaa huoltoajoreittiä huoltoajoon ja saattoliikenteeseen.

Kukin tontti vastaa huoltoajoreitin ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista omien tonttiensa alueella.

3.6 Tonttia 7 palvelevat sähkökaapeloinnit (liite 6)

Tontin 7 valaistuksen sähkö tuodaan osittain pysäköintihallissa tontilla 5 sijaitsevasta sähköpääkeskuksesta, joka varustetaan alamittarilla, sekä osittain tontilla 3 sijaitsevasta keskuksesta. Tontti 7 vastaa sähkökaapeloinnin suunnittelu-, rakentamis- ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista 2.7.2015 allekirjoitetun kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti, jonka perusteella kustannukset jakautuvat tonttien 2, 3, 4, 5 ja 6 kesken seuraavasti:

Tontin numero	Osuus kustannuksista
2	18,8 %
3	35,6 %
4	11,9 %
5	17,2 %
6	16,5 %
Yhteensä	100,0 %

3.7 Tontin 8 leikki- ja oleskelualue (liite 9)

Tontilla 8 sijaitseva leikki- ja oleskelualueen sijainti on esitetty liitteessä 9. Tonteilla 2, 3, 4, 5, ja 6 on oikeus käyttää tontin 8 oleskelu- ja leikkialueita.

Tontit 4, 5 ja 6 vastaavat leikki- ja oleskelualueen sekä sillä sijaitsevien laitteiden ja rakenteiden ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista kohdassa 1.7 esitettyjen osuuksien mukaisesti lukuun ottamatta sähkönkulutusta, josta vastaavat tontit 4 ja 6, jotka vastaavat sähkönkulutuksesta maantasopysäköintipaikkonsa suhteessa kohdan 3.2.2 mukaisesti.

Tontit 4, 5 ja 6 päättävät leikki- ja oleskelualueen sekä sillä sijaitsevien laitteiden ja rakenteiden ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä yhdessä. Mikäli toimenpiteistä ei päästä yhteisymmärrykseen, päätetään toimenpiteistä äänestämällä. Tonttien äänimäärät määräytyvät kohdassa 1.7 esitettyjen osuuksien mukaisesti.

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 ylläpito-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa yhtiötä palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden ylläpito-, korjaus- ja uusimiskustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet 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 rasisitetun 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 rasisitetuille 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 rasisitetun 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.

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 niiden Osapuolena olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin, joiden hallintaoikeus perustuu vuokrasopimuksiin.

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. Yhteisjärjestelyn perustaminen

Tämä sopimus saadaan rekisteröidä osapuolten omistamien ja/tai hallitsemien tonttien osalta kiinteistörekisteriin ilman kuulemista. Osapuolet oikeuttavat tonttien omistajat ja haltijat kustannuksellaan hakemaan rekisteröintiä omistamilleen ja/tai hallitsemilleen tonteille.

11. Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa enintään Osapuolien maanvuokrasopimusten 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 edellä mainittua tilannetta Osapuolet eivät vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien muiden Osapuolten suostumusta.

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 seitsemän (7) samasanaista kappaletta, yksi kunkin tontin omistajalle/vuokralaiselle, yksi viranomaisille ja yksi Helsingin kaupungille (vuokranantajalle) liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Helsingissä ____ päivänä _____kuuta 2023

Tontin 91-43-123-2 sekä Ah tontin 91-43-123-7 haltijana:
Asunto Oy Herttoniemen Tornii

Jarno Sire'n, isännöitsijä IAT

Tontin 91-43-123-3 haltijana sekä Ah tontin 91-43-123-7 haltijana:
Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4

Olavi Rapo,
isännöitsijä, IAT

Tontin 91-43-123-4 haltijana sekä Ah tontin 91-43-123-7 ja tontin 91-43-123-8 haltijana:
Helsingin Asumisoikeus Oy

Juha Viljakainen
toimitusjohtaja

Tontin 91-43-123-5 haltijana, sekä Ah tontin 91-43-123-7 ja tontin 91-43-123-8 haltijana:
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
toimitusjohtaja

Tontin 91-43-123-6 haltijana, sekä Ah tontin 91-43-123-7 ja 91-43-123-8 haltijana:

Asunto Oy Helsingin Siili

Ulla-Mari Nieminen
hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET

- Liite 1. Pysäköintilaitoksen rasisiteellinen talotekniikka ja kulkuyhteydet
- Liite 2. Pelastusreitit, nostopaikat
- Liite 3. Tulvareitit
- Liite 4. Asemakaavan kulkuyhteys
- Liite 5. Pysäköintilaitos
- Liite 6. Sähköt
- Liite 7. Viemärit
- Liite 8. Yhteiskäyttöiset pysäköintialueet
- Liite 9. Tontin 8 alueiden käyttö ja huoltovastuut
- Liite 10. Huolto- ja saattoliikenne