

SOPIMUS RASITTEENLUONTEISISTA OIKEUKSISTA

1. Osapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17129 tontti 1, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2).
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 7200 + 300 k-m².
Käytetty rakennusoikeus 7791 k-m².
Kiinteistötunnus 91-17-129-1 (jäljempänä ”tontti 1”).
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.2** Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17129 tontti 2, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Postipaketti (Y-tunnus 3304230-3)
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4800 + 100 k-m².
Käytetty rakennusoikeus 4678 k-m².
Kiinteistötunnus 91-17-129-2 (jäljempänä ”tontti 2”).
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.3** Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin 17129 tontti 3, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Postipuiston Pysäköinti Oy (Y-tunnus 3094935-6)
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 0 k-m².
Kiinteistötunnus 91-17-129-3 (jäljempänä ”tontti 3”).
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 rasitteenluonteisista oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä sekä velvollisuuksista (jäljempänä ”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 tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarpeellisista rasitteista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta. Tällaiset rasiteoikeudet ovat korvauksettomia. Rasitteiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen. Rasitteita ei perusteta, eikä merkitä kiinteistörekisteriin, vaan tämä sopimus liitetään tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ehtona noudatettavaksi.

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

Osapuolet omistavat kaikki tonttiensa rajojen sisäpuolella sijaitsevat rakennukset, rakenteet, rakennelmat, varusteet ynnä 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, omistus- tai käyttöoikeuksia kolmannelle osapuolelle ilman toisten Osapuolten suostumusta.

3. Sopimuksen Osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Sopimuksen Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty liitteinä 1 – 3 oleviin rasitepiirroksiin:

3.1 Rakenteet ja rakennusosat

- tontin 1, tontin 2 ja tontin 3 rakennusten yhdyskuntatekniset johdot, putket ja viemärit ulottuvat liitteen 1 mukaisesti tontilla 1, tontilla 2 ja tontilla 3 sijaitsevalla yhteispihalla mainituille tonteille.
- tontin 3 toisen poistumistien porras ja luiska sijoittuvat liitteen 1 mukaisesti tontille 1
- tontin 1 ja tontin 2 rajalla sijaitsee liitteen 1 mukaisesti seinä- ja perustusrakenteiden rasite
- tontin 1 jätehuoneen katoksen rakenteet ulottuvat liitteen 1 mukaisesti tontille 3
- tontin 2 asunnon eristeet sijaitsevat liitteen 2 mukaisesti tontilla 1 noin yhden metrin matkalla kerroksissa 2-7.
- tontin 1 ja tontin 2 välisen liitteestä 3 ilmenevän vesikaton kattovesiä voidaan ohjata vesikaton kattokaivoihin tontille 1 ja tontille 2.

Osapuolet vastaavat omien rakennustensa ja perustuksiensa toteutus-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista. Mikäli perustukset palvelevat useampia tontteja, näiden toteutus-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan ko. tonttien kesken kohdassa 1 määriteltyjen käytettyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.2 Palomuurin rakentamatta jättäminen ja seinärasite

- tontilla 1 ja tontilla 2 on pysyvä oikeus jättää palomuuuri rakentamatta mainittujen tonttien väliselle rajalle liitteessä 2 merkityllä tavalla. Molemmat tontit ovat sekä oikeutettuina että rasiitettuna.
- tontin 1 ja tontin 2 rakennukset ovat rakennettu kiinni toisiinsa. Mikäli tontin 1 ja/tai tontin 2 rakennus puretaan, purettavan rakennuksen omistaja vastaa jäljelle jäävän rakennuksen seinän ennallistamisesta/rakentamisesta vastaamaan jäljelle jäävän rakennuksen julkisivua. Julkisivun tulee täyttää voimassa olevat säännöt ja määräykset.

3.3 Väestösuoja

Tontilla 2 sijaitsee liitteen 1 mukainen 120,5 m²:n väestösuoja, josta osoitetaan 26,5m²:tä suoja-alaa tontin 1 käyttöön kriisiaikana. Käyttöoikeus ei koske normaaliajan käyttöä esimerkiksi irtaimistovarastona.

Tontti 1 maksaa väestösuojan rakennuskustannuksia tontille 2, kustannuslaskennassa on lisätty Helsingin Asumisoikeus Oy:n kustannuksia väestösuojasta johtuen 96 535 € (alv 24%) ja kustannus pienennetty Asunto Oy Helsingin Postipaketilta pois.

Tontti 2 vastaa väestösuojan kaikista normaaliolojen käytönäikaisistä ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

Väestösuojan lakisääteiset kriisivalmiuden ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tontin 1 ja tontin 2 kesken, jolloin tontille 1 osoitetaan 265/1205 osaa kustannuksista.

3.4 Jätehuone

Tontilla 1 sijaitsee liitteen 1 mukainen jätehuone.

Tontin 2 asukkailla on kulkuoikeus tontilla 1 olevaan jätehuoneeseen sekä oikeus käyttää niille varattua osaa jätehuoneesta. Tontin 2 liiketilan haltijoilla on kulkuoikeus tontilla 1 olevaan jätehuoneeseen sekä oikeus käyttää koko korttelin 17129 liiketiloille varattua osaa jätehuoneesta.

Jätehuone on asuntojen osalta jaettu tonttikohtaisesti omiksi osastoiksi ja kumpikin osapuoli vastaa oman osansa siivous-, huolto- ja korjauskustannuksista. Tontti 2 on oikeutettu käyttämään korvauksetta jätehuoneen sähköä energiatehokkaaseen valaistukseen jätehuoneessa oleskeltaessa.

Liikehuoneistojen osalta tontti 1 ja tontti 2 käyttävät samaa jätehuonetta. Tontti 1 on oikeutettu laskuttamaan tontti 2:lta liiketilojen jätehuoneen, siivous-, huolto- ja korjauskustannuksista, kustannusjako tehdään liiketilojen huoneistoalojen suhteessa: tontti 1:n liiketilojen huoneistoala on 272m² ja tontti 2:n liiketilojen huoneistoala on 89m².

Koko jätehuonerakennuksen tuholaiistorjunta-, uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteen kustannukset jaetaan mainituille tonteille käytettyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

Kustannuslaskennassa on lisätty Asunto Oy Helsingin Postipaketille kustannuksia jätehuoneesta johtuen 73 360 € (alv 24%) ja kustannus pienennetty Helsingin Asumisoikeus Oy:ltä pois.

Selvytyden vuoksi todetaan, että tontti 3 ei käytä jätehuonetta, eikä osallistu miltään osin sen kustannuksiin.

3.5 Korttelin 17129 yhteispiha

Korttelin 17129 yhteispiha sijoittuu liitteen 1 mukaisesti tontille 1, tontille 2 ja tontille 3. Osapuolilla on oikeus kulkea yhteispihalla ja käyttää yhteispihaa kaikkine laitteineen ja rakenteineen mainittujen tonttien rajoista riippumatta. Myös kiinteistöhuollolla on oikeus käyttää yhteispihaa huoltoreittinä.

Kukin Osapuoli vastaa hallitsemansa tontin osalta yhteispihan toteutus-, käyttö-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.6 Kortteleiden 17129 ja 17130 ajoneuvojen pysäköinti

Kortteleiden 17129 ja 17130 tonttien autopaikoitusta palveleva Postipuiston Pysäköinti Oy:n omistukseen toteutettava pysäköintilaitos tulee sijaistamaan liitteen 1 mukaisesti tontilla 3. Kortteleiden 17129 ja 17130 tonteilla on oikeus kulkea vapaasti pysäköintilaitoksessa.

Tontille 3 toteutettavassa pysäköintilaitoksessa on yhteensä 160 nimeämätöntä autopaikkaa.

Tontti 3 vastaa pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjauksesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Toteuttamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan kortteleiden 17129 ja 17130 tonttien kesken autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa.

Selvytyden vuoksi todetaan, että kunkin korttelin 17129 ja 17130 tontin vuokralainen tai omistaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen viimeistään 2 kuukauden kuluessa Postipuiston Pysäköinti Oy:n kanssa

merkintä- ja käyttö sopimuksen 2, merkitsemään autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa mainitun yhtiön äänivallattomia B2- ja/tai C2-osakkeita ja maksamaan osakkeiden merkintähinnan pysäköintiyhtiölle pysäköintilaitoksen investointikustannusten kattamiseen sekä kuukausittain perittävän käyttömaksun pysäköintilaitoksen käyttökustannusten kattamiseen.

3.7 tontin 1 ja tontin 2 vesihuoltoliittymät, hulevedet

tontilla 1 ja tontilla 2 on omat vesiliittymät, jotka on sijoitettu katualueelta lämmönjakohuoneisiin. HSY:llä tulee olla pääsy tontin 1 ja tontin 2 lämmönjakohuoneisiin.

tontilla 1, tontilla 2 ja tontilla 3 on omat jätevesiliittymät ja yhteinen hulevesiliittymä. tontilla 1, tontilla 2 ja tontilla 3 on oikeus ohjata yhteispihan pintavesiä liitteen 1 mukaisesti tonteilta toiselle.

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. 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. Tarvittaessa tätä sopimusta tarkennetaan tällaisten sijoittamisten edellyttämällä tavalla.

Kukin Osapuoli vastaa yksin sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa tonttia palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet asemakaavassa 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, hoitoa ja siivousta. Ylläpitokustannuksilla tarkoitetaan ylläpidosta aiheutuvia kulueriä, joihin kuuluvat mm. hallinnosta, käytöstä ja huollosta, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, sähköstä, jätehuollosta ja vahinkovakuutuksista ja kunnossapitokorjauksista aiheutuvat kustannukset.

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 kajota 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 voimaantulo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa Osapuolten 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 sopimusveloitteestaan ilman kaikkien muiden Osapuolten suostumusta.

8. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

9. Sopimuksen liittäminen pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen

Tämä sopimus liitetään sopimuksen Osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen.

10. 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, haitoista ja kustannuksista vastaa kunkin tontin vuokralainen.

11. Erimielisyydet

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