

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Tämä yhteisjärjestelyä koskeva sopimus ("**Sopimus**") on tehty Helsingissä 30. päivänä toukokuuta 2024 seuraavien osapuolten välillä:

1. KOHDEKIINTEISTÖT

Kiinteistöt rek. nro 91-45-178-1, 91-45-178-5 ja 91-45-178-6.

2. OSAPUOLET

1.1 Kiinteistö Oy Helsingin Asiakkaankatu 3

Y-tunnus: 0498972-5
c/o Newsec Property Asset Management Finland Oy
PL 52, 00101 Helsinki
kiinteistön 91-45-178-1 maanvuokralainen

1.2 Asunto Oy Helsingin Asiakkaankatu

Y-tunnus: 1541409-7
c/o Suur-Helsingin Asuinkiinteistö
Kauppakartanonkatu 11
00930 Helsinki
kiinteistön 91-45-178-5 maanvuokralainen

1.3 Asunto Oy Helsingin Lyypekinaukio 6

Y-tunnus: 1568435-3
c/o Suur-Helsingin Asuinkiinteistö Kauppakartanonkatu 11
00930 HELSINKI
kiinteistön 91-45-178-6 maanvuokralainen

jäljempänä kukin yksin "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**".

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Kiinteistö Oy Helsingin Asiakkaankatu 3 hallitsee vuokraoikeuden nojalla Helsingin kaupungissa 45. kaupunginosan (Vartiokylän) korttelissa n:o 45178 tonttia nro 1, jonka kiinteistötunnus 91-45-178-1 (jäljempänä "**Tontti 1**")
- (B) Asunto Oy Helsingin Asiakkaankatu hallitsee vuokraoikeuden nojalla samassa korttelissa sijaitsevaa tonttia nro 5, jonka kiinteistötunnus on 91-45-178-5 (jäljempänä "**Tontti 5**").
- (C) Asunto Oy Helsingin Lyypekinaukio 6 hallitsee vuokraoikeuden nojalla samassa korttelissa sijaitsevaa tonttia nro 6, jonka kiinteistötunnus on 91-45-178-6 (jäljempänä "**Tontti 6**").
- (D) Osapuolet sopivat tällä Sopimuksella Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 6 välisistä rasitteista ja näihin liittyvien kunnossapitovastuiden ja -kustannusten jakamisesta Osapuolten välillä.
- (E) 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 kiinteistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamiseen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin muuttamaan.
- (F) Yhteisjärjestelysopimus otetaan osaksi jokaisen tontin pitkäaikaista maanvuokrasopimusta. Näin ollen sopimus ja sen sisältämä yhteisjärjestely on kaikkia osapuolia velvoittava ja sopimusehtona noudatettava ilman rekisteröintiä.

(G) Tämä sopimus tullaan liittämään Tontteja 1, 5 ja 6 koskeviin pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

4. PERUSTETTAVAT YHTEISJÄRJESTELYT

Tällä Sopimuksella perustetaan korvauksetta seuraavat pysyvät yhteisjärjestelyt:

4.1. Piha-aluetta koskeva huoltoväylä

Tonteilla 5 ja 6 on pysyvä ja rajoittamaton oikeus käyttää Tontin 1 Asiakkaankadun puoleista ajoväylää omalle tontilleen pääsyä varten. Piha-alue on yksilöity tämän Sopimuksen **Liitteenä 1** olevassa kartassa.

Tontit 1, 5 ja 6 vastaavat kukin oman piha-alueensa käytöstä, korjauksista ja kunnossapidosta (hiekoitus, lumityöt, alueen pesu), ylläpidosta, uusimisesta ja peruskorjauksesta.

Kuitenkin Asiakkaankadun puoleisen sisäänajoväylän osalta edellä mainitusta poiketen käytöstä, korjauksista ja kunnossapidosta vastaavat Tontit 1, 5 ja 6 yhdessä siten, että kukin tontti vastaa 1/3 kustannuksista. Rasitettu alue rajoittuu Tontin 1 autopaikkoihin, Tontin 5 jalankulkuväylään sekä Tonteilla 5 ja 6 sijaitsevaan ak, rs ja varastorakennukseen. Rasitettu ala noin 408,80 m², mitat tarkemmin yksilöity Sopimuksen **Liitteenä 1** olevassa kartassa. Tontti 5 huolehtii sisäänajoväylän osalta korjausten, kunnossapidon, ylläpidon, uusimisen ja peruskorjauksen edellyttämien toimenpiteiden toteuttamisesta ja laskuttaa Tonteilta 1 ja 6 näiden kustannettavaksi tulevan osuuden kyseisten toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.

Osapuolet sopivat yhdessä vuosikorjausluonteisia korjauksia laajempien korjausten, uusimisten ja peruskorjausten toteuttamisesta sekä näiden aikataulusta, laadusta ja laajuudesta.

5. KORVAUKSET

Tämän sopimuksen mukaisista rasitteista ei suoriteta korvauksia puolin eikä toisin.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tämän Sopimuksen Osapuolet ja ne, joille heidän oikeutensa tämän yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvien tonttien ja rakennusten osalta myöhemmin siirtyy, ovat velvollisia muuttamaan tätä Sopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien oleellisten virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden tarpeen takia, taikka sellaisen lainsäädännön muutoksen, viranomais määräyksen taikka olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee tämän yhteisjärjestelyn joltakin osin tarpeettomaksi.

Mahdolliset muutokset tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on yhteisjärjestelyn häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen.

7. SOPIMUKSEN REKISTERÖINTI

Tämän sopimuksen sisältämää yhteisjärjestelyä ei rekisteröidä, vaan tämä sopimus liitetään Tontteja 1, 5 ja 6 koskeviin maanvuokrasopimuksiin.

8. RIITOJEN RATKAISEMINEN JA VASTUUNRAJOITUS

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

10. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja yksi (1) Helsingin kaupungille.

11. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Paikka ja aika edellä mainitut

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN ASIAKKAANKATU 3

ASUNTO OY HELSINGIN ASIAKKAANKATU

ASUNTO OY HELSINGIN LYYPENKINAUKIO 6

LIITTEET

Liite 1 Piha-alueen kartta