

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS KOSKIEN

KIINTEISTÖJÄ 91-33-382-1, 91-33-383-1 ja 91-33-384-1

## 1 OSAPUOLET

Tämä yhteisjärjestelysopimus (jäljempänä ”Sopimus”) on tehty seuraavien osapuolten välillä:

- 1.1 Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33382 tontti 1  
kiinteistötunnus **91-33-382-1, jäljempänä ”Tontti 2”**  
Rakennusoikeus 1 600 kem<sup>2</sup>

Vuokraoikeuden haltijana on As Oy Helsingin Silva (Y-tunnus 3141732-7)  
**Kiinteistön omistajana on Helsingin kaupunki (Y -tunnus: 0201256-6)**

- 1.2 Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33383 tontti 1  
kiinteistötunnus **91-33-383-1, jäljempänä ”Tontti LPA 3”**  
Ei rakennusoikeutta

Vuokraoikeuden haltijana on As Oy Helsingin Silva (Y-tunnus 3141732-7)  
**Kiinteistön omistajana on Helsingin kaupunki (Y -tunnus: 0201256-6)**

- 1.3 Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelin 33384 tontti 1  
kiinteistötunnus **91-33-384-1, jäljempänä ”Tontti 4”**  
Rakennusoikeus 1 600 kem<sup>2</sup>

Vuokraoikeuden haltijana on As Oy Helsingin Silva (Y-tunnus 3141732-7)  
**Kiinteistön omistajana on Helsingin kaupunki (Y -tunnus: 0201256-6)**

Jäljempänä yhdessä ”Osapuolet” ja erikseen ”Osapuoli”.

## 2 SOPIMUSALUE JA TAUSTAA

Sopimusalueena (jäljempänä ”Sopimusalue”) on Tontti 2, Tontti LPA 3 ja Tontti 4 niille rakennettavine rakennuksineen, rakennelmineen ja laitteineen. Osapuolet hallitsevat vuokraoikeuden nojalla Sopimusaluetta edellä kohdassa 1 kuvatulla tavalla.

As Oy Helsingin Silva muodostuu seitsemästä kaksikerroksisesta rivitalosta. Yhtiössä on yhteensä 37 asuntoa. Asunnot sijaitsevat Tontti 2:lla ja Tontti 4:llä.

Tontti 2:n ja Tontti 4:n omat (ei yhteiskäytössä) tekniset tilat, jätepiستت, talovarastot, UVV-varastot sekä väestönsuojat ja kerhotilat sijaitsevat Osapuolen omalla tontilla.

Tontti 2:n ja Tontti 4:n yhteinen pesula, kuivaustila ja saunaosasto sijaitsevat Tontti 4:llä.

Tontti 2:n ja Tontti 4:n yhteiset kaksi (2) autokatosta, joissa on yhteensä 31 autopaikkaa, sijaitsevat Tontti LPA 3:lla.

### 3 TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

Osapuolten tarkoituksena on sopia kaikista Osapuolten välisistä yhteisjärjestelyistä, joilla Sopimusalueen rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla Osapuolten välisistä kiinteistörajoista välittämättä. Yhteisjärjestelyt koskevat muun muassa yhteisiä kulku- ja ajoyhteyksiä, leikki- ja oleskelualueita, tiloja, rakennelmia ja laitteita sekä pysäköintijärjestelyjä.

Tällä Sopimuksella sovittavat yhteisjärjestelyt edistävät Sopimusalueen toteutumista ja käyttöä, eikä niistä aiheudu millekään Osapuolelle kohtuutonta rasitusta tai haittaa. Osapuolet toteavat, että tällä Sopimuksella perustettavat oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Sopimusalueen tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista asioista ei ole sovittu tässä Sopimuksessa, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta ja tarvittaessa täydentämään Sopimusta. Tällaiset oikeudet ovat aina lähtökohtaisesti korvauksettomia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä Sopimus kuvaa Osapuolen aluetta rakentamisen valmistuttua, ellei jäljempänä erikseen toisin todeta. Rakennusaikaisista tilapäisjärjestelyistä laaditaan tarvittaessa erillinen sopimus.

### 4 TONTTIEN VUOKRASOPIMUKSET

Tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä Tontti 2, Tontti LPA 3 ja Tontti 4 ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Osapuolten ja Helsingin kaupungin välillä on solmittu maanvuokrasopimukset kaikkien edellä mainittujen kolmen Tontin osalta 27.10.2020.

Tontin 2, Tontin LPA 3 ja Tontin 4 maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2080 asti.

Tontti 2, Tontti LPA3 ja Tontti 4 vastaavat Helsingin kaupungille maanvuokrasopimustensa mukaisesti itsenäisesti vuokran maksamisesta ja muista maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.

### 5 YHTEISJÄRJESTELYT

Tämä Sopimus muodostaa liitepiirroksineen yhteisjärjestelysopimuksen.

Tällä Sopimuksella sovitaan Sopimusalueen seuraavista yhteisjärjestelyistä:

1. Kevyen liikenteen kulkureitit
2. Oleskelu- ja leikkialueet
3. Tontti LPA 3:n käyttö
4. Tontti 4:llä sijaitsevat yhteiset sauna-, pesu- ja vaatteiden kuivaustilat

### 5.1. Yhteiset kulkureitit ja oleskelu- ja leikkialueet

Liitteeseen 1 merkityt Tontti 2:n ja Tontti 4:n alueella olevat kevyen liikenteen kulkureitit sekä oleskelu- ja leikkialueet niillä olevine laitteineen ja varusteineen ovat näiden Osapuolien yhteisiä.

Liitteeseen 1 merkityt Tontti LPA 3:n alueella olevat ajo- ja kevyen liikenteen kulkureitit ovat Tontti 2:n ja Tontti 4:n yhteisiä.

### 5.2. Yhteiset autokatokset ja Tontti LPA 3:n autopaikat

Tontti LPA 3 on Osapuolten yhteisessä käytössä ja osa Tontti 2:den ja Tontti 4:jän autopaikoituksesta järjestetään Tontti LPA 3:lla.

Tontti LPA 3:lle toteutetaan 2 autokatosta, joissa on yhteensä 31 autopaikkaa liitteen 2 mukaisesti.

Tontti 2:lla ja Tontti 4:llä on pysyvä hallinta- ja käyttöoikeus autopaikkoihin seuraavasti:

- Tontti 2: 14 autopaikkaa (paikat 1-11, 13, 14 sekä 17)
- Tontti 4: 17 autopaikkaa (paikat 12, 15, 16 sekä 18-31)

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti 2:lla on lisäksi 2 autokatospaikkaa omalla tontillaan (paikat 32 ja 33).

### 5.3. Muut yhteiskäytössä olevat tilat ja toiminnot

Tontti 2:lla ja Tontti 4:llä on pysyvä oikeus käyttää liitteessä 3 merkittyjä saunaosastoa, pesulaa ja kuivaustilaa Tontti 4:llä.

## 6 KUSTANNUSTEN JAKAUTUMINEN

Osapuolet katsovat, että edellä selostetut yhteisjärjestelyt hyödyttävät jokaista Osapuolta. Edellä selostettujen yhteisjärjestelyjen rakentamis-, käyttö-, ja kunnossapito-, huolto-, ylläpito sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat Tontti 2 ja Tontti 4 yhteisesti rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

As Oy Helsingin Silva maksaa kokonaiskustannukset yhtiön osakkeiden määräämässä suhteessa, jotka jakautuvat tasan kiinteistöjen välillä.

Yhteisjärjestelyt ovat pysyviä eikä yhteisjärjestelyjen perustamisesta tai käyttämisestä suoriteta korvauksia kummallekaan Osapuolelle.

## **7 OSAPUOLTEN VEROT JA MUUT MAKSUT**

Tontti 2, Tontti LPA 3 ja Tontti 4 vastaavat hallitsemansa vuokratontin ja omistamiinsa ja hallitsemiinsa rakennuksiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, jos edellä tässä Sopimuksessa ei ole muuta sovittu.

Jos Tontille 2, Tontille LPA3 ja Tontilla 4 osoitetaan yhteisesti maksettavia maksuja, nämä maksut jaetaan sen tahon maksettavaksi, jonka hallinnasta tai toimenpiteestä maksu on aiheutunut.

## **8 VAKUUTUKSET**

Tontti 2, Tontti LPA 3 ja Tontti 4 ovat velvollisia ottamaan hallinnoimilleen alueille ja omistamilleen rakennuksille tarpeelliset vakuutukset. Vakuutuksen on oltava kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasoinen vakuutus.

## **9 SOPIMUKSEN LIITTÄMINEN MAANVUOKRASOPIMUKSIIN**

Tämä Sopimus liitetään tämän sopimuksen Osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.

## **10 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, saatetaan riita-asia ensimmäisenä asteena kiinteistöjen sijaintipaikan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## **11 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN**

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kaikki sopimuksen Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa sopimuksen Osapuolien vuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voi irtisanoa ilman toisen Osapuolen ja Helsingin kaupungin suostumusta.

Siinä tapauksessa, että joku Osapuolista, Tontti 2, Tontti LPA 3 tai Tontti 4 jättää velvoitteensa täyttämättä ja tästä aiheutuu haittaa tai velvoitteita jollekin Tontin 2, Tontin LPA3 tai Tontin 4 Osapuolelle, tällä Osapuolella on oikeus suorittaa kyseinen velvoite laiminlyöjän kustannuksella edellyttäen, että laiminlyöneelle on tätä ennen toimitettu kirjallinen reklamaatio, eikä laiminlyöntiä ole korjattu 2 viikon kuluessa reklamaation toimittamisesta. Velvoitteen suorittaneella Osapuolella, Tontti 2, Tontti LPA 3 tai Tontti 4, on oikeus periä laiminlyöjiltä laiminlyönnistä aiheutuneet kulut.

Tätä Sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti sopimuksen kaikkien Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Sopimuksen kaikki Osapuolet sitoutuvat tekemään Sopimukseen tarvittavat Sopimuksen periaatteita noudattavat muutokset.

Tämä Sopimus tulee ottaa sellaisenaan mahdollisiin tontteja koskeviin luovutuskirjoihin. Osapuolten myydessä tai muulla tavoin luovutettaessa Sopimuksen kohteena olevan tontin rakennuksineen, tulee sen huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä Sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

## 12 HELSINGIN KAUPUNGIN VASTUUN RAJOITTAMINEN

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 sopimusosapuolien välillä ei ole sovittu kaikista näiden kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä yhteisjärjestelyistä/rasitteista.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat tonttien vuokralaiset.

## 13 LIITTEET

Sopimuksen liitteenä ovat tämän Sopimuksen osaksi liitettävät seuraavat kaaviopiirustukset:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Liite 1,</b> | Yhteiset kulku- ja ajoreitit sekä yhteiset oleskelu- ja leikkialueet (28.1.2022)           |
| <b>Liite 2,</b> | Yhteiset autokatokset ja autopaikkojen jakautuminen autopaikkatontilla 33383/1 (28.1.2022) |
| <b>Liite 3,</b> | Muut yhteiskäytössä olevat tilat ja toiminnot (28.1.2022)                                  |

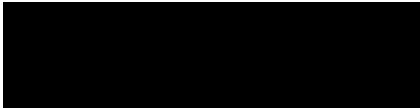
*Allekirjoitukset seuraavalla sivulla.*

**14 ALLEKIRJOITUKSET**

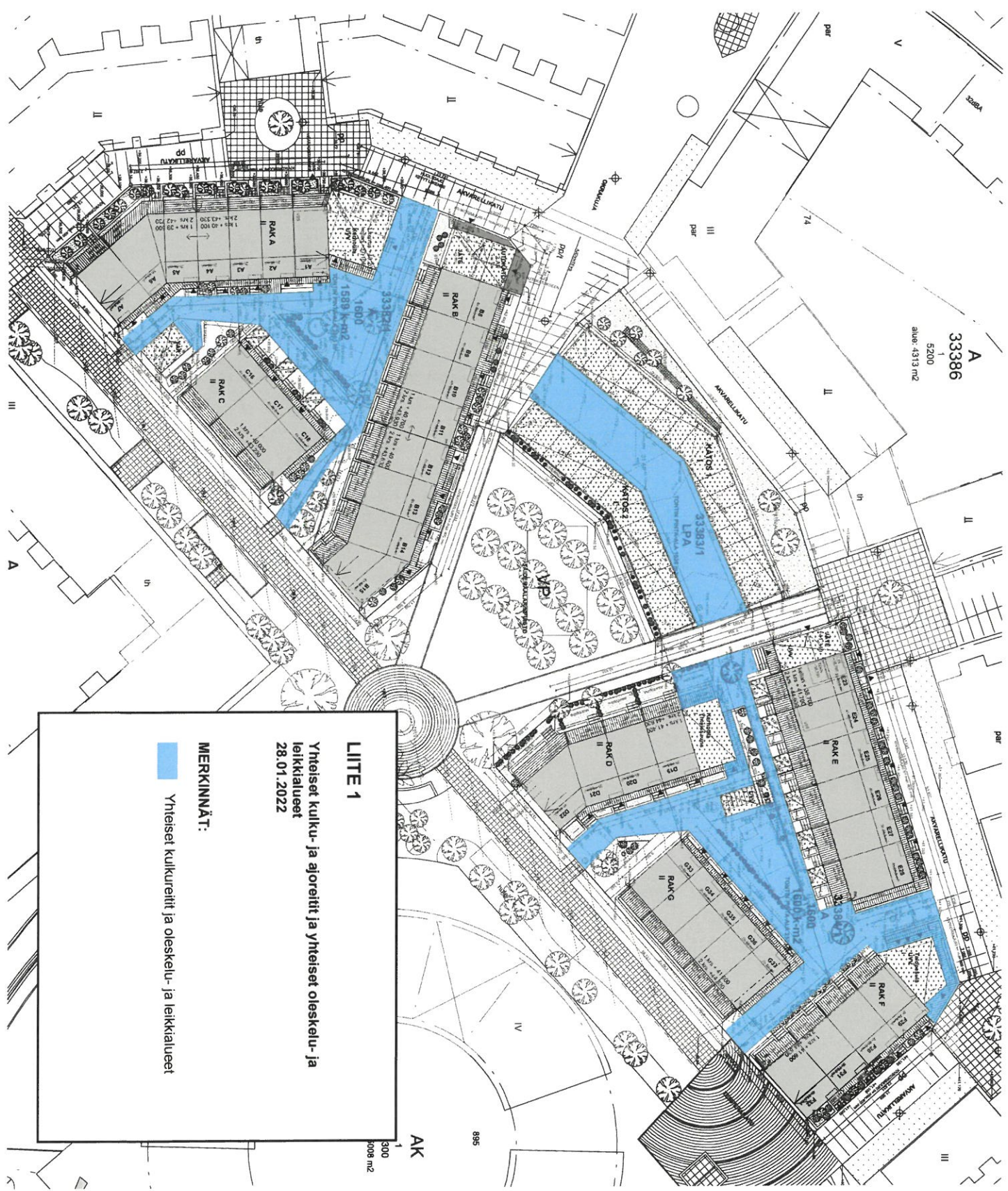
Tätä Sopimusta on tehty neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja yksi (1) Helsingin kaupungille tonttien omistajana.

Turussa, 1 pnä helmi<sup>nä</sup>kuuta 2022

Tontti 2, Tontti LPA 3 ja Tontti 4 haltijana  
As Oy Helsingin Silva



Antti Lundstedt  
isännöitsijä



A  
33386  
5200  
alue: 4313 m<sup>2</sup>

**LIITE 1**

Yhteiset kulku- ja ajoreitit ja yhteiset oleskelu- ja leikkialueet  
28.01.2022

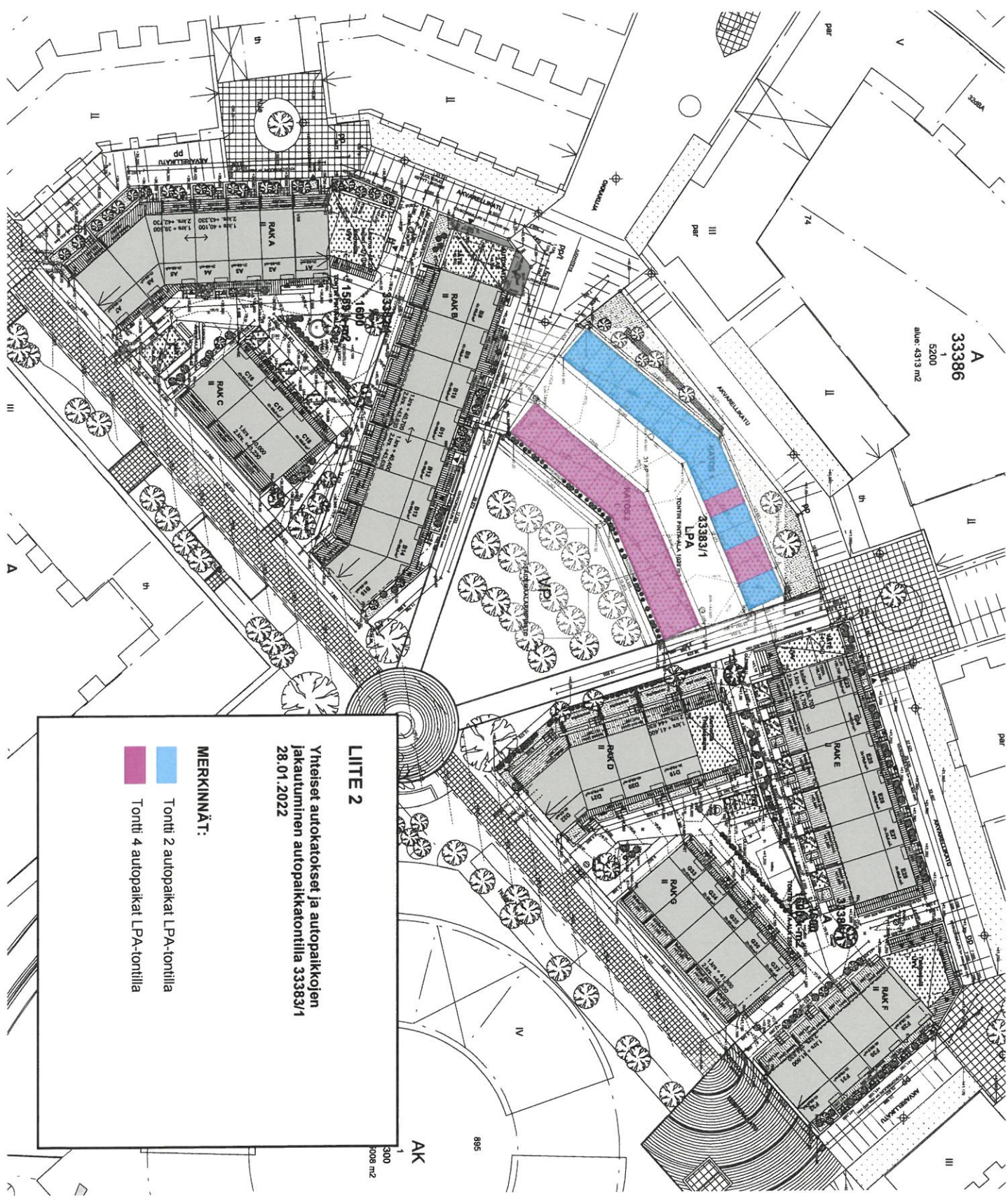
**MERKINNÄT:**

Yhteiset kulkureitit ja oleskelu- ja leikkialueet

AK  
300  
3008 m<sup>2</sup>

895





A  
33386  
5200  
alue: 4313 m<sup>2</sup>

33383/1  
LPA  
TOINTI PAIKKALUUS

**LIITE 2**

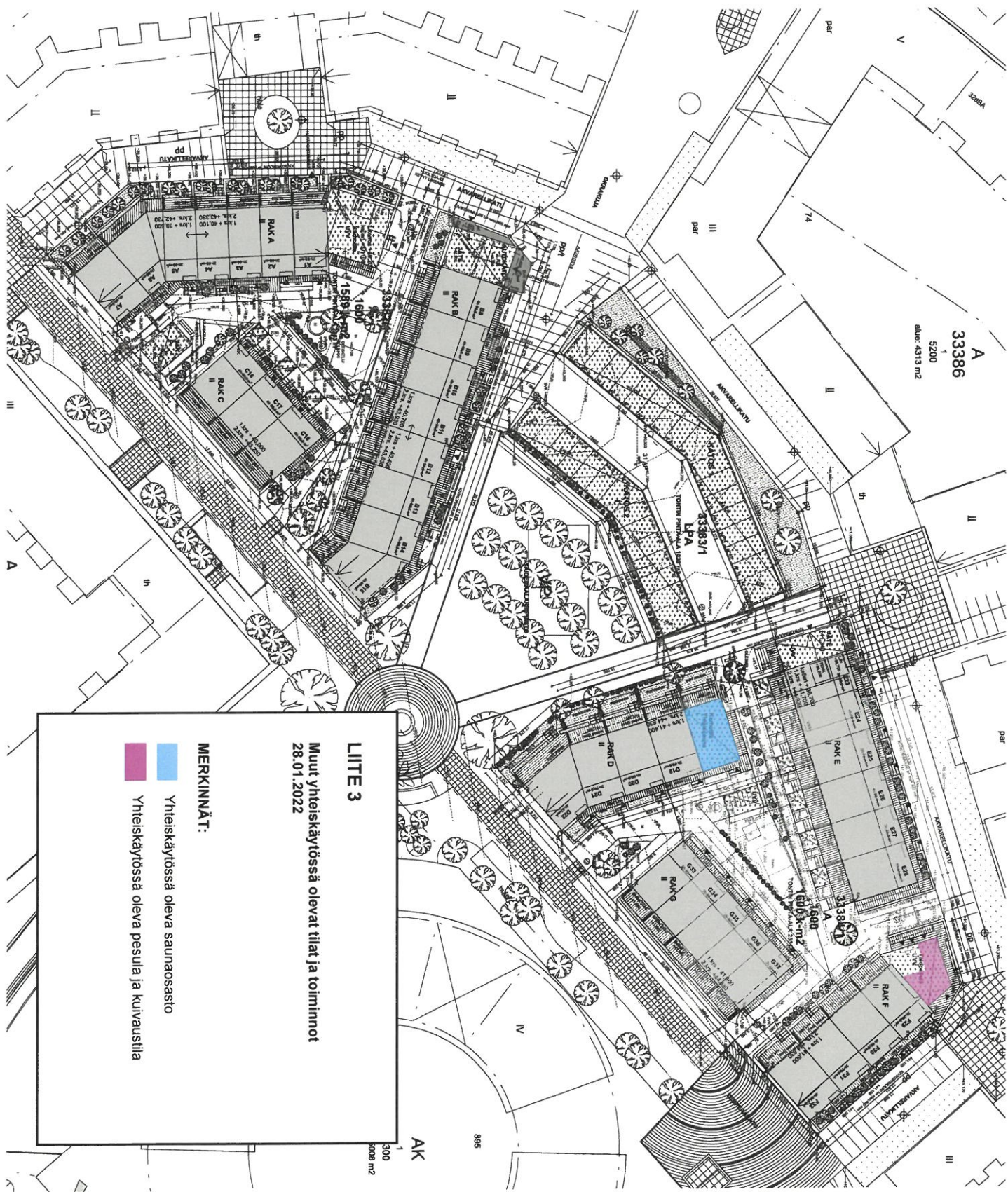
Yhteiset autokatokset ja autopaikkojen  
jakautuminen autopaikkatontilla 33383/1  
28.01.2022

**MERKINNÄT:**

- Tontti 2 autopaikat LPA-tontilla
- Tontti 4 autopaikat LPA-tontilla

AK  
300  
3008 m<sup>2</sup>

985



A  
33386  
5200  
alue 4313 m<sup>2</sup>

33383/1  
LPA

33386  
A  
15900  
6053 m<sup>2</sup>

**LIITE 3**  
Muut yhteiskäytössä olevat tilat ja toiminnot  
28.01.2022

**MERKINNÄT:**

- Yhteiskäytössä oleva saunaosasto
- Yhteiskäytössä oleva pesula ja kuivauslaita

AK  
300  
3008 m<sup>2</sup>

895