

# Sopimus kiinteistöjen välisestä yhteisjärjestelystä

## 1. Osapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan korttelin 312 tontti nro 1 (kiinteistötunnus: 91-47-312-1)

jäljempänä ”**Tontti 1**”

Asunto Oy Helsingin Vetonaula (Y-tunnus 2814827-7) tontin vuokraoikeuden haltijana

- 1.2** Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan korttelin 311 tontti nro 2 (kiinteistötunnus: 91-47-311-2)

jäljempänä ”**Tontti 2**”

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0813688-5) tontin vuokraoikeuden haltijana

- 1.3** Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan korttelin 311 tontti nro 3 (kiinteistötunnus: 91-47-311-3)

jäljempänä ”**Tontti 3**”

Asunto Oy Helsingin Vetonaula (Y-tunnus 2814827-7) tontin vuokraoikeuden haltijana

Tontti 1, Tontti 2 ja Tontti 3 jäljempänä yhdessä ”**Tontit 1–3**”

## 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan kortteleissa 311 ja 312 sijaitsevien Tonttien 1–3 toteutus asemakaavassa 12207 määrättyllä tavalla edellyttää Tonttien 1–3 välillä laadittavia rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksia. Tämän sopimuksen tarkoituksena on yksittäisten Tonttien 1–3 välisten rasitesopimusten sijaan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitetulla tavalla keskitetysti sopia Tontteja 1–3 koskevasta yhteisjärjestelystä.

Tällä sopimuksella sovitaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan korttelien 311 ja 312 Tonttien 1–3 yhteiseen käyttöön tulevien alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä ja ylläpidosta.

Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitettu yhteisjärjestelysuunnitelma.

Tontin 3 pinta-ala on 734 m<sup>2</sup> ja se on voimassaolevassa asemakaavassa merkitty autopaikkojen korttelialueeksi.

### **3. Sovittavat yhteiset järjestelyt ja rasitteet**

#### **3.1 Autopaikat**

Osa Tontin 1 asemakaavan mukaisesta autopaikoituksesta on järjestetty rakentamalla Tontille 3 yhteensä 18 autopaikkaa. Tontilla 1 on oikeus käyttää Tontilla 3 sijaitsevia autopaikkoja. Autopaikkojen tarkempi sijainti on osoitettu liitekartassa.

Tontilla 3 sijaitsevien autopaikkojen ja niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta sekä kunnossapito-, huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaa Tontti 1.

#### **3.2 Kulkureitit**

Tontilla 2 on oikeus käyttää liitekartan mukaista aluetta 1 käyttötarkoituksensa mukaisesti kulkuväylänä ja pelastustienä.

Tontin 3 kulkureittien ja pelastustien rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista on vastannut Tontti 1 liitekarttaan merkityn alueen 2 osalta ja Tontti 2 liitekarttaan merkityn alueen 1 osalta. Tontin 3 asfaltoinnista ja siitä aiheutuvista kustannuksista on vastannut yksin Tontti 1.

Tontin 3 alueen 1 kunnossapito-, huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaa Tontti 1 suhteessa 146/292 ja Tontti 2 suhteessa 146/292. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti 2 järjestää alueelle 1 huollon ja laskuttaa tästä edellä mainitun kustannusjaon mukaisesti Tonttia 1. Tontti 1 ja Tontti 2 sopivat alueen 1 huollon tarkemmista järjestelyistä erillisellä huoltosopimuksella tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti.

Tontti 1 vastaa yksin alueen 2 kunnossapito-, huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

Siltä osin, kun Tontti 1 tai Tontti 2 suorittaa omaa tonttiaan palvelevia toimenpiteitä Tontilla 3, vastaa toimenpiteen suorittava tontti yksin kyseisestä toimenpiteestä aiheutuvista kustannuksista.

#### **3.3 Tontin 2 jätehuolto**

Tontilla 2 on oikeus sijoittaa sitä palvelevat jätteenkeräyspisteet Tontin 2 ja Tontin 3 rajalle, Tontin 2 puolelle, kuten liitekartasta ilmenee. Tontilla 2 on oikeus suorittaa jätteenkeräyspisteiden tyhjennys Tontin 3 puolelta. Jätteenkeräyspisteiden tyhjennyspaikka ilmenee liitekartan alueelta 1.

#### **3.4 Hulevesijärjestelmä**

Tontilla 3 on oikeus johtaa hulevedet Tontille 1 rakennettuun hulevesien viivytysjärjestelmään. Tontin 3 hulevesien johtamiseksi tarvittavien hulevesiputkien kunnossapito-,

huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaa Tontti 1 suhteessa 588/734 ja tontti 2 146/734.

### **3.5 Lumen läjitys**

Tontilla 3 on oikeus käyttää Tontin 1 ja Tontin 2 alueita lumen läjitykseen huoltosopimuksessa sovittavalla tavalla. Tontin 3 lumien poisviennin kustannuksista vastaavat Tontti 1 ja Tontti 2 samojen periaatteiden mukaisesti kuin kohdassa 3.2 on sovittu.

### **4. Yhteistoiminnan järjestäminen**

Tontit 1–3 pyrkivät kaikissa yhteisen kustannusvastuun piiriin kuuluvien asioiden hoidossa neuvotellen yhteisymmärrykseen. Tontit 1–3 sitoutuvat tekemään päätökset yhteisen kustannusvastuun piirissä olevista oikeuksista ja velvoitteista yhteistyössä siten, että kullakin yhteisjärjestelysopimuksen osapuolella on oikeus osallistua päätöksentekoon tonttiaan koskevassa asiassa.

Tontti 1 ja Tontti 2 vastaavat Tontin 3 kunnossapito-, huolto-, ylläpito- sekä uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista aiheutuneista kustannuksista. Tontti 1 ja Tontti 2 sopivat laskutusjärjestelyistä huoltosopimuksessa.

### **5. Sopimuksen liittäminen tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin**

Tämä sopimus ehtoineen tullaan liittämään Tonttien 1–3 pitkäaikaisiin tontin maanvuokrasopimuksiin.

### **6. Helsingin kaupunkia koskeva vastuunrajaus**

Helsingin kaupunki Tonttien 1–3 omistajana ei vastaa mistään tässä sopimuksissa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Tonttien 1–3 välillä ei ole asianmukaisesti sovittu kaikista Tonttien 1–3 toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista, yhteisjärjestelyistä tai muista käyttö- tms. ehdoista tai mikäli sopimusta joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

Helsingin kaupungin omistuksessa oleviin Tontteihin 1–3 kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat Asunto Oy Helsingin Vetonaula ja TA-Asumisoikeus Oy Tonttien 1–3 vuokraoikeuden haltijoina.

### **7. Vakuutukset**

Osapuolet ovat velvollisia vakuuttamaan hallitsemansa tontit niiden täydestä arvosta. Kukin osapuoli vastaa oman tonttinsa vakuuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

### **8. Sopimuksen voimassaolo**

Tämä sopimus tulee voimaan osapuolten allekirjoitettua sopimuksen ja on voimassa enintään siihen saakka, kun Tontteja 1–3 koskevat pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset ovat

voimassa tai em. tontit ovat muulla perusteella nykyisien vuokraoikeuden haltijoiden hallinnassa. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain osapuolten yhteisellä kirjallisella sopimuksella. Tätä sopimusta ei voida irtisanoa ilman toisten osapuolten kirjallista hyväksymistä.

## 9. Muut ehdot

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja velvollisuudet ovat pysyviä ja ne luovutetaan, ellei siitä ole erikseen muuta sovittu, korvauksetta, eikä velvoitetuilla tonteilla ole myöhemminkään oikeutta korvauksiin ao. tonttia koskevasta velvoitteesta. Selvennyksenä todetaan, että pysyvyydellä tarkoitetaan tässä sopimuksessa sitä aikaa, kun Tonttien 1–3 maanvuokrasopimukset ovat voimassa. Velvoitteiden mahdollisesti aiheuttamasta haitasta tai vahingosta ei myöskään makseta korvausta puolin eikä toisin.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista hyvän rakennustavan mukaisen suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista ei ole sovittu, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan tarvittavista yhteisjärjestelyistä, rasitteista sekä muista tässä sopimuksessa esitettyjen käyttö-, hoito-, huolto-, ylläpito- ja sijoitusoikeuksien täsmennyksistä tonttien kesken, mikäli Tonttien 1–3 rakentaminen sitä edellyttää.

Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa tekemään tähän sopimukseen viranomaisten vaatimia muutoksia ja tarkistuksia sekä sellaisia täsmennyksiä, jotka ovat kohtuullisia ja tarpeellisia Tonttien 1–3 rakentamiseksi.

Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään tontin hallintaoikeuden kolmannelle, siirtää tämä sopimus kokonaisuudessaan kaikkine tästä sopimuksesta johtuvien oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirron saajalle. Mikäli sopimusta ei siirretä asianmukaisesti siirron saajalle, ei osapuoli vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien muiden osapuolten suostumusta.

Mikäli joku osapuolista laiminlyö tämän sopimuksen mukaisen velvoitteensa, eikä ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian edellyttämiin toimenpiteisiin ja toisen osapuolen etu vaatii toimenpiteiden suorittamista, on tällä oikeus suorittaa ja teettää toimenpide ja oikeus periä laiminlyöjältä laiminlyönnistä aiheutuneet kulut.

## 10. Sovellettava laki ja riitojenratkaisu

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa ratkaisuun, asia voidaan saattaa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## 11. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi Helsingin kaupungille.

## 12. Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä 22. marraskuuta 2021

Asunto Oy Helsingin Vetonaula  
Tonttien 1 ja 3 vuokraoikeuden haltijana

TA-Asumisoikeus Oy  
Tontin 2 vuokraoikeuden haltijana

### Liitteet

Liite 1      Liitekartta

