

KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan korttelin 585 tonttien 4, 16, 17 ja 18 välillä

OSAPUOLET:

1. Tontti 22585/18 (kiinteistötunnus 91-22-585-18), ("**Tontti 18**")
Tontin 18 omistaa Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6
Tontti 18 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:lle, Y-tunnus: 0121528-1.
Osoite: c/o Hämäläisten ylioppilassäätiö sr, Urho Kekkosen katu 4 - 6 F, 00100 Helsinki
2. Tontti 22585/16 (kiinteistötunnus 91-22-585-16), ("**Tontti 16**")
Tontin 16 omistaa Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6
Tontti 16 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Osakunnalle, Y-tunnus: 0120762-8
Osoite: c/o Oy Estlander & Co Ab, Annankatu 25, 00100 Helsinki
3. Tontti 22585/17 (kiinteistötunnus 91-22-585-17), ("**Tontti 17**")
Tontin 17 omistaa Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6
Tontti 17 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle, Y-tunnus: 2858847-5
Osoite: c/o Hämäläisten ylioppilassäätiö sr, Urho Kekkosen katu 4 - 6 F, 00100 Helsinki
4. Tontti 22585/4 (kiinteistötunnus 91-22-585-4), ("**Tontti 4**")
Tontin 4 omistaa Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6
Tontti 4 on vuokrattu pitkäaikaisesti Ylioppilasaunontolasäätiö sr:lle, Y-tunnus: 0117164-5
Osoite: c/o Oy Estlander & Co Ab, Annankatu 25, 00100 Helsinki

Osapuolet 1 - 4 jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osapuoli".

ASIAN TAUSTA:

Osapuolet hallitsevat maanvuokraoikeuksien perusteella Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan korttelin 585 tontteja 4, 16, 17 ja 18. Tontin omistaa ja Osapuolten vuokranantaja on Helsingin kaupunki.

Kiinteistö Oy Rautalammintien Huippu on rakentanut poikkeamisluvalla Tontille 17. Alueen uusi asemakaava nro 12508 on vahvistettu 14.8.2019.

Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun omistaman rakennuksen rakentamisen vaatima lämpöliittymän johtojen sijoittelu ja/tai rakennukselle johtavat kulkuyhteydet edellyttävät kaikkien em. tonttien vuokra-alueiden yhteiskäyttöä.

Tontilla 17 sijaitsevan rakennuksen uloskäynnit johtavat kaikille em. tonteille.

Tontille 17 rakennetun rakennuksen osien julkisivu- ja ovi- ja ikkuna-aukkoja sijoittuu tonttien 16 ja 18 rajan läheisyyteen palosuojaamattomina rakenteina.

EHDOT:

1. Tontilla 17 on rasitteena pysyvä oikeus rakentaa Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun rakennuksen osa rajan läheisyyteen tai kiinni tontin 18 rajalle ilman palomuuria tai muita palosuojaarakenteita ja liitteenä olevaan asemapiirrokseen merkityllä tavalla (liite 3).

Vastaavasti Tontilla 17 on rasitteena pysyvä oikeus rakentaa Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun rakennuksen osa rajan läheisyyteen tai kiinni tontin 16 rajalle ilman palomuuria tai muita palosuojaarakenteita liitteenä olevaan asemapiirrokseen merkityllä tavalla (liite 3).

2. Tontilla 17 on rasitteena pysyvä oikeus rakentaa Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun rakennuksen uloskäyntejä tontin 18 rajan läheisyyteen tai kiinni tontin 18 rajalle ja johtaa niistä kulku tontille 17 liitteenä olevaan asemapiirrokseen merkityllä tavalla (liite 3).

Vastaavasti Tontilla 17 on rasitteena pysyvä oikeus rakentaa Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun rakennuksen uloskäyntejä tontin 16 rajan läheisyyteen tai kiinni tontin 16 rajalle ja johtaa niistä kulku tontille 17 liitteenä olevaan asemapiirrokseen merkityllä tavalla (liite 3)

3. Tontilla 17 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää liitteenä olevaan asemapiirrokseen merkittyjä tonteille 16 ja 18 ulottuvia huoltoyhteyden osia huoltoyhteytenä ja pelastustienä nostopaikkoineen em. tontille (liite 1). Rasitetut tontit ovat velvollisia pitämään liitteessä esitetyt pelastustiet ja nostopaikat vapaana.
4. Tontilla 17 on pysyvä oikeus korvauksetta käyttää liitteenä olevaan asemapiirrokseen merkittyjä tontille 4 ulottuvia huoltoyhteyden osia huoltoyhteytenä ja pelastustienä nostopaikkoineen em. tontille (liite 1). Rasitetut tontit ovat velvollisia pitämään liitteessä esitetyt pelastustiet ja nostopaikat vapaana.
5. Tontilla 17 sijaitsevalla Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulla on rasitteena pysyvä oikeus käyttää tontilla 16 olevaa jätteiden keräyspistettä. Tontit 4, 16 ja 17 vastaavat yhteisen jäteaseman kustannuksista sekä jätemaksujen että ylläpito- ja korjauskustannusten osalta seuraavassa suhteessa: Tontti 4 – 16 %, tontti 16 – 49 % ja tontti 17 – 35 %. Mikäli

edellä esitetty laskutusjärjestely ei ole mahdollinen, tontin 16 isännöitsijä laskuttaa kultakin osapuolelta oman osuutensa kustannuksista edellä sovitun jaon mukaan. Tontin 16 isännöitsijä hoitaa jäteasemaan liittyvät sopimus- sekä ylläpito- ja korjausasiat.

6. Tontilla 17 sijaitsevalla Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulla on rasitteena pysyvä oikeus ja velvollisuus rakentaa, käyttää, pitää, huoltaa, korjata, uudistaa ja kunnossapitää tonteilla 16 ja 18 liiteasemapiirroksen merkityllä tavalla Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun omistaman rakennuksen lämpöjohtoja (liite 2).

Tontilla 17 sijaitsevalla Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulla on oikeus korvauksetta käyttää liiteasemapiirroksen merkityjä tonteilla 16 ja 18 olevia Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun omistamaa rakennusta varten kustannuksellaan rakentamia lämpöjohtoja kaivoineen ja velvollisuus maksaa verkostojen omistajien hinnastojen/laskun mukainen korvaus Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun lämpöliittymän liittymismaksuista ja käytöstä verkostojen omistajille (liite 2).

7. Tämän sopimuksen mukaisista oikeuksista ei makseta korvauksia. Tämän sopimuksen mukaisten rasitteiden ja muiden oikeuksien toteutuksesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjaamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa oikeutettu kiinteistö.
8. Mikäli tämän sopimuksen osapuoli luovuttaa hallinnoimansa tontin vuokraoikeuden kolmannelle, osapuolet sitoutuvat saattamaan luovutuksen saajan tietoon tämän sopimuksen ehtoineen ja sisällyttämään tässä sopimuksessa mainitut ehdot luovutuskirjaan myös uusia haltijoita velvoittavaksi.
9. Osapuolten tarkoituksena on tällä sopimuksella ensisijaisesti sopia kiinteistöjen yhteisjärjestely eikä joukkoa yksittäisiä rasitteita. Tämä sopimus liitetään maanvuokrasopimukseen sopimusehtoina noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten tarkoituksena ei ole hakea yhteisjärjestelyn rekisteröintiä kiinteistörekisteriin.
10. Osapuolet eivät vastaa mistään muista kuin tässä sopimuksessa nimenomaisesti sovitusta velvoitteista ja kustannuksista. Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:lle vuokraoikeuden haltijana, yksi Kiinteistö Oy Osakunnalle vuokraoikeuden haltijana, yksi Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle vuokraoikeuden haltijana, yksi Ylioppilasasuntolasäätiolle vuokraoikeuden haltijana ja yksi vuokranantajalle vuokrasopimukseen liitettäväksi.
11. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteenluonteisia oikeuksia (kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus) koskevassa sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä po. sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli po. sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten kiin-

teistöjen välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista, yhteisjärjestelyistä tai muista käyttö- tms. ehdoista. Kaupungin omistuksessa oleviin vuokrattuihin tontteihin kohdistuvista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin tai sen määräalan vuokralainen.

Helsingissä __/__. päivänä 2021

Tämä dokumentti on allekirjoitettu sähköisesti

Tontin 91-22-585-16 haltijana

Tontin 91-22-585-17 haltijana

Kiinteistö Oy Osakunta

Kiinteistö Oy Rautalammintien Huippu

Tontin 91-22-585-18 haltijana

Tontin 91-22-585-4 haltijana

Kiinteistö Oy Rautalammintie 5

Ylioppilasasuntolasäätö sr

Liitteet

Liite 1: Asemapiirustuskaavio, huoltoyhteydet
Liite 2: Asemapiirustuskaavio, lämpöjohdot
Liite 3: Asema-/pohjapiirustuskaavio, rakenteet

Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, 15.6.2021
Sitowise Oy, 24.8.2021
Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, 23.4.2021