

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

1. Sopimuksen osapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan korttelin 39282 tontti 1 (LPA-tontti), jonka haltijana on Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy - Pysäköintilaitos laitos 2 (39282/1) (Y-tunnus 3157896-4) (jäljempänä "LPA-tontti").

Asemakaavan (12380) mukainen rakennusoikeus - k-m²
Käytetty rakennusoikeus - k-m²

Kiinteistötunnus 91-39-282-1.
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

- 1.2** Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan korttelin 39282 tontti 2, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) (jäljempänä "tontti 2").

Asemakaavan (12380) mukainen rakennusoikeus 5.000 k-m²
Käytetty rakennusoikeus 5.000 k-m²

Kiinteistötunnus 91-39-282-2.
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

- 1.3** Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan korttelin 39282 tontti 3, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) (jäljempänä "tontti 3").

Asemakaavan (12380) mukainen rakennusoikeus 5.000 k-m²
Käytetty rakennusoikeus 4.988 k-m²

Kiinteistötunnus 91-39-282-3.
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 velvollisuuksista (jäljempänä ”rasitteet tai rasiteoikeudet”), joilla em. 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 lähtökohtaisesti korvauksettomia. Rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

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

Osapuolet omistavat kaikki tonttiensa rajojen sisäpuolella sijaitsevat rakennukset, rakenteet, rakennelmat, varusteet ym. 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 taikka muulla tavalla estää tai haitata toista Osapuolta käyttämästä näitä.

3. Osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Osapuolet sopivat seuraavista yhteisjärjestelyistä, jotka ovat merkitty liitteenä olevaan rasitepiirrookseen.

3.1 Yhteiskäyttöinen piha-alue ja kulkuyhteydet

3.1.1 Yhteiskäyttöinen piha-alue ja lumitilat

Tonteilla 2 ja 3 on yhteiskäyttöinen piha-alue. Tonteilla 2 ja 3 on oikeus käyttää yhteiskäyttöistä piha-aluetta laitteineen ja rakenteineen tonttien rajoista riippumatta. Tontin 2 nostopaikkojen alueet, jotka ulottuvat osittain yhteiskäyttöiselle piha-alueelle, on pidettävä vapaana.

Yhteispihan alueella sijaitsevat lumitilat ovat tonttien 2 ja 3 yhteiskäytössä.

Yhteiskäyttöisen piha-alueen ja sen laitteiden mukaan lukien yhteispihan alueella sijaitsevien valaisimien, aitojen sekä yhteispihan rakenteiden ja yhteispihalla sijaitsevien lumitilojen ylläpito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 2 ja 3 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

3.1.2 Kulku-, ajo- ja pelastustiereitit

Tontilla 2 on oikeus kauttakulkuun käyttäen LPA-tontin kulku- ja ajoreittejä.

Tonteilla 2 ja 3 on oikeus käyttää toistensa tonteilla sijaitsevia kulku-, ajo- ja pelastustiereittejä tonttien rajoista riippumatta. Tontilla 3 on oikeus käyttää tontin 2 kävelyreittiä tomutus-pisteelle asti.

Osapuolten on tonttiensa osalta huolehdittava siitä, että pelastustiet ja nostopaikat pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä, ja että ne on merkitty asianmukaisesti. Pelastusteille ja nostopaikoille ei saa pysäköidä ajoneuvoja eikä asettaa muutakaan estettä.

Hätätilanteen aiheuttava Osapuoli on velvollinen korvaamaan pelastustiereitin ja tikasautojen nostopaikan käytöstä toiselle Osapuolelle aiheutuvat vahingot.

3.2 Sopimusalueen tekniset yhteydet ja järjestelmät

Tonteilla 2 ja 3 on oikeus sijoittaa ja käyttää hulevesiputkia toistensa tonteilla.

Tonteilla 2 ja 3 on oikeus sijoittaa ja käyttää pihavalaisimia, johtoja, laitteita, kalusteita ja varusteita toistensa tonteilla, ja tontilla 2 on sama oikeus LPA-tontilla.

Tontilla 2 on oikeus sijoittaa ja käyttää jätekeräyspistettä sekä siihen liittyviä rakenteita LPA-tontilla. Jätekeräyspisteeseen ja sen rakenteisiin liittyvistä kaikista suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista (esim. tukimuuri, pohja- ja pintarakenteet, keräyssäiliöt, valaistus yms.) vastaa tontti 2. Lisäksi jätepiesteeseen liittyvistä kaikista alueen ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista (esim. korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset sekä huolto, siisteys, valaistus, lumityöt yms.) vastaa tontti 2.

LPA-tontilla on oikeus sijoittaa ja käyttää perustuksia ja routasuojauksia tai niiden osia tontilla 2.

Tonteilla 2 ja 3 on oikeus sijoittaa ja käyttää perustuksia ja routasuojauksia tai niiden osia toistensa tonteilla. Pohjoisaidan sekä yhteispihalla olevan kahden aidan kustannukset jaetaan tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa tonttien 2 ja 3 välillä.

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 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 rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa yhtiötä palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden rakentamis-, ylläpito-, korjaus-, uusimis- 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.

Ylläpito-, 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 ylläpito-, 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.

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 tarkoitettulla tavalla.

7. 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.

8. Sopimuksen liittäminen Osapuolten pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus ehtoineen liitetään osapuolena olevan tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.

9. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

10. Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa Osapuolten maanvuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen Osapuolen hyväksymistä.

Mikäli jokin Osapuoli luovuttaa tontin hallinnan rakennuksineen, se sitoutuu samalla siirtämään luovutuksensaajalle tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Ilman em. tilannetta Osapuolet eivät vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien muiden Osapuolten suostumusta.

11. Vastuun rajaus

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 tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista mahdollisista velvoitteista ja kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

12. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät tuota ratkaisua, erimielisyydet ratkaisee Helsingin käräjäoikeus.

13. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kunkin tontin haltijoille ja yksi Helsingin kaupungille tonttien omistajana liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Helsingissä 24. päivänä marraskuuta 2022

Tontin 91-39-282-1 haltijana;
Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy- Pysäköintilaitos laitos 2
puolesta

Mikko Syrjänen
toimitusjohtaja

Tontin 91-39-282-2 haltijana;
Helsingin kaupungin asunnot Oy
puolesta

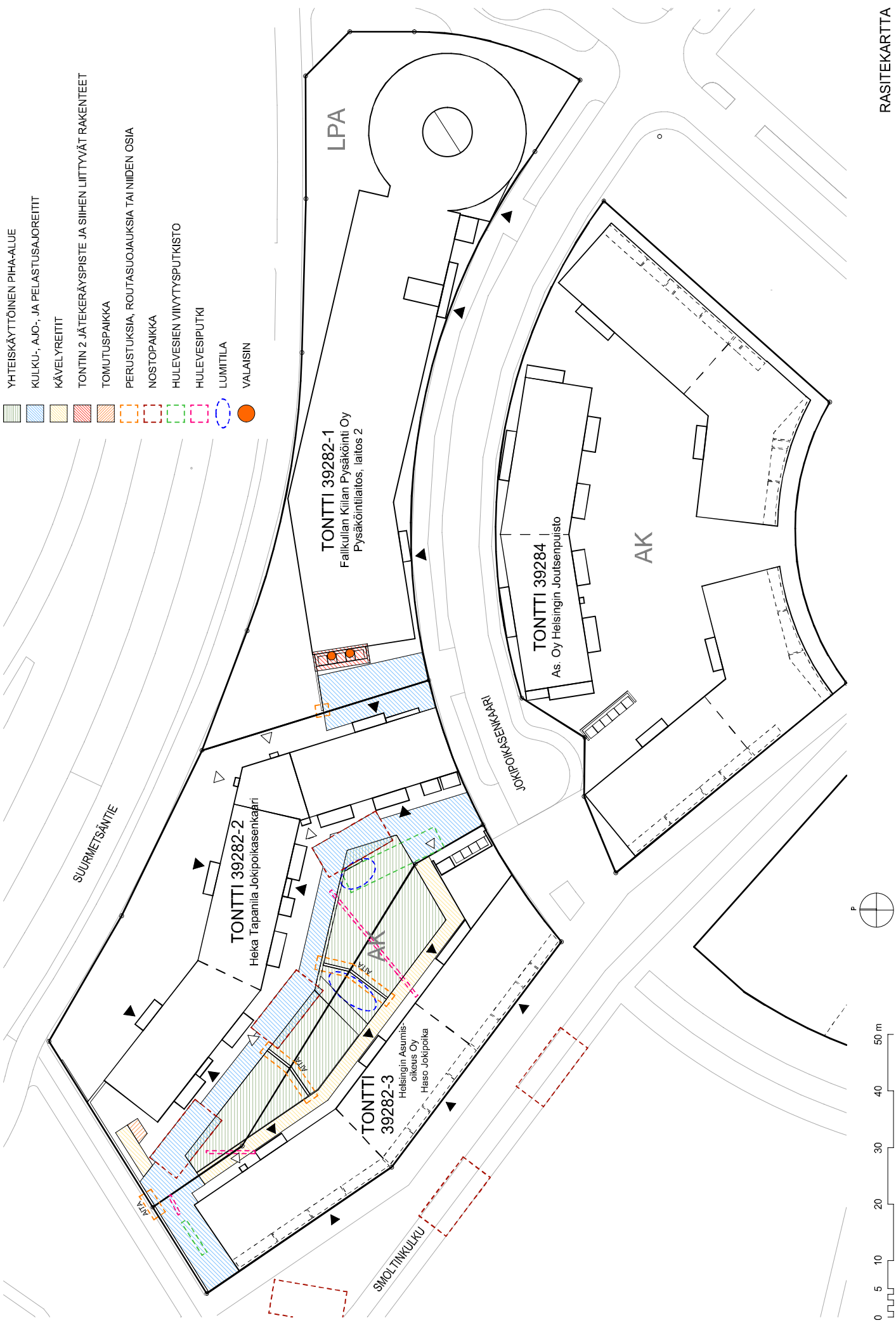
Jaana Närö
toimitusjohtaja

Tontin 91-39-282-3 haltijana;
Helsingin Asumisoikeus Oy
puolesta

Juha Viljakainen
toimitusjohtaja

LIITTEET: 1. Rasitekartta
2. Lista yhteispihan laitteista ja rakenteista

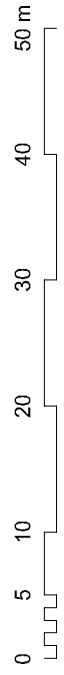
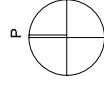
- YHTEISKÄYTTÖINEN PIHA-ALUE
- KULKU-, AJO-, JA PELASTUSAJOREITIT
- KÄVELYREITIT
- TONNTIN 2 JÄTEKERÄYSPISTE JA SIIHEN LIITTYVÄT RAKENTEET
- TOMUTUSPAIKKA
- PERUSTUKSIA, ROUTASUOJUKSIA TAI NIIDEN OSIA
- NOSTOPAIKKA
- HULEVESIEN VIIVYTYSPUTKIKISTO
- HULEVESIPUTKI
- LUMITILA
- VALAISIN



RASITEKARTTA



- | | | | |
|---|-------|---------------------------|-------|
| 1. PENKKI | 3 kpl | 10. HIEKKALAATIKKO | 1 kpl |
| 2. ISTUSKELURYHMÄ
PÖYTÄ JA KAKSI PENKKIÄ | 2 kpl | 11. KEINU | 1 kpl |
| 3. HYÖNTEISHOTELLI | 1 kpl | 12. TASAPAINOJUOMIT | 2 kpl |
| 4. ROSKAKORI | 2 kpl | 13. KIIPEILY JA LIUKUMÄKI | 1 kpl |
| 5. TUHKAKUPPI | 1 kpl | | |
| 6. TOMUTUSTELINE | 1 kpl | | |
| 7. AITA / MELUMUURI | 2 kpl | | |



LISTA YHTEISPIIHAN LAITTEISTA JA RAKENTEISTA

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page

Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

MIKKO MATIAS SYRJÄNEN

59d87355-dcdb-41e3-a8a0-62f165a44392 - 2022-11-25 09:47:06 UTC +02:00

BankID / MobileID - fa184d4b-2a9e-4f30-a7e0-4d594e7aa886 - FI

JAANA NÄRÖ

7c85d254-1c99-4452-b562-3dea365fa98d - 2022-11-25 09:53:24 UTC +02:00

BankID / MobileID - d56496b1-de80-4504-b1af-10e91c95d2f9 - FI

JUHA ILMARI VILJAKAINEN

b25ad39c-f1c9-45d4-97b0-02271af825ff - 2022-12-14 08:58:48 UTC +02:00

BankID / MobileID - 0ba34e37-f1a7-45a9-ad2f-49950c791bf9 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende