

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS 2.12.2022 (lopullinen)

1. Sopimuksen osapuolet

- 1.1** Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan korttelin 45048 tontti 8, jonka haltijana vuokrasopimuksen perusteella on Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus: 2379058-6)
Kiinteistötunnus 91-45-48-8. (jäljempänä ”tontti 8”).
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.2** Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan korttelin 45048 tontti 11, jonka haltijana on vuokrasopimuksen perusteella Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0912770-2).
Rakennusluvan mukainen kerrosala 10 155 k-m². Autopaikkojen lukumäärä autohallissa on 41/83. LPA-alueella (tontin 8 määräalalla) 33/50.
Kiinteistötunnus 91-45-48-11. (jäljempänä ”tontti 11”).
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).
- 1.3** Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan korttelin 45048 tontti 12, jonka haltijana vuokrasopimuksen perusteella on Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus: 2379058-6)
Rakennusluvan mukainen kerrosala 10 142 k-m². Autopaikkojen lukumäärä autohallissa on 42/83. LPA-alueella (tontin 8 määräalalla) 17/50.
Kiinteistötunnus 91-45-48-12. (jäljempänä ”tontti 12”).
Kiinteistön omistaja Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6).

Jäljempänä kaikki yhdessä ”Osapuolet” ja erikseen ”Osapuoli”.

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämän yhteisjärjestelysopimuksen tarkoitus on sopia kaikista yhteisjärjestelyistä ja muista rasitteenluonteisista oikeuksista sekä velvollisuuksista (jäljempänä myös ”rasitteet tai rasiteoikeudet”), joilla sopimuksen osapuolina olevien tonttien rakentaminen ja käyttö tullaan toteuttamaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä.

Sopimuksella myönnettyt oikeudet ja velvollisuudet kohdistuvat tonttien haltijoihin.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista sopimuksen osapuolina olevien 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- ja uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista sekä näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

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

Osapuolet omistavat kaikki tonttiansa rajojen sisäpuolella sijaitsevat rakennukset, rakenteet, rakennelmat, varusteet ym. muut laitteet. Tällä sopimuksella ei muuteta näitä omistusoikeuksia.

Sopimuksen Osapuolet eivät saa luovuttaa tonttiansa 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. Sopimuksen osapuolten kesken sovittavat rasitteet

Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty liitteenä oleviin rasitepiirrokseen.

3.1 Palomuurit

Tonttien 11 ja 12 rakennusten välille ei rakenneta palomureja. Palomuurit korvataan palo-osastoivalla seinällä.

Palo-osastoivan seinän ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tasan.

3.2 Autohalli (Liitteet 1,3 ja 4)

Tontteja 11 ja 12 palveleva yhteinen autohalli sijaitsee tonteilla 11 ja 12. Tontti 12 vastaa autohallin hallinnasta.

Autohalli sisältää pihakannen kantavan laatan vesieristeineen ja kaikki sen alapuoliset rakenteet sekä ajo- ja kulkuluiskan kohdalla yläpuolisen rakenteen alapinnan (Liite 4).

Autohallilla tarkoitetaan myös kaikkia autohallia palvelevaa talo- ja turvatekniikkaa, lämmityspisteitä, alkusammutuskalustoa, sisäänajo- ja käyntiovea, ajoluiskaa, ilman- ja savunpoistorakenteita, poistumisteitä sekä vastaavia rakenteita. Autohallin talotekniikkaa ja rakenteita saa sijoittaa Osapuolten tonteille tonttien rajoista riippumatta.

Autohallin rakentamiskustannukset on jaettu tonttien 11 ja 12 kesken ja sisällytetty tonttien rakentamiskustannuksiin.

Autohallin ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 3.2.1 määriteltyjen autopaikkojen suhteessa, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

3.2.1 Pysäköintipaikat

Tontilla 11 on oikeus sijoittaa 41 pysäköintipaikkaa autohalliin ja tontilla 12 on oikeus sijoittaa 42 pysäköintipaikkaa autohalliin. Pysäköintipaikkojen sijainti on esitetty rasitepiirroksessa Autopaikkajako (Liite 3).

3.2.2 Ajo autohalliin

Tonteilla 11 ja 12 on oikeus kulkea autohalliin tonttien 8, 11 ja 12 kautta.

3.2.3 Hätäpoistumisreitit

Tonteilla 11 ja 12 on oikeus käyttää autohallin hätäpoistumisreittejä porrashuoneisiin tonttien rajoista riippumatta.

3.2.4 Irtaimistovarastojen savunpoisto

Tonttien 11 ja 12 irtaimistovarastojen savunpoisto tapahtuu autohallin kautta. Irtaimistovarastojen savunpoistoluukut ovat kyseisillä tonteilla eivätkä rasitteina. Kuitenkin niin, että palotilanteen aiheuttava tontti on velvollinen korvaamaan palon aiheuttamat vahingot toiselle tontille.

3.3 Pysäköintialue tontilla 8 (Liitteet 1 ja 3)

Tontilla 11 on oikeus sijoittaa 33 pysäköintipaikkaa tontille 8 ja tontilla 12 on oikeus sijoittaa 17 pysäköintipaikkaa tontille 8. Pysäköintipaikkojen sijainti on esitetty rasitepiirroksessa Autopaikkajako (Liite 3).

Pysäköintialueen ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 3.3 määriteltyjen autopaikkojen suhteessa.

3.3.1 Autolämmityksen sähköistys (Liite 9)

Tonteilla 11 ja 12 on oikeus sijoittaa autolämmitystolpat ja niiden kaapelit sekä lisäsähkökeskus tontille 8 sitä koskevan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Tontit 11 ja 12 vastaavat omien autolämmitystolppien ja niitä palvelevien johtojen ym. laitteiden rakentamis-, ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että ylläpitokustannukset sisältävät tämän sopimuksen kohdan 5 määritelmän mukaisesti mm. autolämmitystolppien sähkönkulutuksesta aiheutuvat kustannukset.

3.4 Yhteispiha (Liite 2)

Tonttien 11 ja 12 yhteinen leikki- ja oleskelualue (yhteispiha) sijaitsevat tonteilla 11 ja 12. Tonteilla 11 ja 12 on oikeus käyttää yhteispihaa rakenteineen ja laitteineen tonttien rajoista riippumatta. Yhteispihaan kuuluu lisäksi tonteilla 11 ja 12 sijaitsevat kulkuyhteydet yhteispihalle. Yhteispihaan ei kuulu asuntojen maantasoterassit.

Tonteilla 11 ja 12 oleva yhteispihan valaistus on tonttien 11 ja 12 käytössä. Tontti 12 vastaa yhteispihan valaistuksen hallinnasta.

Yhteispihan ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen kerrosalojen suhteessa lukuun ottamatta tonttien 11 ja 12 rakennuksissa olevia katos- ja numerovaloja, joista tontit 11 ja 12 vastaavat tonttien rajojen mukaisesti.

3.5 Vesi, viemäri ym. johdot (Liite 1 ja Liite 7)

Tontilla 11 on oikeus johtaa vesi, viemäri ym. johtonsa tontin 12 kautta.

Tontti 11 vastaa johtojensa ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.6 Sähköjohdot (Liite 1 ja Liite 8)

Tontilla 11 on oikeus johtaa sähköjohtonsa tontin 12 kautta.

Tontti 11 vastaa johtojensa ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.7 Kulkureitit ja huoltoajo (Liite 1)

Tontilla 11 on oikeus käyttää tontilla 12 sijaitsevaa huoltoajoreittiä tontilleen ajoa varten.

Tontilla 12 on oikeus käyttää huoltoajoreittiä tontilla 11.

Tonteilla 11 ja 12 on oikeus käyttää pelastusreittejä myös jalankulku-, pyöräily- ja huoltoreitteinä.

Huoltoajoreitin ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen kerrosalojen suhteessa.

3.8 Huoltoajo yhteispihalle (Liite 2)

Tonteilla 11 ja 12 on oikeus käyttää tonteilla 11 ja 12 sijaitsevaa huoltoajoreittiä yhteispihalle. Tonteilla 11 ja 12 on myös oikeus käyttää pelastusreittiä huoltoajoreittinä.

Huoltoajoreitin ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen kerrosalojen suhteessa.

3.9 Tontin 11 ja 12 jätteenkeräysastiat ja niihin liittyvät rakenteet (Liite 1)

Tontilla 11 ja tontilla 12 on oikeus sijoittaa syväkeräysjäteastiat ja niihin liittyvät rakenteet tontin 8 rajaan kiinni.

3.10 Yhteinen kerhuhuone tontilla 12 (Liite 1)

Tonttien 11 ja 12 yhteinen kerhuhuone sijaitsee tontilla 12.

Kerhuhuoneen ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen kerrosalojen suhteessa.

3.11 Tontin 12 ulkoiluvälinevarasto (Liite 1)

Tontilla 12 on oikeus sijoittaa ulkoiluvälinevarastonsa osittain tontin 11 puolelle.

Tontti 12 vastaa ulkoiluvälinevarastonsa ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

3.12 Pelastusreitit ja pelastuspaikat (Liite 1)

Tonteilla 11 ja 12 on oikeus käyttää toistensa tonteilla sijaitsevia pelastusreittejä.

Tonttien pelastuspaikoille, jotka sijaitsevat puiston puolella tonteilla 11 ja 12 on sijoitussopimus. (Liite 5).

Tontit 11 ja 12 vastaavat pelastusreittien rakentamisesta, ylläpidosta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta oman tonttinsa osalta. Näistä aiheutuvat kustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen kerrosalojen suhteessa.

Hätätilanteen aiheuttava tontti on velvollinen korvaamaan pelastusajoneuvoreitin käytöstä toiselle tontille aiheutuvat vahingot.

3.13 Ulkovalaistus (Liite 8)

Tonteilla 11 ja 12 olevan kulkureitin (rasite 3.7) ja pelastusreitit (rasite 3.12) valaistuksen hallinnasta vastaa tontti 12.

Kulkureitin ja pelastusreitit ulkovalaistuksen ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen kerrosalojen suhteessa lukuun ottamatta tonttien 11 ja 12 rakennuksissa olevia katos- ja numerovaloja, joista tontit 11 ja 12 vastaavat tonttien rajojen mukaisesti.

3.14 Hulevedet ja sadevesipumppaamot (Liite 6)

Tonteilla 11 ja 12 on oikeus johtaa hulevesiänsä toistensa tonteilla sijaitseviin sadevesikaivoihin sekä tonttien kautta. Lisäksi tonttien 11 ja 12 tontilla 8 olevan autopaikka-alueen hulevedet ja sijoittaa viivytysputket rakenteineen ja sadevesipumppaamo tontin 8 määrääalalle.

Tonttien 11 ja 12 hulevesien viivytysputket rakenteineen sijaitsevat tontilla 12. Hulevesien viivytysputkistojen ja siihen liittyvien rakenteiden ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen kerrosalojen suhteessa.

Tonttien 11 ja 12 sadevesipumppaamot sijaitsevat tontilla 12. Tontilla 11 on oikeus johtaa hulevedet tontilla 12 olevien pumppaamoiden kautta kunnallisviemäriin. Sadevesipumppaamoiden ylläpito-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 11 ja 12 kesken tämän sopimuksen kohdassa 1 määriteltyjen kerrosalojen suhteessa.

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. Rasittavan tontin on toimenpiteen jälkeen kunnostettava rasitetun tontin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

Rakennusaikana Osapuolilla on oikeus, mikäli siitä kussakin tapauksessa erikseen sovitaan rasitetun tontin kanssa, 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 ylläpito- ja uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen Osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

Kahta tai useampaa yhtiötä palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden ylläpito- ja uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat kyseiset Osapuolet kohdassa 1 määriteltyjen kerrosalojen 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, korjaamista, hoitoa ja siivousta. Ylläpito-kustannuksilla tarkoitetaan ylläpidosta aiheutuvia kuluja, joihin kuuluvat mm. hallinnosta, käytöstä ja huollosta, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, sähköstä, jätehuollosta ja vahinkovakuutuksista ja kunnossapitokorjauksista aiheutuvat kustannukset.

Ylläpito-, 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 kajoa 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- ja uusimis- ja uudelleenrakentamistoimenpiteisiin 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. Osapuoli on myös oikeutettu kohtuulliseen korvaukseen muiden Osapuolten puolesta tekemästään yhteistä rasitetta koskevasta työstä.

Kukin Osapuoli on velvollinen ylläpitämään kattavuudeltaan ja vakuutusmäärältään vähintään tavanomaisen tasoista kiinteistövuokautusta. Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettuista kustannuksista on mahdollista saada korvausta Osapuolen vakuutuksesta, kustannukset katetaan aina ensisijaisesti vakuutuskorvauksella ja vain ylimenevästä osasta Osapuolet vastaavat tässä sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

6. 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.

7. Sopimuksen liittäminen tonttien pitkäaikaisiin tontinvuokrasopimukseen

Tämä sopimus ehtoineen liitetään niiden Osapuolena olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen, joiden hallinta perustuu vuokrasopimukseen.

8. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan Osapuolille korvauksetta.

9. Vastuun rajaus

Helsingin kaupunki ei vastaa tässä sopimuksessa mainittujen oikeuksien toteutumisesta eikä mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista.

Helsingin 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.

10. Sopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Tämä sopimus on voimassa Osapuolien vuokrasopimusten voimassaoloajan eikä sitä voida irtisanoa ilman jokaisen Osapuolen ja Helsingin kaupungin hyväksymistä.

Mikäli jokin Osapuoli luovuttaa tontin vuokra- tai omistusoikeuden 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. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos riitaan ei saada ratkaisua neuvottelemalla, riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) saman sanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi Helsingin kaupungille tonttien omistajana.

Helsingissä 2. joulukuuta 2022

tonttien 91-45-48-8 ja 91-45-48-12 haltijana;
Helsingin kaupungin asunnot Oy

sähköinen allekirjoitusliite

Jaana Närö
toimitusjohtaja

tontin 91-45-48-11 haltijana;
Helsingin Asumisoikeus Oy
psta

sähköinen allekirjoitusliite

Juha Viljakainen
toimitusjohtaja

Liitteet	Liite 1	Rasitekartta 1	1.krs
	Liite 2	Rasitekartta 2	2.krs
	Liite 3	Autopaikkajako (rev.)	autohalli, LPA-tontti
	Liite 4	Autokannen leikkaus	
	Liite 5	Sijoitussopimus	
	Liite 6	Hulevedet	
	Liite 7	KVV-asemapiirros	
	Liite 8	Sähköasemapiirros tontit 11 ja 12	
	Liite 9	Sähköasemapiirros LPA-tontti	