

## SOPIMUS RASITELUONTOISISTA OIKEUKSISTA

### 1. Sopimuksen osapuolet

1.1 Helsingin kaupungin 91. kaupunginosan korttelin nro 33230 tontti nro 1, jonka haltijana on Kiinteistö Oy Arentitie 7-9, Y-tunnus 2582204-3. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1173 kem2. Kiinteistötunnus 31-33-230-1 (jäljempänä "tontti 33230/1").

1.2 Helsingin kaupungin 91. kaupunginosan korttelin nro 33230 tontti nro 2, jonka haltijana on Kiinteistö Oy Arentitie 7-9, Y-tunnus 2582204-3. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 936 kem2. Kiinteistötunnus 31-33-230-2 (jäljempänä "tontti 33230/2").

1.3 Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6. Tonttien 33230/1-2 omistajana (jäljempänä "kaupunki").

### 2. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia kaikista rasiteluonteisista oikeuksista (jäljempänä "rasitteet"), joilla em. tonttien rakentaminen toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista tonttien järkevän suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista rasitteista ei ole sovittu, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asiasta. Tällaiset rasiteoikeudet ovat lähtökohtaisesti korvauksettomia. Rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan kuitenkin aina erikseen.

Tämä sopimus sisältää kiinteistömuodostamislain (554/1995) ja -asetuksen (1189/1996) mukaisia kiinteistörasitteita sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisia rakennusrasitteita. Niitä käsitellään tässä sopimuksessa erottelematta.

### 3. Osapuolten kesken perustettavat rasitteet

Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista:

#### 3.1 Autopaikat korttelissa 33230

Tontit 33230/1 ja 33230/2 sijoittavat autopaikkansa tonttien rajoista riippumatta myöhemmin sovittavalla jaolla.

### 3.2.1 Yhteisalue

Korttelin 33230 käyttäjillä on oikeus kulkea, oleskella, käyttää pyöräpaikkoja korttelin 33230 tontinrajoista riippumatta.

Yhteisalueen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 33230/1 ja 33230/2 kesken asemakaavassa määrättyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

### 3.2.2 Jätepisteet

Korttelin 33230/1 pihalla on yksi jätepiste. Korttelin 33230 kaikki käyttäjät saavat käyttää jätepistettä vapaasti yleisten ohjeiden mukaan.

Rakennuskustannuksista vastaavat tontit rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontit 33230/1 ja 33230/2 vastaavat jätepisteen huolto, ylläpito ja korjaamiskustannuksista jäteyhtiön laskujen mukaan.

Tontilla 33230/1 sijaitsevan jätetilan rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 33230/1 ja 33230/2 kesken asemakaavassa määrättyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

### 3.2.3 Piha-rakenteet

Piharakenteiden rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 33230/1 ja 33230/2 kesken asemakaavassa määrättyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

### 3.2.4 Hulevedet

Korttelissa 33230 hulevesiä saa johtaa naapuritontille tontinrajasta riippumatta.

## 3.3 Palomuuuri korttelissa 33230

Korttelin 33230 sisällä tontin rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria.

## 3.4 Tekniset rasitteet korttelissa 33230

Tonteilla on oikeus kuljettaa vesi-, viemäri-, hulevesi- ja sähköliittymien putket ja johdot tontinrajoista riippumatta.

Tontit vastaavat omien putkien ja johtojen rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista.

#### 4. Muut rasiteluonteiset oikeudet

Rakennusaikana sopimuksen osapuolilla on oikeus, mikäli sitä kussakin tapauksessa erikseen sovitaan rasitetun tontin kanssa, sijoittaa toistensa tonteille 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-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista, jotka palvelevat yksin kyseisen osapuolen hallitsemaa kiinteistöä.

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

Huolto-, 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 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 huolto-, korjaus-, 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 kiinteistövuokratusta. Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitetuista 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 tontinvuokrasopimuksiin

Tämä sopimus liitteineen liitetään tonttien 22320-1 ja 22320-2 pitkäaikaisiin tontinvuokrasopimuksiin.

## 8. Sopimuksen siirtäminen ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan kunkin sopimusosapuolen osalta allekirjoituksesta alkaen. Tämä sopimus on pysyvä, eikä sitä voida muuttaa muuten kuin kirjallisella sopimusmuutoksella.

Mikäli jokin osapuoli luovuttaa tontin vuokraoikeuden rakennuksineen, se sitoutuu samalla siirtämään luovutuksensaajalle tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Ilman em. tilannetta, osapuolet eivät vapaudu sopimusvelvoitteestaan ilman kaikkien muiden sopimusosapuolten suostumusta.

## 9. Rasitteista maksettavat korvaukset

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet ja rasitteet luovutetaan sopijaosapuolille pysyvästi ja korvauksetta.

## 10. Vastuun rajaus

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

## 11. Rasitteiden kirjaaminen

Tässä sopimuksessa sovittujen rasiteoikeuksien pysyvyyden vakuudeksi on toisia enempää kuulematta oikeus hakea rasiitteen kirjaamista. Kirjaamisesta johtuvista kustannuksista vastaavat osapuolet yhteisesti lukuun ottamatta kuitenkaan Kaupunkia.

## 12. Sitoumukset

Sopimusosapuolet vakuuttavat, että tämän sopimuksen mukaiset rasite- ja muut käyttöoikeudet on ennakkoon käsitelty asianmukaisesti kunkin osapuolen päättävissä elimissä ja että tämä sopimus on hyväksytty asianmukaisesti etukäteen.

## 13. Erimielisyydet

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

## 14. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kuusi (6) samansanaista kappaletta, yksi kunkin tontin vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle sekä kaksi rekisteriviranomaisia varten.

Helsingissä 16.5.2022

Kiinteistön 91-33-230-1 haltijana;

Kiinteistö Oy Arentitie 7-9

-----  
Pekka Jokela

Helsingissä 16.5.2022

Kiinteistön 91-33-230-2 haltijana;

Kiinteistö Oy Arentitie 7-9

-----

Pekka Jokela

Helsingissä -----2022

HELSINGIN KAUPUNKI

-----