

Helsingin kaupungin  
rakennusvalvontavirasto

03.07.2015

Helsingfors stads  
byggnadstillsynsverk

## KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

~~43-26-15-RAS~~

### 1. OSAPUOLET

- 1.1. Asunto Oy Herttoniemen Tornin  
2678976-7  
Purjetuulenkuja 5 B  
00850 Helsinki

Tontin 91-43-123-2 ("Tontti 2") omistajana ja tontin 91-43-123-7 ("Tontti 7") määräosan haltijana

- 1.2. Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4  
2373062-0  
Purjetuulenkuja 5 B  
00850 Helsinki

Tontin 91-43-123-3 ("Tontti 3") omistajana ja tontin 91-43-123-7 ("Tontti 7") määräosan haltijana

- 1.3. Helsingin kaupunki  
0201256-6  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Tonttien 91-43-123-4 ("Tontti 4"), 91-43-123-5 ("Tontti 5"), 91-43-123-6 ("Tontti 6"), 91-43-123-7 ("Tontti 7"), 91-43-123-8 ("Tontti 8") omistajana tonttien tulevien vuokralaisten lukuun ja

- 1.4. ATT  
0201256-6  
Junailijankuja 3  
00520 Helsinki

Tonttien 91-43-123-4 ("Tontti 4"), 91-43-123-5 ("Tontti 5") ja 91-43-123-6 ("Tontti 6") varauksensaajana tonttien tulevien vuokralaisten lukuun

Yhdessä "Osapuoli" ja "Osapuolet".

## 2. TONTTIEN RAKENNUSOIKEUDET

Tontti 2	18,8 %	4 600 k-m <sup>2</sup>
Tontti 3	35,6 %	8 700 k-m <sup>2</sup>
Tontti 4	11,9 %	2 900 k-m <sup>2</sup>
Tontti 5	17,2 %	4 200 k-m <sup>2</sup>
Tontti 6	16,5 %	4 050 k-m <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>100,0 %</b>	<b>24 450 k-m<sup>2</sup></b>

## 3. TAUSTA JA TARKOITUS

Herttoniemen Siilitien alueelle on hyväksytty asemakaavan muutos nro 12220 10.9.2014. Tonttijako on hyväksytty 2.3.2015. Kaava-alueelle sijoittuvat kaupungin omistamat kerrostalotontit 43123/4,5 ja 6, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 11 150 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueelle sijoittuvat myös yksityisessä omistuksessa olevat tontit 43123/2 ja 3, joiden rakennusoikeus on 13 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi korttelin keskellä on asumista palveleva yhteiskäyttöinen tontti 43123/7 ja tontti 43123/8, jolle on tarkoitus sijoittaa tonttien 4-6 maanalaisia autopaikkoja sekä leikki- ja oleskelualue.

Tällä yhteisjärjestelysopimuksella osapuolet sopivat muun muassa korttelin tontteja palvelevan yhteispihatontin toteuttamisesta ja käytöstä sekä muista mahdollisista korttelin tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä, tontteihin puolin ja toisin kohdistuvista käyttöoikeuksista. Kaupunki tekee yhteispihatontista maanvuokra-sopimuksen yhteisesti määräosin korttelin muiden tonttien omistajien ja haltijoiden kanssa.

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- 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.

## 4. OSAPUOLTEN KESKEN PERUSTETTAVAT RASITTEET

Osapuolet sopivat seuraavista rasitteista, jotka ovat merkitty liitteenä olevaan rasitepiirroksen / oleviin rasitepiirroksiin.

### 4.1. Yhteispiha

Tonteilla 2, 3, 4, 5 ja 6 on pysyvä oikeus käyttää korttelin 43123 tonttien yhteispihaksi tarkoitettulla tontilla 7 sijaitsevia leikki-, oleskelu-, viher- ja muita vastaavia alueita sekä niillä olevia laitteita ja varusteita.

Tontti 3 vastaa yhteispihan sekä sillä sijaitsevien alueiden ja laitteiden ja varusteiden suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta, ellei sopimuksen osapuolten kesken myöhemmin toisin sovita. Rakentamiskustannukset tulee hyväksyttää sopimuksen muilla sopimuksen osapuolilla.

Yhteispihan sekä sillä sijaitsevien alueiden ja laitteiden ja varusteiden suunnittelu-, rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 2, 3, 4, 5 ja 6 kesken tämän sopimuksen kohdassa 2 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa.

Osapuolien vastuu yhteispihan sekä sillä sijaitsevien alueiden ja laitteiden ja varusteiden ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista alkaa, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tämän tontilla sijaitsevan rakennuksen käyttöönotettavaksi.

#### **4.2. Tonttien 3 ja 4 perustukset ja routasuojaus**

Tonteilla 3 ja 4 on pysyvä oikeus sijoittaa tonttien välisillä rajoilla rakennettavien rakennusten perustukset ja routasuojaukset toistensa tonttien puolelle.

Tontin 4 perustukset ja routasuojaus rakennetaan tontin 3 rakennustöiden yhteydessä. Tontti 3 vastaa perustusten ja routasuojauksen rakentamisesta.

Tontit 3 ja 4 vastaavat omia tonttejaan palvelevien perustusten ja routasuojausten rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta aiheutuneista kustannuksista.

#### **4.3. Palomuurien poisjättäminen**

Maanalaisen autohallin osalta tonttien 2, 3, 4 ja 7 välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria.

#### **4.4. Kevytrakenteisen pergolan rakentaminen tontin 7 puolelle tontin 3 rajalle**

Tontilla 3 on oikeus sijoittaa kevytrakenteinen pergola tontin 7 puolelle.

#### **4.5. Pelastustiereitit ja tikasauton nostopaikat**

Tontin 2 pelastustiereitti ja tikasauton nostopaikat sijaitsevat tontilla 7.

Tontin 4 pelastustiereitti kulkee tonttien 3 ja 7 kautta. Tontin tikasauton nostopaikka sijaitsee tontilla 7.

Tontin 5 pelastustiereitti ja tikasauton nostopaikat sijaitsevat tontilla 7.

Tontin 6 pelastustiereitti kulkee tonttien 2 ja 7 kautta. Tontin tikasauton nostopaikka sijaitsee tontilla 7.

Tonteilla 2 ja 6 on yhteisiä pelastuspaikkoja, jotka sijaitsevat osin tontilla 7.

Tontit vastaavat liitekartan mukaisesti pelastustiereitin ja tikasauton nostopaikan rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Hätätilanteen aiheuttava tontti on velvollinen korvaamaan pelastustiereitin ja tikasautojen nostopaikan käytöstä toisen tontille aiheutuvat vahingot.

#### **4.6. Hulevedet**

Tonteilla 2, 3, 4, 5 ja 6 on oikeus johtaa tonttiansa hulevedet tontille 7 ja tontilla 4 kulkevaan tulvareittiin.

Tontilla 7 on oikeus johtaa hulevedet korttelista ulos viemäriä pitkin tontin 4 kautta.

Viemärin rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannukset jaetaan tonttien 2, 3, 4, 5 ja 6 kesken tämän sopimuksen kohdassa 2 määriteltyjen rakennusoikeuksien suhteessa. Osapuolien vastuu viemärin ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista alkaa, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tämän tontilla sijaitsevan rakennuksen käyttöönotettavaksi.

#### **4.7. Yhteinen kevyen liikenteen kulku tonteilla**

Tonteilla 2, 3, 4, 5 ja 6 on oikeus käyttää toistena tontteja kevyen liikenteen kulkuun.

### **5. KÄYTTÖOIKEUKSISTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET**

Tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien perustamisen osalta ei suoriteta korvauksia puolin eikä toisin, ellei niistä ole erikseen jonkin kohdan osalta tässä sopimuksessa tai sen liitteissä mainittu.

### **6. HELSINGIN KAUPUNGIN VASTUUNRAJAUS**

Tontit 43123/4-6 on varattu asuntotuotantotoimistolle (khs 25.8.2014, 836 §). Tämän vuoksi Helsingin kaupunki (kiinteistöviraston tonttiosasto) on tässä sopimuksessa osapuolena kyseisten tonttien osalta vain ja ainoastaan omistajana tonttien tulevien vuokralaisten lukuun ja sitoutuu siirtämään kokonaisuudessaan tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen tuleville vuokralaisille.

Helsingin kaupunki ei muilta osin vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista. Helsingin kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista,

haitoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

## 7. RAKENTAMINEN

Rakennusaikana sopimuksen 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.

Rakentamistöihin tämän sopimuksen nojalla velvollisella on oikeus päästä suorittamaan rakentamis- ja kunnossapitotöitä toisen Osapuolen omistamiin ja hallinnoimiin tiloihin niin pikaisesti kuin rakentamis- ja kunnossapitotyöt sitä edellyttävät.

Kukaan kunnossapitoon, uudelleenrakentamiseen tai peruskorjaukseen velvollisista sopijapuolista ei ryhdy muille Osapuolille haittaa tai kustannuksia aiheuttavaan rakentamis- tai muuhun rasitteen ylläpitämiseen liittyvään toimenpiteeseen ennen kuin asiasta on yhdessä neuvoteltu, ellei kyse ole vähäisestä tai viipymättä tehtävästä toimenpiteestä.

Edellä kuvattujen rakennustöiden suorittaja on velvollinen järjestämään rakennustyöt ja muut rasitteen ylläpitämiseksi välttämättömät toimenpiteet muiden Osapuolten omistuksessa ja hallinnassa olevia rakennuksia vahingoittamatta ja vain välttämättömästi haittaa muiden Osapuolten toiminnalle aiheuttaen. Rakennustyön suorittajan on korjattava rakenteet ja pinnat rakennustyön päätyttyä rakennustyötä edeltävään tasoon.

Mikäli kunnossapitoon, uudelleen rakentamiseen tai peruskorjaamiseen velvollinen ja vastuullinen Osapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen Osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välttämättömiin asian edellyttämiin toimenpiteisiin ja toisen Osapuolen etu vaatii toimenpiteiden suorittamista, on toisella Osapuolella oikeus suorittaa ja teettää toimenpide ja oikeus saada siitä aiheutuneet kustannukset korvattua vastuulliselta Osapuolelta.

Osapuolilla on oikeus valvoa ja seurata käyttöoikeutensa nojalla rakennetun tai perustetun käyttöoikeuden kohteen käyttöä ja kuntoa siinä määrin kuin on tarpeen käyttöoikeuden kohteen toimivuuden varmistamiseksi.

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 tarkoitettulla tavalla.

## **8. OIKEUKSIEN MUUTTAMINEN JA POISTAMINEN**

Käyttöoikeudet ovat pysyviä.

Jos kuitenkin tämän sopimuksen voimassaoloaikana tapahtuu MRL:n 160.2 §:n 1-3 -kohdissa tarkoitettuja olennaisia muutoksia niin, että sopimustavoitteiden ja sopimusmääräysten täyttäminen olennaisesti vaikeutuu tai olosuhteet olennaisesti muuttuvat, Osapuolet neuvottelevat muutoksista tai vaihtoehtoisista käyttöoikeuksista sopimuksen toteuttamiseksi muuttuneissa olosuhteissa.

Mikäli oikeus käy kokonaan tarpeettomaksi, sopivat Osapuolet tarvittaessa sen poistamisesta.

Mikäli käyttöoikeus lain tai Osapuolten sopimuksen perusteella kokonaan tai osittain lakkaa, ei oikeutetulla Osapuolella ole oikeutta saada korvausta käyttöoikeuden lakkaamisesta.

## **9. YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSEN LIITTÄMINEN MAANVUOKRASOPIMUKSIIN**

Tämä sopimus ehtoineen liitetään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

## **10. KIINTEISTÖJEN EDELLEENLUOVUTUS**

Mikäli Osapuoli luovuttaa tontin omistus- tai hallintaoikeuden kolmannelle, Osapuoli sitoutuu saattamaan ostajan tai uuden vuokralaisen tietoon tämän yhteisjärjestelysopimuksen ehtoineen ja sisällyttämään tässä yhteisjärjestelysopimuksessa mainitut ehdot luovutuskirjaan myös kiinteistön uusia omistajia tai haltijoita velvoittaviksi.

Mikäli Osapuoli siirtää tämän sopimuksen piiriin kuuluvia käyttöoikeuksia kolmansille luovutuksen kautta, on luovutuksen tehnyt Osapuoli vastuussa sopimuksen mukaisista maksu- ja muista velvoitteista suhteessa toiseen sopijapuoleen, kunnes toinen sopijapuoli on hyväksynyt luovutuksen saajan uudeksi sopimusosapuoleksi ja vapauttanut luovuttajan tämän sopimuksen mukaisista vastuista.

## **11. YHTEISJÄRJESTELYN PERUSTAMINEN**

Tämä sopimus saadaan rekisteröidä Osapuolten omistamien ja/tai hallitsemien tonttien osalta kiinteistörekisteriin ilman eri kuulemista. Osapuolet oikeuttavat tonttien omistajat ja haltijat kustannuksellaan hakemaan rekisteröintiä omistamilleen ja/tai hallitsemilleen tonteille.

## **12. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISU**

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuuden käsitellään ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

### 13. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus astuu voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.


### 14. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu yhtenätoista (11) samanasaisena kappaleena, yksi kunkin tontin omistajalle ja/tai haltijalle, 5 kpl liitettäväksi maanvuokrasopimukseen ja yksi viranomaisille

Helsingissä 2. päivänä heinäkuuta 2015


Asunto Oy Herttoniemen Torni

Tontin 91-43-123-2 omistajana ja tontin 91-43-123-7 määräosan haltijana



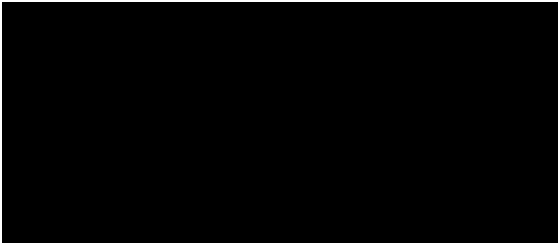
Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4

Tontin 91-43-123-3 omistajana ja tontin 91-43-123-7 määräosan haltijana



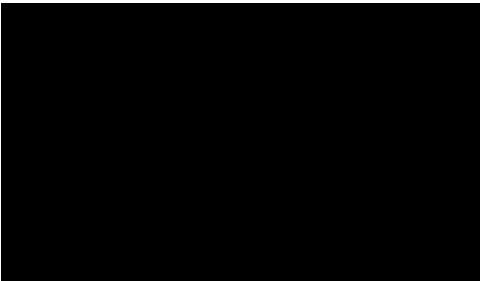
Helsingin kaupunki

Tonttien 91-43-123-4, 91-43-123-5, 91-43-123-6, 91-43-123-7, 91-43-123-8 omistajana tonttien tulevien vuokralaisten lukuun



ATT

Tonttien 91-43-123-4, 91-43-123-5 ja 91-43-123-6 varauksensaajana tonttien tulevien vuokralaisten lukuun



Liiteluettelo:

Liite 1: Kohdan 4.1. yhteispiharasite tontilla 7

Liite 2: Kohdan 4.2. tonttien 3 ja 4 väliset perustukset ja routasuojaus

Liite 3: Kohdan 4.4. kevytrakenteisen pergolan rakentaminen tontin 7 puolelle tontin 3 rajalle

Liite 4: Kohdan 4.5. osoittamat pelastustiereitit ja tikasauton nostopaikat

Liite 5: Kohdan 4.6. tonttien 2, 3, 4, 5 ja 6 oikeus johtaa tonttiensa hulevedet tontille 7 ja tontilla 4 kulkevan tulvareitin kautta. Tontin 7 oikeus johtaa hulevedet viemärissä tontin 4 kautta.