

koskien Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 20820 sijaitsevan asuinrakennuksen ja kaupungin päiväkodin välisiä oikeuksia ja velvoitteita

1 OSAPUOLET

1. Helsingin kaupungin (Y-tunnus: 0201256-6) kiinteistöviraston tilakeskus Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 1 vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana (jäljempänä "tontti 1").

2. As Oy Helsingin Aikalisä -niminen asunto-osakeyhtiö (Y-tunnus: 2624776-5) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 820 sijaitsevan tontin nro 2 vuokraoikeuden haltijana. Laitostunnus 91-20-820-2-L1 (jäljempänä "tontti 2")

jäljempänä myös yhdessä "osapuolet" tai erikseen "osapuoli".

sekä

Helsingin kaupungin (Y-tunnus: 0201256-6) kiinteistöviraston tonttiosasto Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 820 tonttien nro 1 ja 2 omistajana (jäljempänä "tonttiosasto")

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia perustettavista rasitteista sekä rasitteenluonteisista oikeuksista ja velvollisuuksista, joilla tonttien 1 ja 2 rakentaminen toteutetaan kummankin tontin ja korttelikokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

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

Rasitteet on esitetty liitteenä olevissa asiakirjoissa.

3 OSAPUOLTEN KESKEN PERUSTETTAVAT RASITTEET

Osapuolet sopivat seuraavien pysyvien rasitteiden perustamisesta.

3.1. PALOMUURIN POISJÄTTÄMINEN

Tontilla 2 on oikeus jättää rakentamatta rakennusmääräysten edellyttämä palomuurin (liite 2) tonttien 2 ja 1 rajalle.

Tontille 1 rakennettavan rakennuksen katto osastoidaan luokkaan EI60 8 metrin matkalta ja seinä sisänurkassa luokkaan EI60 2 metrin matkalta (liite 1).

Päiväkodin katto toteutetaan betonirakenteisena. Tämä täyttää päiväkotirakennuksen katon osastointivaatimuksen, joten palomuurin poisjättämisestä ei aiheudu osapuolille lisäkustannuksia.

3.2. TULVAVESIJÄRJESTELY

Tontilla 1 on oikeus johtaa tulvavetensä tontille 2 rakennettavaan tulvavesikaivoon. Tontilla 2 on oikeus johtaa tontilla 2 sijaitsevasta tulvavesikaivosta tulvakanaalintontin 1 rakennuksen alta katualueelle/aukiolle (Liite 2).

Kumpikin osapuoli vastaa yksin omalla tontillaan suoritettavista tulvavesijärjestelyistä johtuvista rakentamis-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimiskustannuksista.

3.3. TUKIMUURI

Tontilla 1 on oikeus rakentaa tonttien 1 ja 2 rajalle tukimuuri, jonka sijainti on kuvattu liitteessä 3 (pohjasuunnitelma).

Tukimuurin rakentamiskustannuksista vastaa tontti 1. Tontti 2 vastaa tukimuurin päällystyksen kustannuksista oman tonttinsa puolella. Kumpikin tontti vastaa tukimuurin huollosta oman tonttinsa puolella.

3.4. PERUSTUKSET TONTTIEN 1 JA 2 RAJALLA

Tonttien 1 ja 2 rajalla rakennusten perustukset sijoittuvat oman tontin puolelle. Tontilla 1 on oikeus omalla kustannuksellaan sijoittaa salaojan ja perustuksen routasuojan tontin 2 puolelle.

Perustukset on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei niistä aiheudu haittaa toiselle osapuolelle. Osapuolet ovat velvollisia oma-aloitteisesti ja viipymättä antamaan tietoja suunnitelmista ja rakentamisaikataulusta, neuvottelemaan tarkoituksenmukaisimpien perustamistapojen löytämiseksi sekä tarvittaessa yhteisesti suunnittelemaan perustukset tonttien rajalla. Kunkin osapuolen tulee urakka-asiakirjoissaan huomioida, että rakennusten perustukset rakennetaan kiinni toisiinsa.

Kumpikin osapuoli vastaa yksin omalla tontillaan suoritettavista perustusten rakentamis- ja suunnittelukustannuksista.

3.5. TONTIN 1 KULKUOIKEUS TONTIN 2 KAUTTA

Tontti 2 sallii korvauksetta tontille 1 läpikulun tontin 2 kautta tontilla 1 sijaitsevan rakennuksen talotikkaalle.

Talotikka sijaitsee pälväkodin länsipäädyssä tontin 2 piha-alueen puolella. Tikkaan sijainti on merkitty sopimuksen liitteeseen 3 (pohjasuunnitelma).

4 MUUT EHDOT

Uusimisella tarkoitetaan rakenteiden, varusteiden ja laitteiden korvaamista uudella. Uudelleenrakentamisella tarkoitetaan rakennusten, rakenteluiden ja rakennelmien rakentamista kokonaan uudelleen.

Toimenpiteisiin velvollinen osapuoli ei ryhdy toisen osapuolen oikeuden tai omaisuuden käyttöä haittaavaan rakentamis- tai muuhun rasitteeseen liittyvään toimenpiteeseen ennen kuin asiasta on yhdessä neuvoteltu, ellei kyseessä ole vähäinen tai viipymättä tehtävä toimenpide. Mikäli toimenpiteen yhteydessä osa-

puoli joutuu purkamaan tai muulla tavalla kajoamaan toisen osapuolen rakennuksen rakenteisiin yms. tai suorittamaan rasitealueella rakentamis-, kalvamis- tai muita vastaavia töitä, on toimenpiteeseen velvollinen osapuoli velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan toisen osapuolen omaisuuden sellaiseksi kuin se oli ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Mikäli huolto-, korjaus-, uusimis- tai uudelleenrakentamistoimenpiteeseen velvollinen ja vastuullinen osapuoli ei ryhdy kohtuullisessa ajassa toisen osapuolen kirjallisen vaatimuksen jälkeen välittömästi asian vaatimien toimenpiteisiin ja toisen osapuolen etu sitä vaatii, on tällä oikeus suorittaa tai teettää toimenpiteet ja saada siitä aiheutuneet kustannukset korvatuksi vastuulliselta osapuolelta.

Mikäli rasitteen rekisteröivä viranomainen kieltäytyy rekisteröimästä mitään tässä sopimuksessa sovittua järjestelyä rasiteoikeutena ja/tai yhteisjärjestelyä, jäävät ne kuitenkin voimaan osapuolia sitovasti tämän sopimuksen varassa. Sitovuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä osapuolten maanvuokrasopimusten mukaista vuokra-alkaa.

Osapuolet sitoutuvat antamaan tarvittaessa erillisiä suostumuksia em. kirjausten suorittamiseksi, mikäli kirjaamisviranomaiset tällaisia edellyttävät.

5 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli rakentamista koskevat suunnitelmat ja/tai toteutus muuttuvat tai tarkentuvat siten, että myös tätä sopimusta on tarpeen muuttaa tai tarkistaa, osapuolet sitoutuvat hyväksymään tämän sopimuksen sisältöön kaikki tarvittavat muutokset, edellyttäen, että ne eivät muuta sopimuksen luonnetta olennaisesti toiseksi.

6 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Mikäli toinen osapuoli luovuttaa tontin vuokraoikeuden rakennuksineen, se sitoutuu samalla siirtämään luovutuksensaajalle tämän sopimuksen kaikkine sopimukseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Ilman em. tilannetta osapuolet eivät vapaudu sopimusvelvoitteistaan ilman kaikkien osapuolten sekä tonttiosaston suostumusta.

7 SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Tämä sopimus on pysyvä eikä sitä voi irtisanoa eikä muuttaa ilman osapuolten sekä tonttiosaston hyväksymistä muuten kuin voimassa olevassa laista johtuvista syistä. Pysyvyydellä tarkoitetaan tässä yhteydessä tonttien 1 ja 2 maanvuokrasopimusten mukaista vuokra-alkaa, mikäli tätä sopimusta ei saada rekisteröityä.

8 RASITTEEN HAKEMINEN JA PERUSTAMINEN

Sopimuksen osapuolet ovat oikeutettuja toislaan enempää kuulematta hakemaan edellä mainittujen rasitteiden perustamista.

Rasitteiden perustamis- ja rekisteröintikustannuksista vastaa hakija.

9 RASITTEESTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET

Tämän sopimuksen mukaiset oikeudet luovutetaan pysyvästi ja korvauksetta. Pysyvyydellä tarkoitetaan tässä yhteydessä tonttien 1 ja 2 maanvuokrasopimusten mukaista vuokra-alkaa, mikäli tätä sopimusta ei saada rekisteröityä.

10 SOPIMUKSEN LIITTÄMINEN TONTIN 2 MAANVUOKRASOPIMUKSEEN

Tämä sopimus liitetään liitetään tontin 2 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

11

VASTUUN RAJAUS

Helsingin kaupungin kilnteistöviraston tonttiosasto hyväksyy tämän sopimuksen mukaiset järjestelyt, mutta se ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haltoista, vahingoista tai kustannuksista.

Tonttiosasto ei vastaa myöskään vahingoista, haltoista eikä kustannuksista, mikäli tässä sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haltoista tai kustannuksista, mikäli tonttien 1 ja 2 välillä ei ole sovittu kaikista tonttien 1 ja 2 toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä. Vastuu edellä mainituista asioista on tonttien 1 ja 2 vuokraoikeuden haltijoilla (osapuolilla).

12

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten kesken neuvottelemalla. Mikäli asiasta ei neuvotteluissa päästä yksimielisyyteen, ratkaistaan erimielisyydet Helsingin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

13

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan osapuolla sitovasti allekirjotushetkellä.

14

SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi (1) kullekin osapuolelle, yksi (1) tonttiosastolle ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

Helsingissä __. päivänä _____kuuta 2015

Tontin 1 vuokraoikeuden haltijana ja tontille rakennettavan rakennuksen omistajana

Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6), kilnteistöviraston tilakeskus

Tontin 2 vuokraolkeuden haltijana

As Oy Helsingin Alkalisä (Y-tunnus 2624776-5)

VS

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö,
Kiinteistövirasto, tonttiosasto

- Lilte 1 Osa paloteknisestä suunnitelmasta
- Lilte 2 Tulvavesijärjestelyt / LVI-asemapiirustusluonnos
- Lilte 3 Pihasuunnitelma