

RASITESOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Oikeutettu kiinteistö:

1. Kiinteistö 638–24–2002–7, jäljempänä ”Tontti 7”
omistajana Kiinteistö Oy Porvoon Ratsumestarinkatu 6, y-tunnus: 2195904–2

Rasitettu kiinteistö:

2. Kiinteistö 638–24–2002–2, jäljempänä ”Tontti 2 tai LPA 2”
omistajana Porvoon kaupunki, y-tunnus: 1061512–1

TAUSTAA

LPA 2:lla on autopaikkarasitteet seuraavien tonttien hyväksi: Tontille 1 on osoitettu 66 autopaikkaa, Tontille 7 on osoitettu 102 autopaikkaa ja Tontille 3 on osoitettu 30 autopaikkaa LPA 2:lla. Osapuolet allekirjoittivat 16.1.2024 LPA-alueita koskevan rasitesopimuksen, joka koskee autopaikkojen kunnossapitokustannusten jakoa oikeutettujen tonttien kesken. Kyseinen rasitesopimus ei koske LPA-alueiden muuta käyttöä tai niihin kohdistuvia muita rasitteita. Tämä rasitesopimus on siten erillinen ja itsenäinen suhteessa autopaikkarasitesopimukseen.

Tontti 7:n rakennuksen itäpuolinen luiska (ramppi) ja portaikko, jotka johtavat tontilla sijaitsevaan rakennukseen, sijaitsevat osittain Tontti 2:n (LPA-alue 2) puolella. Portaikko ja ramppi ovat välttämättömiä myymälän esteettömän kulun järjestämiseksi parkkipaikalta.

Kiinteistönmuodostamislain (KML) 154 §:n 1 momentin 11 kohdan mukaan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella; kulkuyhteyttä varten tarvittava alue voidaan määritellä myös kolmiulotteisena.

Asemakaava-alueella saadaan perustaa KML 154 §:n 1 momentin 11 kohdassa tarkoitettu kulkuyhteysoikeutta koskeva rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

Portaikon ja rampin pitäminen LPA 2:n alueella on välttämätön Tontti 7:n käytölle.

RASITESOPIMUKSEN EHDOT

1. Rasiteoikeus

Tontille 7 sovitaan muodostettavan kiinteistönmuodostamislain (KML) 154 §:n 1 momentin 11 kohdan mukainen kulkuyhteyttä varten tarvittava alue asemakaava-alueella. Tämän perusteella Tontti 7:llä on oikeus:

- a) Pitää Tontti 2:lla kulkuyhteyttä liitteissä osoitetulla tavalla
- b) Pitää Tontti 2:lla Tontin 7 rakennuksen julkisivuun liittyviä rakenteita, mukaan lukien ramppi, portaikko ja muut julkisivurakenteet, jotka sijaitsevat kiinteistöjen rajalla tai Tontti 2:n puolella

- c) Käyttää ja ylläpitää edellä mainittuja rakenteita
- d) Päästä Tontti 2:lle rakenteidensa kunnossapitoa, korjausta, tarkastusta ja uusimista varten
- e) Suorittaa rakenteisiinsa liittyviä huoltotoimenpiteitä ja korjaustöitä

2. Rasitealue

Rasite kohdistuu Tontti 2:n siihen osaan, jolla sijaitsevat Tontin 7 rakennukseen liittyvät ramppi, portaikko ja julkisivurakenteet kiinteistöjen rajalla.

Rasitteen tarkka sijainti ja laajuus on merkitty sopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan/mittapiirustukseen.

3. Kunnossapitovastuu

Tontti 7 vastaa kokonaisuudessaan kaikkien liitteeseen 1 merkityllä rasitealueella sijaitsevien rakenteidensa (ramppi, portaikko ja julkisivurakenteet) kunnossapidosta ja ylläpidosta omalla kustannuksellaan.

Jos rasitealueen tai sen osan ylläpito vaatii Tontin 7 omistamien rakenteiden johdosta Tontin 7 omistajan arvion mukaan tavanomaisen kunnossapidon ohella tapauskohtaisesti myös perusteellisempaa kuntoonpanoa, vastaa Tontti 7 tällaisen kuntoonpanon kustannuksista kokonaisuudessaan.

4. Kunnossapitovelvollisuus

Tontti 7 on velvollinen:

- a) Pitämään rakenteensa asianmukaisessa ja turvallisessa kunnossa
- b) Huolehtimaan rakenteidensa säännöllisestä tarkastuksesta ja huollosta
- c) Korjaamaan välittömästi kaikki rakenteidensa turvallisuuspuutteet
- d) Noudattamaan voimassa olevia rakentamismääräyksiä ja -ohjeita
- e) Huolehtimaan siitä, että rakenteidensa kunnossapito ja käyttö eivät estä tai kohtuuttomasti haittaa Tontti 2:n käyttöä autopaikkojen pitämiseen

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä rasitesopimus ei estä Tonttia 7 halutessaan purkamasta rasitealueella sijaitsevia rakenteitaan.

5. Pääsy rasitealueelle

Tontti 7:llä on oikeus päästä rasitealueelle kunnossapito-, korjaus- ja uusimistöitä varten. Työt on suoritettava siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa Tontti 2:n autopaikkojen käytölle.

Tontti 7:n on ilmoitettava Tontti 2:n omistajalle etukäteen merkittävistä korjaus- tai uusimistöistä, jotka voivat vaikuttaa Tontti 2:n käyttöön. Kiireellisissä turvallisuutta koskevissa tilanteissa ilmoitus voidaan tehdä jälkikäteen.

6. Kustannukset

Rasitteen perustamisesta ei makseta kertakorvausta. Osapuolet ovat yksimielisiä siitä, että rasiteoikeus perustuu Tontin 7 rakennuksen sijainnista johtuvaan tarpeeseen ja että oikeutetun kiinteistön kustannusvastuu rasitealueen rakenteidensa kunnossapidosta ja ylläpidosta sekä vahingonkorvausvastuusta muodostaa riittävän vastikkeen rasiteoikeudelle. Rasitetun kiinteistön (Tontti 2:n) omistajalle ei aiheudu kustannuksia rasitteesta.

Tontti 7 vastaa kaikista rakenteisiinsa liittyvistä kustannuksista, mukaan lukien:

- Rakenteiden kunnossapito ja ylläpito
- Korjaukset ja uusimiset
- Tarkastukset ja huollot
- Vakuutukset
- Mahdolliset vahingonkorvaukset

Tämä rasitesopimus ei vaikuta 16.1.2024 allekirjoitetun rasitetun kiinteistön LPA-alueen autopaikkoja koskevan rasitesopimuksen mukaiseen kunnossapitokustannusten jakoon.

7. Vahingonkorvausvastuu

Tontti 7 vastaa kaikista rakenteistaan aiheutuvista välittömistä vahingoista Tontti 2:lle, sen omistajalle sekä kolmansille osapuolille.

Tontti 7 on velvollinen korvaamaan kaikki Tontti 2:n omistajalle tai kiinteistölle Tontti 7:n rakenteista aiheutuneet välittömät vahingot.

Velvoitteiden aiheuttamasta haitasta ei makseta korvausta puolin eikä toisin, mikäli rakenteet pidetään asianmukaisessa kunnossa eikä niistä aiheudu vahinkoa.

9. Rasitteen pysyvyys

Tämä rasitesopimus on tarkoitettu pysyväksi. Rasitteen pysyvyyttä ja mahdollisia muuttamis- tai poistamisedellytyksiä sääntelee kiinteistönmuodostamislaki (KML). Rasite voidaan poistaa tai muuttaa ainoastaan kiinteistötoimituksessa KML:n edellyttämällä tavalla.

10. Oikeuksien ja velvollisuuksien siirtyminen

Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus siirtäessään rasitetun tai oikeutetun kiinteistön omistus- ja/tai hallintaoikeuden kolmannelle, ilmoittaa tästä sopimuksesta siirronsaajalle ja siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirronsaajalle.

Sopijaosapuolet sitoutuvat siirtämään sopimuksessa mainitut ehdot myös kiinteistöjen uusia omistajia koskeviksi.

11. Suhde muihin rasitteisiin

Tämä rasitesopimus on erillinen ja itsenäinen suhteessa LPA-rasitteeseen (638-2008-K3) ja 16.1.2024 allekirjoitettuun autopaikkarasitesopimukseen.

Tämä rasitesopimus ei rajoita Tontti 2:lla jo olemassa olevia rasitteita tai oikeuksia.

12. Rekisteröinti

Rasitteesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin viipymättä osapuolten hyväksytyä ja allekirjoitettua tämän sopimuksen sekä rasitetoimituksen tultua voimaan.

Tontti 7 vastaa rasitetoimituskustannuksista kokonaisuudessaan.

Tontti 7:llä on oikeus hakea rasitetoimitusta ilman Tontti 2:n omistajan erillistä suostumusta tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Mikäli jonkin tässä sopimuksessa tarkoitetun oikeuden/velvollisuuden osalta ei ole mahdollista perustaa rasitetta, tämä sopimus on tältä osin voimassa osapuolten välillä yksityisoikeudellisena sopimuksena.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen ja sovellettava laki

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli ratkaisuun ei päästä sopijapuolten välisin neuvotteluin, erimielisyydet ratkaistaan ensiasteena toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä ja periaatteita.

14. Sopimuksen voimaantulo

Sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu kaikkien sopijapuolten toimesta.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämän asiakirjan allekirjoituksin sopijapuolet hyväksyvät sopimuksen ehdot ja sitoutuvat noudattamaan niitä. Tämä sopimus on allekirjoitettu ainoastaan sähköisesti sähköisessä allekirjoituspalvelussa.

Allekirjoitettu sähköisesti: _____, ..2026

Rasitettu kiinteistö:

Porvoon kaupunki, kiinteistön 638–24–2002–2 omistajana

Oikeutettu kiinteistö:

Kiinteistö Oy Porvoon Ratsumestarinkatu 6, kiinteistön 638–24–2002–7 puolesta

Hallituksen jäsen

LIITTEET

1. Rasiinien sijainti ja laajuus
2. Valokuvat rakenteista (ramppi ja portaikko)
3. Kiinteistörekisteriotteet kiinteistöistä 638-24-2002-2 ja 638-24-2002-7
4. Oikeutettujen tahojen suostumus kulkuyhteyden perustamiseen

Karttaliite 1 Rasiin sijainti ja laajuus

