

# RASITESOPIMUS

## 1. Sopijapuolet

1.1. 186-1-132-10; Kiint. Oy Sibeliuksenkatu 14, y-tunnus 0550858-3

1.2. 186-1-147-38; Järvenpään kaupunki, y-tunnus 0126541-4

1.3. 186-1-147-24; Filmilinna Oy, y-tunnus 0126404-0

## 2. Rasitesopimus

2.1. Sopijapuolet sopivat seuraavista rasitteesta:

2.1.1. Tontille 186-1-132-10 on perustettu 24.2.1983 toimituksessa 24/83 pysyvä oikeus sijoittaa tontin 186-1-147-24 alueelle 27 auton pysäköimispaikkaa.

2.1.2. Korttelin 147 käynnissä olevan asemakaavamuutoksen ja tulevan rakentamisen johdosta em. 27 rasitepaikkaa siirretään tonttien 186-1-147-37 ja 186-1-147-38 osalle, johon asemakaavamuutoksella tullaan osoittamaan rakennusoikeutta kaupungin hallinnoimalle pysäköintitalolle.

2.1.2.1. Pysäköintitalon valmistumisen jälkeen rasitepaikat toimivat ns. vapaaksiosto periaatteen mukaisesti ja eivät siten oikeuta pysäköimään pysäköintitalossa. Pysäköintitalo ja autopaikkojen käyttäjät laativat erilliset sopimukset pysäköinnistä. Lisätiedot kohdassa 3.4 ja 3.5.

## 3. Muut ehdot

3.1. Tontin 186-1-132-10 omistaja vastaa saamiensa maantasorasitepaikkojen kunnossapitokustannuksista.

3.2. Kiinteistön omistaja 186-1-147-24 vastaa asemakaavamuutoksen mukaisen osittain tontille 186-1-147-38 osoitetun pysäköintitalon rakentamiskustannuksista rasitepaikkojen (27 kpl) osalta.

3.2.1 Paikkakohteiseksi rakentamiskustannukseksi on sovittu 10.000 €/autopaikka Hinta sidotaan vuoden XXXX elinkustannusindeksin (1951:10=100) pisteluvun keskilukuun. Kun pysäköintitalon rakennustyöt käynnistyvät, maksaa Kiinteistön 186-1-147-24 omistaja Järvenpään kaupungille em. maksun yhden kuukauden sisällä siitä, kun pysäköintitalon rakentamisen urakkasopimus on allekirjoitettu ja rakennusvalvonnan aloituskokous on pidetty.

### 3.3. Pysäköinti ratkaisut rasitepaikkojen osalta ennen pysäköintitalon rakentamista.

Siltä ajalta, kun pysäköintitaloa ei ole rakennettu ja rakentamista ei ole käynnistetty. Rasitepaikat osoitetaan kiinteistön 186-1-147-37 alueelle. Alue toimii sopimuksen allekirjoitushetkellä maavaraisena pysäköintialueena, josta Rasitepaikat osoitetaan erikseen. Osapuolet tiedostavat, että korttelin 147 alueella tullaan tekemään rakennustöitä ja alueen rakentuessa pysäköinnin osalta tulee mahdollisesti muutoksia näin ollen rasitepaikkojen tarkempi sijoittuminen ja käytännön järjestely alueella sovitaan osapuolten välillä erikseen ennen pysäköintihallin rakentamista.

Kiinteistöjen 186-1-147-38 ja 186-1-147-37 alueelle rakennettavan pysäköintitalon rakentamistyön ajaksi osoitetaan tässä sopimuksessa käsitellyille rasitepaikoille väliaikainen sijoituspaikka lähialueelta.

Väliaikaisten pysäköinti paikkojen osalta ei makseta korvauksia Osapuolten välillä.

3.4. Pysäköintitaloon sijoitettavat vapaaksiosto periaatteen mukaiset rasitepaikat eivät velvoita rasiteoikeuden omistajaa osallistumaan pysäköintitalon hoito- ja huoltokustannuksiin tämän sopimuksen pohjalta. Tämän sopimuksen pohjalta rasiteoikeuden omistajalla ei myöskään ole oikeutta pysäköintioikeuteen pysäköintilaitoksessa ilman korvausta.

3.5. Rasite autopaikkojen käyttäjät solmivat erillisen sopimuksen (käyttösopimus), jossa sovitaan autopaikkojen käytöstä ja käytön kustannuksista, mikäli autopaikka otetaan tämän sopimuksen pohjalta käyttöön pysäköintihallin rakentamisen jälkeen. Tämän sopimuksen pohjalta ei muodostu velvoitetta solmia autopaikkojen/autopaikan käyttösopimusta. Sopimus solmitaan erikseen tarpeesta autopaikan käyttäjän ja autopaikkaa hallinnoivan tahon välillä. Pysäköintipaikan käyttö sopimus oikeuttaa pysäköintipaikan käyttöön ja siitä peritään käyttösopimuksen mukainen maksu. Maksu tulee pohjautua käytöstä aiheutuviin todellisiin kustannuksiin (pysäköintilaitoksen ylläpito, huolto ja korjaaminen) Maksu määräytyy samojen periaatteiden mukaisesti, kuin muiden pysäköintilaitoksen autopaikkojen pitkäaikaisesti käyttävien tahojen kanssa.

- 3.6. Järvenpään kaupunki sitoutuu ja takaa, että rasiteoikeutetuilla on etuoikeus solmia sopimukset autopaikkojen (27 ap) käytöstä pysäköintilaitoksessa. Rasiteoikeutetut saavat ensisijaisuuden solmia sopimuksen autopaikan vuokrasopimuksesta tai muusta vastaavasta sopimuksesta, jolla osapuoli on oikeutettu pysäköimään pysäköintihallissa. Tämä etuoikeus koskee, vapaana olevia pysäköintipaikkoja tai vapautuvia pysäköintipaikkoja. Tilanteessa, jossa ensisijaisia autopaikan hakijoita on useampi hakija, jolla ei ole vielä yhtään pysäköintipaikka on paremmalla sijalla ja/tai hakija, joka on hakenut autopaikkaa aikaisemmin.
- 3.7. Tämä rasitesopimus ei velvoita Järvenpään kaupunkia pysäköintilaitoksen toteuttamiseen.
- 3.8. Oikeuden pysyvyydeksi sopijaosapuolilla on oikeus hakea kiinteistönmuodostamislain 154 §:n mukainen rasitetoimitus em. rasitteiden rekisteröimiseksi sen jälkeen, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 3.9. Rekisteröintikustannuksista vastaa Kiinteistön omistaja 186-1-147-24.
- 3.10. Sopijapuolet sitoutuvat siirtämään sopimuksessa mainitut ehdot myös kiinteistöjen uusia omistajia koskeviksi.
- 3.11. Kiinteistön 186-1-147-24 omistajan vastuu loppuu tämän sopimuksen osalta kokonaan ja täysimääräisesti, kun Kiinteistön 186-1-147-24 omistaja on maksanut kohdan 3.2 mukaisen maksut.
- 3.12. Tilanteessa, jossa Kaupunki ei ole toteuttanut korttelin 147 pysäköintitaloa 31.12.2035 mennessä on Kiinteistön 186-1-147-24 omistajalla oikeus ennakko lunastaa Järvenpään kaupungilta tässä sopimuksessa tarkoitetut 27 rasitepaikkaa. Tällöin Kiinteistön 186-1-147-24 omistaja suorittaa Järvenpään kaupungille kohdan 3.2 mukaiset maksut vaikka pysäköintitalon rakentaminen ei olisi vielä alkanut, jolloin Kiinteistön 186-1-147-24 omistajan vastuut tämän rasitesopimuksen osalta loppuvat täysimääräisesti.
- 3.13. Järvenpään kaupunki tällöin vastaa rasitepaikkojen toteuttamisesta ja toteuttamisen kustannuksista.

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

[Paikka] \_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2023

Kiint, Oy Sibeliuksenkatu 14

Järvenpään kaupunki

---

[Nimi]

Tarja Kariniemi

[asema]

Tonttipäällikkö

Filmilinna Oy

---

Eero Joensuu  
Riskienhallinta- ja compliancejohtaja

Liite: Rasitekartta