

Laitinen Marjo

Lähettäjä: Antti Kortelainen [antti.kortelainen@aaoy.fi]
Lähetetty: 10. syyskuuta 2012 12:51
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki
Aihe: Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätökset 6.9.2012
Liitteet: Arabian Palvelu Oy n liittymissopimus.pdf; Kiinteistölautakunnalle.pdf

Helsingin kaupunki, kiinteistölautakunta

Ohessa Asunto Oy Helsingin Arabian Kotirannan vaatimus sekä liitekirjelmä kiinteistölautakunnan 6.9.2012 päätösten johdosta.

Ystävällisin terveisin
Antti Kortelainen
asianajaja, Tuusula

Asianajotoimisto Kortelainen & Laurikainen Oy
Unikkotie 13, 01300 Vantaa

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
10. 09. 2012	
HEL 2012-01159	
Dnro/Dnr	10 01 03
Tehtäväluokka	
Uppgiftsclass	

Tämä sähköposti ja sen mahdolliset liitetiedostot ovat luottamuksellisia ja tarkoitettu vain vastaanottajalle. Ne saattavat sisältää salassa pidettävää tietoa eikä niitä saa paljastaa muille. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä sähköpostitse antti.kortelainen@aaoy.fi sekä tuhotkaa viesti välittömästi.

Asianajotoimisto Kortelainen & Laurikainen Oy

Helsingin kaupunki/kiinteistölautakunta

Asia:

vaatimus Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan 6.9.2012 tekemän päätöksen johdosta

Vaatimuksen esittäjä:

Asunto Oy Helsingin Arabian Kotiranta (Y: 1815343-5)

Edustaja ja prosessiosoite

Antti Kortelainen

Hallituksen puheenjohtaja

c/o

Asianajotoimisto Kortelainen & Laurikainen Oy

f

Asianajotoimisto Kortelainen & Laurikainen Oy

VAATIMUS

Taustaa

Kiinteistölautakunta on 6.9.2012 tehnyt päätökset seuraavissa asioissa:

1. Rakennuksen myynti osoitteessa Hämeentie 125 A, Helsinki - Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan
2. Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Arabian Palvelu Oy:lle (Toukola, Arabianranta, Bokvillanin puisto) - Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan

Asunto Oy Helsingin Arabian Kotirannan vaatimus:

1. Katsomme, että taloyhtiömme on päätöksen asianosainen ja vaadimme, että toteatte asianosaisasemamme.
2. Vaadimme, että lähetätte meille asianosaisen muutoksenhakuohjeet.

Perusteet ja perustelut

Taloyhtiömme on oheistettavan liittymissopimuksen perusteella Arabian Palvelu Oy:n niin sanottu osakasyhteisö. Osakkeista on maksettu liittymissopimuksen yhteydessä ja osakkeiden hallinta on tarkoitus siirtyä osakasyhteisöille liitteenä olevan liittymissopimuksen 13-kohdan mukaisesti. Tästä johtuen Arabian Palvelu Oy:een vaikuttavat päätökset vaikuttavat välittömästi meille kuuluvan omistusoikeuden arvoon.

Kiinteistölautakunnan päätöksen johdosta kauppa ja maavuokrasopimus on tarkoitus tehdä siten, että Bokvillanin rakennus myydään irtaimena omaisuutena. Kaikki ostajan oikeudet poissulkevana ehtona on, että ostajan vaatimukset tulee esittää 12 kuukauden kuluttua kaupan allekirjoittamisesta.

Maanvuokraoikeus on tarkoitus perustaa asiallisesti kaupan jälkeen, joten ostaja ei saa rakennuksen osalta eikä muutoinkaan maakaaren virhevastuiden mukaista suojaa. Kauppahinta on 1,8 miljoonaa euroa. Kauppahinnan vaikutus Arabian Palvelu Oy:n käytettävissä oleviin käteisvaroihin on erittäin merkittävä. Myytävä rakennus on 150 vuotta vanha.

Edellä mainitun liittymissopimuksen ja päätöksen sisällön perusteella päätös vaikuttaa välittömästi taloyhtiömme oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, joten olemme asianosaisia.

Helsingissä 10.9.2012
kunnioittavasti

Antti Kortelainen, asianajaja
Hallituksen puheenjohtaja
Asunto Oy Helsingin Arabian Kotiranta

LIITE: Liittymissopimus

2

ARABIANRANNAN ALUEEN PYSÄKÖINTI-, YHTEISPIHA- JA KERHOTILAJÄRJESTELYJÄ SEKÄ ALUEELLISTA TIETOVERKKOA KOSKEVA SOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Arabian Palvelu I Oy (jäljempänä palveluyhtiö) ja

Asunto Oy Helsingin Arabian Kotiranta, tontti 23120/24
(jäljempänä osakasyhteisö)

2. SOPIMUKSEN KOHDE

Tämän sopimuksen kohteena ovat palveluyhtiön omistamat ja/tai hallitsevat Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan Arabianrannan ns. aloitusalueelle toteutettavat pysäköintipalkat, kerhotila ja yhteispihat sekä em. alueelle toteutettava alueellinen valokuituverkko. Toiminta-alue käy ilmi ohjeesta karttaliitteestä nro 1. Yhtiö voi laajentaa toiminta-alueitaan Arabianrannan asemakaava-alueella (kaava 10240).

3. SOPIMUKSEN TAUSTAA

Arabianrannan alueen asemakaavan ja maanvuokrasopimus- ja tonttien kauppakirjaehtojen toteuttamiseksi alueen rakennuttajat ovat perustaneet Arabian Palvelu I Oy -nimisen yhtiön, jonka osakkaaksi tonttien vuokramiesten/tontinomistajien on vuokrasopimusten tai tonttikauppakirjojen ehtojen mukaan liityttävä ja jonka kanssa vuokramiesten/tontinomistajien on tehtävä tämä sopimus autopalkkojen, kerhotilan, yhteispihojen sekä alueellisen valokuituverkon toteuttamisesta ja käytöstä.

Maanvuokrasopimuksissa tai kauppakirjoissa vuokramiehet/tontinomistajat sitoutuvat liittymään palveluyhtiön yhtiön osakkaaksi ja merkitsemään tai ostamaan palveluyhtiön osakkeita liitteen 2 mukaisesti.

Tässä sopimuksessa vuokramiehstä/tontinomistajasta käytetään nimeä "osakasyhteisö", vaikka vuokramies/tontinomistaja tulee palveluyhtiön osakkaaksi vasta sitten, kun palveluyhtiön osakkeet jäljempänä kohdan 13. mukaisesti siirretään perustajaosakkailta vuokramiehille/tontinomistajille. Tämä sopimus sitoo osakasyhteisöä heti tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

4. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella palveluyhtiö sitoutuu luovuttamaan sekä toteuttamaan ja ylläpitämään osakasyhteisön käyttöön liitteessä 3 esitetyt autopaikkamäärät sekä kohtien 5.4- 5.5 mukaiset yhteispihatontit ja kerhotilan tämän sopimuksen, asemakaavan ja maanvuokrasopimuksen tai tonttikauppa-kirjan mukaisesti. Tällä sopimuksella palveluyhtiö sitoutuu myös toteuttamaan ja ylläpitämään osakasyhteisöjen käyttöön alueellisen valokuituverkon. Liitteessä 2 esitetyt kerrosalat ja autopaikkamäärät kutakin osakasyhteisöä kohti ovat arvioita ja kerrosalat sekä autopaikkojen lopullinen lukumäärä tulee määräytymään asemakaavassa vahvistetun rakennusolkeuden mukaisesti.

Tällä sopimuksella sovitaan osakasyhteisön palveluyhtiölle suoritettavan omarahoitussuosmaksun suuruudesta, autopaikkojen, kerhotilan ja yhteispihatonttien sekä alueellisen valokuituverkon käytöstä, osakasyhteisön palveluyhtiölle suoritettavien käyttökorvausmaksujen periaatteista ja maksamisesta sekä palveluyhtiön hallinnoinnista.

5. AUTOPAIKKOJEN, YHTEISPIHOJEN, KERHOTILAN JA ALUEELLISEN VALOKUITUVERKON TOTEUTUS

- 5.1. Asemakaava-alueen asuintonttien ulkopuoliset autopaikat toteutetaan ohjeisen karttaliitteen nro 1 osoitteille LPA-pysäköintitontille.
- 5.2. Palveluyhtiö vuokraa rakennusveloitteensa edellyttämät LPA-tontit ja rakennuttaa ne.
- 5.3. Palveluyhtiö on tarvittaessa oikeutettu järjestämään auto-paikat tilapäisjärjestelyin.

- 5.4. Asemakaava-alueelle toteutetaan osakasyhteisöjen käyttöön karttaliitteestä nro 1 ilmeneviä yhteispiha-alueita. Palveluyhtiö vuokraa tontit ja rakennuttaa ne.
- 5.5. Sopimusalueelle tai lähikortteleiden alueelle toteutetaan osakasyhteisöjen käyttöön kerhotila. Palveluyhtiö ostaa kerhotilan hallintaan oikeuttavat osakkeet tai hankkii kerhotilaan pysyvän käyttöoikeuden.
- 5.6. Alueelle toteutetaan osakasyhteisöjen käyttöön alueellinen valokuituverkko. Palveluyhtiö rakennuttaa alueellisen valokuituverkon vaatimat kaapelit ja laitteistot aluejakamosta talojakamoon. Em. kaapelit ja laitteistot jäävät palveluyhtiön omistukseen. Palveluyhtiö sitoutuu investoimaan palveluyhtiön valitseman operaattorin tekemän suunnitelman mukaisesti tarpeelliset aktiivilaitteet.

6. AUTOPAIKKOJEN, YHTEISPIHOJEN, KERHOTILAN JA ALUEELLISEN VALOKUITUVERKON KOKONAISHANKINTAKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

- 6.1. Kokonaishankintakustannuksia arvioitaessa on huomiolltu mm. urakkahinnat, suunnittelukulut, rakennuttamiskulut, rakennusalkaiset tontinvuokrat, väliaikaisten autopaikkojen rakentamiskustannukset, väliaikaisen rahoituksen kulut, sellaiset käyttökustannukset, joita ei voida kohdentaa osakasyhteisöille ja palveluyhtiön hallintokulut palveluyhtiön hallinnon luovutusta edeltävälle ajalle.
- Palveluyhtiön kokonaishankintakustannukset perustuvat kiinteistölautakunnan 12.4.2000 vahvistamaan arvioon 560 mk/kem² (rakennuskustannusindeksi 4/00).
- 6.2. Em. kokonaishankintakustannukset katetaan osakasyhteisöiltä perittävillä omarahoitussuorituksilla, jotka osakasyhteisö sitoutuu suorittamaan palveluyhtiölle tämän sopimuksen mukaisesti.
- Omarahoitusosuus vastaa osakasyhteisöille osoitettujen liitteessä 2 esitettyjen autopaikkojen lukumäärän mukaista osuutta autopaikkojen arvioidusta kokonaishankintakustannuksista ja osakasyhteisön tontin asemakaavan mukaisen asuinkerrosneliömetrimäärän mukaista osuutta tämän sopimuksen piiriin kuuluvien yhteispihojen, kerhotilan ja valokuituverkon arvioiduista kokonaishankintakustannuksista kuitenkin siten, että tontti 23120/1 osallistuu kokonaishankintakustannuksiin yhteispihojen osalta 50 %:n

osuudella ja tontti 23119/1 ei osallistu yhteispihojen hankintakustannuksiin lainkaan. Liitteessä 2 esitetyt autopaikkojen lukumäärät ja asuinkerrosneliömetrimäärät ovat arvioita ja lopulliset määrät tarkentuvat asemakaavan vahvistumisen myötä.

- 6.3. Kunkin kohteen omarahoitussuutta laskettaessa kustannustason muutoksen laskentaperusteena on rakennuskustannusindeksi. Hiltas-viranomaisten tai Valtion asuntorahaston vahvistaessa osakasyhteisön hankintahinnan määräytyy laskennassa käytettävä rakennuskustannusindeksi viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin mukaan sinä ajankohtana, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus jätetään viranomaisten käsiteltäväksi. Muissa tapauksissa määräytyy omarahoitussuuden laskentaperusteena käytettävä rakennuskustannusindeksi tontinvuokrasopimuksen tai tontin kauppakirjan allekirjoitusajankohtana tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin mukaan.

Kustannustason muutoksen laskennassa voidaan lisäksi ottaa huomioon poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta johtuva korjaus. Korjauksen käytöstä ja sen suuruudesta päättää palveluyhtiön hallitus siten, että päätös osakeyhtiölain 8 luvun 14 §:n mukaisesti kohtelee tasapuolisesti osakasyhteisöjä ja asukkaita.

Palveluyhtiön hallitus vahvistaa erikseen kunkin osakasyhteisön omarahoitussuuden suuruuden ennen osakasyhteisökohtaisen tämän sopimuksen allekirjoittamista.

Tämän osakasyhteisön em. tavalla määräytynyt omarahoitussuus on suuruudeltaan 627.600 euroa.

Tämän sopimuksen allekirjoituksella osakasyhteisö sitoutuu suorittamaan palveluyhtiölle em. omarahoitussuusuorituksen tämän sopimuksen mukaisesti.

- 6.4. Omarahoitussuus erääntyy osakasyhteisön maksettavaksi neljässä yhtä suuressa erässä siten, että ensimmäinen erä erääntyy kahden kuukauden kuluttua pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja seuraavat erät kolmen kuukauden väliajoin tästä.

Omistustontin osalta omarahoitussuuden ensimmäinen erä erääntyy kahden kuukauden kuluttua siitä, kun kohteen

perusanturoilta aletaan valaa ja seuraavat erät kolmen kuukauden väliajoin tästä.

Palveluyhtiö vastaa omarahoitussuunnitelmien laskutuksesta osakasyhteisöiltä.

- 6.5. Maksamatta olevalle omarahoitussuunnitelmalta on suoritettava korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.
- 6.6. Mikäli palveluyhtiölle alueen rakennusaikana ei kerry riittävästi omarahoitussuunnitelmissa, katetaan erotus palveluyhtiölle otettavilla lainoilla.

Osakasyhteisö on velvollinen antamaan vakuuksia palveluyhtiön tarvitsemille lainoille yhtiössä omistamiensa osakkeiden suhteessa. Velvollisuus vakuuksien antamiseen on kullakin osakasyhteisöllä ainoastaan sellaisen lainoituksen osalta, jota tarvitaan sillä palveluyhtiön toiminta-alueella, jolla kyseinen osakasyhteisö toimii tai on toiminut. Palveluyhtiö vastaa vakuuksien hankintakuluista.

- 6.7. Mikäli palveluyhtiölle alueen rakennusaikana kertyy omarahoitussuunnitelmissa enemmän kuin sille on syntynyt LPA-alueiden, yhteispihojen, kerhotilan ja valokultuverkon rakentamiskustannuksia, palveluyhtiön hallitus voi päättää palauttaa osakasyhteisöille omarahoitussuunnitelmien ylijäämän kerättyjen omarahoitussuunnitelmien mukaisessa suhteessa palveluyhtiön sopimalla tavalla.

7. PYSÄKÖINTITOIMINTA

- 7.1. Tällä sopimuksella osakasyhteisö saa käyttöoikeuden sille liitteessä n:o 2 esitettyyn autopalkkamäärään.

Tämä sopimus oikeuttaa osakasyhteisön nimettyihin autopaikkoihin palveluyhtiön ja osakasyhteisön myöhemmin tehtävin erillisin autopalkkojen sijaintia koskevin sopimuksin. Palveluyhtiöllä on kuitenkin oikeus tarvittaessa muuttaa autopalkkojen sijaintia myöhemmin.

Siihen asti, kunnes kaikki palveluyhtiön autopaidat ovat valmistuneet, määrittelee palveluyhtiön hallitus kulloisenkin tilanteen mukaan kunkin osakasyhteisön väliaikaisten autopalkkojen sijainnin siitä riippumatta, miten

asemakaavassa määritellään kunkin tontin autopaikkojen sijoittuminen autopaikoitustontille.

Autopaikkojen käyttöoikeus alkaa silloin, kun osakasyhteisön rakennukset on otettu käyttöön.

- 7.2. Osakasyhteisö on ensisijaisesti velvollinen huolehtimaan omien asukkaidensa pysäköintitarpeesta. Osakasyhteisöllä on kuitenkin oikeus vuokrata autopaikkoja myös ulkopuolisille asiakkaille maksulliseen pysäköintiin.
- 7.3. Osakasyhteisö voi antaa autopaikkojen vuokrasopimusten tekemisen palveluyhtiön tehtäväksi.

8. YHTEISPIHOJEN KÄYTTÖ

- 8.1. Kaikilla osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää tämän sopimuksen tarkoittamia yhteispiha-alueita.
- 8.2. Yhteispihojen tarkempi käyttö voidaan määritellä palveluyhtiön päättävissä elimissä ottaen huomioon, ettei käytöstä saa aiheutua kohtuutonta haittaa millekään osakasyhteisölle.

9. KERHOTILAN KÄYTTÖ

- 9.1. Kaikilla osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää tämän sopimuksen tarkoittamaa kerhotilaa.
- 9.2. Palveluyhtiön hallinnassa olevan kerhotilan tarkempi käyttö voidaan määritellä palveluyhtiön päättävissä elimissä ottaen huomioon, ettei käytöstä saa aiheutua kohtuutonta haittaa osakasyhteisölle.
- 9.3. Palveluyhtiö voi tehdä sopimuksia alueen muiden pysäköintiyhtiöiden kanssa näiden muiden pysäköintiyhtiöiden omistamien yhteistilojen käytöstä. Näiden muiden pysäköintiyhtiöiden omistamien yhteistilojen käyttö määritellään tällöin palveluyhtiön ja muun pysäköintiyhtiön välisessä sopimuksessa.

10. ALUEELLISEN VALOKUITUVERKON KÄYTTÖ

- 10.1 Osakasyhteisöllä on velvollisuus liittyä alueelliseen valokuituverkkoon ja oikeus käyttää alueellisen tietoverkon

mahdollistamia palveluja. Palveluyhtiö tekee sopimuksen valitseman operaattorin kanssa, jonka johdosta osakasyhteisö voi käyttää palveluyhtiön valitseman operaattorin palveluja. Osakasyhteisöllä on lisäksi oikeus omalla kustannuksellaan solmia sopimus haluamansa operaattorin kanssa.

- 10.2 Osakasyhteisön tulee luovuttaa veloituksetta suunnitteluohjeen mukainen laitteilla varustettu palveluyhtiön valitseman operaattorin käyttöön.

11.

LPA-TONTTIEN, YHTEISPIHOJEN, KERHOTILAN JA TIETOVERKON HOITO, HUOLTO JA KUNNOSSAPITO

- 11.1. Palveluyhtiö vastaa rakennuttamiensa LPA-alueiden, yhteispihojen, kerhotilan, teknisten tilojen, ajo- ja kulkuväylien sekä alueellisen valokultuverkon hoidosta, kunnossapidosta ja uudistamisesta.
- 11.2. Palveluyhtiö voi antaa pysäköintialueiden, yhteispihojen, kerhotilan ja tietoverkon hoidon, huollon ja kunnossapidon hoitamisen ulkopuolisen tehtäväksi.
- 11.3. Alueellisen tietoverkon ja sen palveluiden ylläpidosta, huollosta ja uudistamisesta vastaa palveluyhtiön sopimussuhteessa oleva operaattori.

12.

PALVELUYHTIÖN KÄYTTÖKUSTANNUSTEN KATTAMINEN

- 12.1. Palveluyhtiön käyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia pysäköintipaikkojen, yhteispihojen, kerhotilan ja alueellisen tietoverkon ylläpito-, hoito-, huolto-, kunnossapito- ja uusimiskustannuksia, tontinvuokria ja yhtiön hallintokuluja.
- 12.2. Palveluyhtiön käyttökustannukset katetaan perimällä osakasyhteisöiltä kuukausittain autopaikkojen, yhteispihojen, kerhotilan ja tietoverkon käyttömaksu.
- 12.3. Autopaikkojen osakasyhteisökohtaista käyttömaksua määritettäessä huomioidaan kaikki autopaikoista palveluyhtiölle aiheutuvat käyttökustannukset. Nämä kustannukset jaetaan osakasyhteisöille niiden liitteen n:o 2 mukaisten autopaikkamäärien mukaisessa suhteessa.

Yhteispihojen osakasyhteisökohtaista käyttömaksua määritettäessä huomioidaan kaikki yhteispihoista palveluyhtiölle aiheutuvat käyttökustannukset. Nämä kustannukset jaetaan

osakasyhteisöille niiden liitteen n:o 2 mukaisten asuinkerrosneliömetrimäärien mukaisessa suhteessa.

Kerhotilan osakasyhteisökohtaista käyttömaksua määritettäessä huomioidaan kaikki kerhotilasta palveluyhtiölle aiheutuvat käyttökustannukset. Nämä kustannukset jaetaan osakasyhteisöille niiden liitteen n:o 2 mukaisten asuinkerrosneliömetrimäärien mukaisessa suhteessa.

Mikäli autopalkkoja, yhteispiha-aluetta tai kerhotilaa on jonakin ajankohtana palveluyhtiön rakennusaikana valmiina enemmän kuin mitä sillä hetkellä tarvitaan valmiina olevien osakasyhteisöjen käyttöön liitteen n:o 2 mukaisesti, katetaan näiden ylimääräisten autopalkkojen, yhteispiha-alueiden ja kerhotilan käyttökustannukset omarahoitusosuussuorituksilla.

Tietoverkon osakasyhteisökohtaista käyttömaksua määriteltäessä huomioidaan kaikki alueellisen tietoverkon peruspalvelusta (ylläpito-, hoito-, huolto-, kunnossapito- ja uusimiskustannukset) aiheutuvat käyttökustannukset. Kustannukset jaetaan osakasyhteisöille niiden liitteen n:o 2 mukaisten asuinkerrosneliömetrimäärien mukaisessa suhteessa. Lisäpalvelusta (esim. ylimääräiset sääntömuutokset) aiheutuvat kulut peritään käyttäjäkohtaisesti.

- 12.4. Palveluyhtiön yhtiökokous päättää vuosittain osakasyhteisökohtaisten käyttömaksujen määrät. Palveluyhtiön yhtiökokous voi oikeuttaa palveluyhtiön hallituksen tekemään muutoksia käyttömaksuihin; muutosten on tällöin kohdistuttava tasapuolisesti kaikkiin osakasyhteisöihin.
- 12.5. Tällä sopimuksella osakasyhteisö sitoutuu maksamaan palveluyhtiölle em. autopalkkojen, yhteispihojen, kerhotilan ja tietoverkon käyttömaksut.
- 12.6. Osakasyhteisö on viime kädessä vastuussa palveluyhtiön käyttökustannuksista osakeosuutensa suhteessa. Jos palveluyhtiön menot muodostuvat sen tuloja suuremmiksi, katetaan erotus palveluyhtiön ottamilla lainoilla.

13. OSAKKEIDEN SIIRTOAJANKOHTA

Palveluyhtiön osakkeet siirretään perustajaosakkailta

osakasyhteisölle palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana, kuitenkin viimeistään alueen pysäköinti-, yhteispiha- ja kerhotilajärjestelmien sekä alueellisen valokuituverkon tultua valmiiksi rakennetuiksi. Siirtohintaa sisältyy osakasyhteisön hankinta-arvoon. Varainsiirtoveron suorittaa siirronsaaja.

14. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS

Osakasyhteisön velvollisuutena on selvittää sen asukkailla ja muille käyttäjille tämän sopimuksen sisältö.

15. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA SIIRTÄMINEN

- 15.1. Vuokratonttien osalta tämä sopimus on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja osakasyhteisön välillä tehty maanvuokrasopimus.
- 15.2. Omistustonttien osalta tämä sopimus voimassa saman ajan kuin alueen pysäköinti- ja yhteispihatonttien vuokrasopimukset ovat voimassa.
- 15.3. Tätä sopimusta ja palveluyhtiön osakkeita ei saa siirtää muille kuin kohdassa 4. mainituissa kortteleissa sijaitsevien tonttien vuokramiehinä tai omistajina toimiville yhteisöille.

Maanvuokrasopimuksen siirtyessä on myös tämä sopimus ja vastaavat palveluyhtiön osakkeet siirrettävä.

Omistustonttien omistajat sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvollisuuksineen sekä vastaavat palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle tontin omistusoikeuden luovuttaessaan.

16. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN

Tämä sopimus on tehty ja tehdään samanlaisena kaikkien osakasyhteisöjen kanssa. Tämän sopimuksen sopimusehtojen muuttaminen on mahdollista vain kaikkien osakkaiden suostumuksella.

Kuitenkin, mikäli liitteessä 2. esitetyt autopaikkamäärät tai muut tarpeelliset, osakasyhteisön kannalta vähäiset seikat muuttuvat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, sitoutuu osakasyhteisö hyväksymään muutoksen liitteeseen 2 tai tähän sopimukseen palveluyhtiön päättävien elimien hyväksymässä muodossa.

Palveluyhtiöllä on lisäksi oikeus myydä palvelultaan myös muille kuin osakasyhteisölle ja tehdä näiden kanssa tarpeelliset sopimukset tästä sopimuksesta poikkeavin ehdoin.

17. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO

Jos sopijapuoli rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se on velvollinen maksamaan palveluyhtiölle palssi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään 42.000 euroa.

18. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

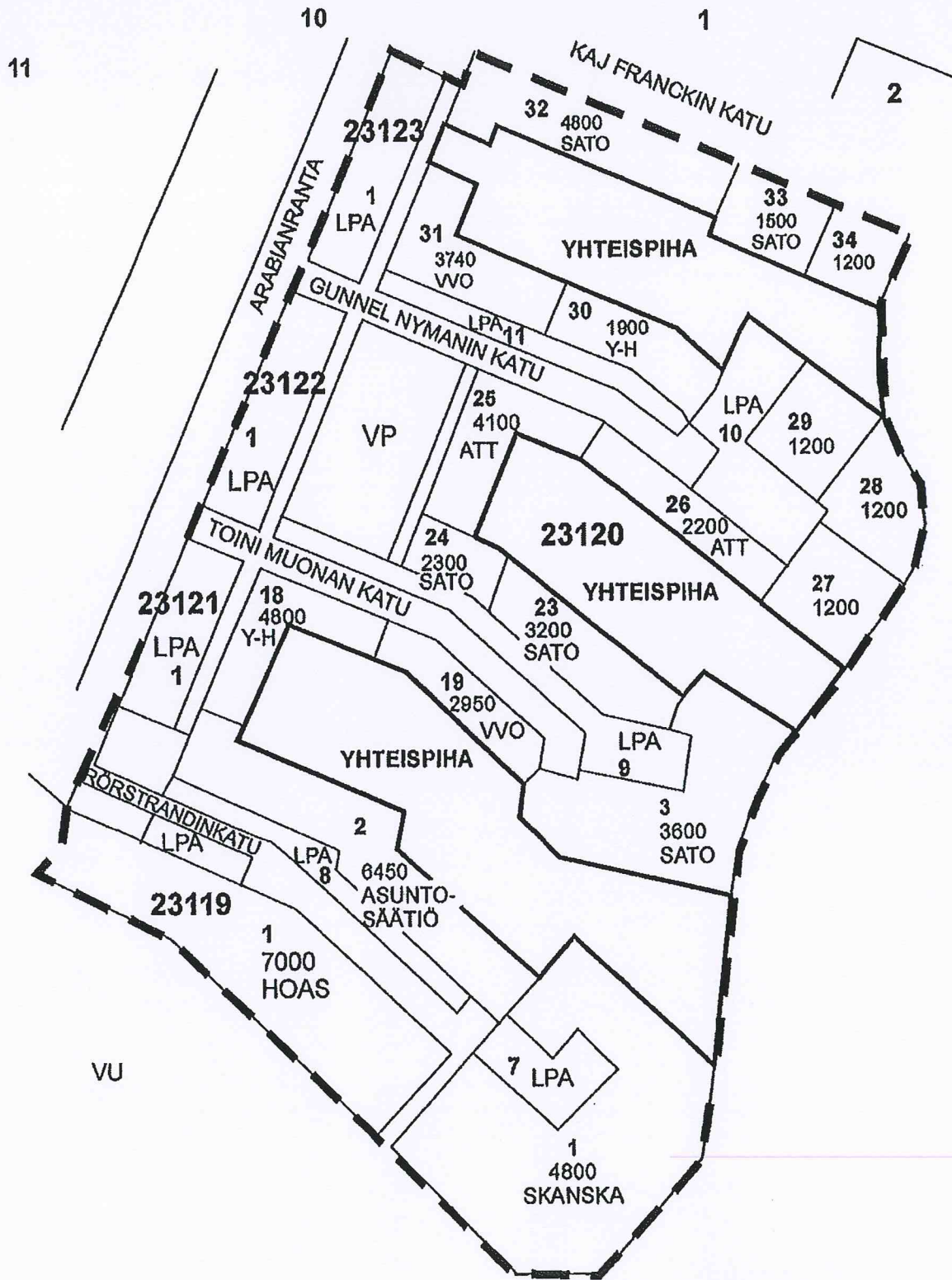
Tämän sopimuksen aiheuttamat riitaisuudet ratkaisee Helsingin käräjäoikeus.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi palveluyhtiölle ja yksi osakasyhteisölle.

Helsingissä 17.päivänä joulukuuta 2003

Asunto Oy Helsingin Arablan Kotiranta

ARABIAN PALVELU I OY



ARABIAN PALVELU I OY

Toiminta-alue
LPA-tontit
Yhtelspiha-alueet

H:\COREL\PAVELUARAB.CDR

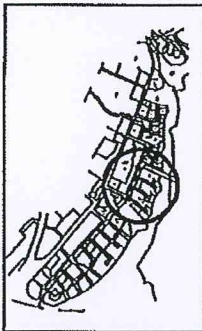
ARABIANRANNAN PALVELU OY

RAKENNUTTAJA	TONTTI	KERROSALA As.kem2 kaavasta	AUTOPAIKAT	OSAKKEET
HOAS 2) 1)	23119	7 000	27	358
SKANSKA 3)	23120/1	4 800	36	550
AS. SÄÄTIÖ	23120/2	6 450	49	1 003
Y-H	23120/18	4 800	34	732
VVO	23120/19	2 950	21	450
SATO	23120/3	3 600	26	550
SATO	23120/23	3 200	23	488
SATO	23120/24	2 300	16	351
ATT	23120/25	4 100	29	628
ATT	23120/26	2 200	16	336
VARAAMATON	23120/27-29	3 600	26	550
Y-H	23120/30	1 900	14	290
VVO	23120/31	3 740	27	671
SATO	23120/32	4 800	34	733
SATO	23120/33	1 500	11	229
VARAAMATON	23120/34	1 200	9	183
		58 140	398	8 000

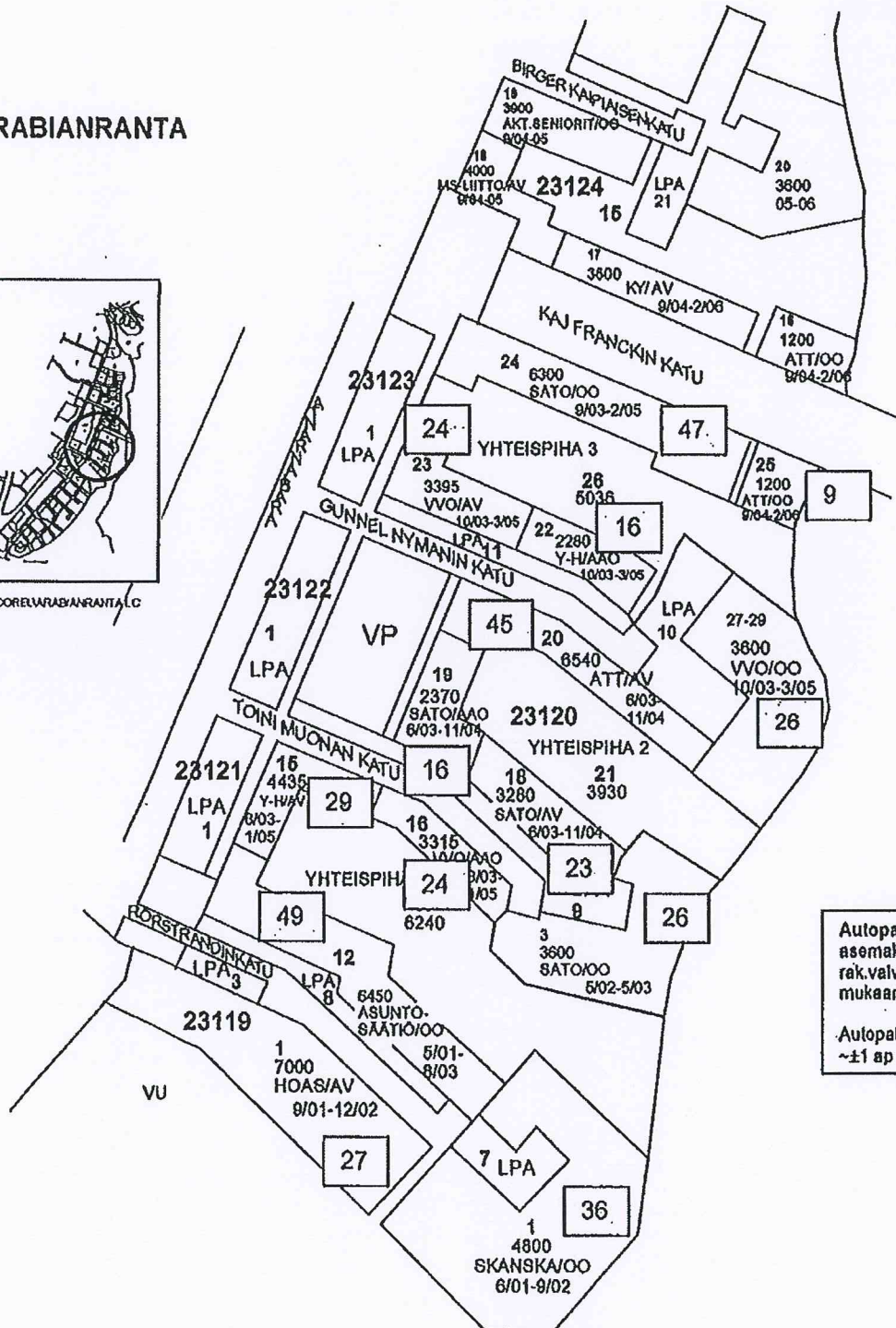
Liittymismaksu yhtiöön 660 mk/as-kem2 kaavan mukaisia as-kem2

- 1) normi 1/250
- 2) ei osallistu yhteisphan rakennuskustannuksiin
- 3) osallistuu 50 %:sti yhteisphan rakennuskustannuksiin

ARABIANRANTA



HICOREL/ARABIANRANTA/LC



Autopalkat
asemakaavan ja
rak.valv. luokinnan
mukaan
Autopalkkamäärät
~±1 ap