

## TÄSMENNYS ”VUOKRATONTIN” KUSTANNUSTEN JAKOA KOSKEVAN SOPIMUKSEN TULKINTAAN

### Ehdotus

Ehdotan, että Syystien Huolto Oy:n osakkaiden 21.02.2005 tekemää sopimusta päätettäisiin tulkita vuoden 2007 alusta alkaen siten, että osoitteessa Tyynelänkuja 8 olevan Helsingin kaupungilta vuokratun pysäköintialueen (”tontti nro 11”) kustannusten jako perustuisi **todellisten autopaikkojen lukumäärään, joka on 34.**

Autopaikkoja on todellisuudessa 34, mutta kustannusten jaossa on tähän asti otettu huomioon niistä vain 30. Neljä autopaikkaa, jotka ovat tähän jätetty kustannusten jaon ulkopuolelle, luettaisiin As Oy Tyynelänkuja 6:n paikoiksi, kunnes niiden käytöstä mahdollisesti toisin sovitaan.

Heimo Lylyn mukaan kyseiset paikat sijaitsevat sairaalan puoleisessa rivissä kauimpana Tyynelänkujasta. Ne on merkitty tällä hetkellä seuraavin kyltein: ”Ty 6 Vieras”, ”Ty 6 Vieras”, ”Ty 6 Vieras” ja ”Ty 6 Varattu” (lueteltuna pohjoisesta etelään). Ne ovat sähköttömiä paikkoja, kuten sen pysäköintialueen kaikki muutkin autopaikat.

Ehdotuksen läpimeno merkitsisi käytännössä sitä, että As Oy Tyynelänkuja 2:n osuus ”vuokratontin” vuokrasta ja ylläpitokustannuksista alenisi 5/30:sta 5/34:än eli noin 16,7 prosentista noin 14,7 prosenttiin.

### Perustelu ja eräitä ideoita

Saamani tiedon mukaan kyseiset neljä ”ylimääräistä” autopaikkaa ovat olleet tuon pysäköintialueen käyttöönotosta eli kevästä 1998 alkaen As Oy Tyynelänkuja 6:n käytössä vieraspaikkoina. Sanottu yhtiö ei ole kuitenkaan koskaan maksanut kenellekään mitään niiden aiheuttamista kustannuksista, joita aiheutui niiden rakentamisesta ja vuosittain tontin vuokrasta, lumitöistä ja muusta kunnossapidosta.

Ehdotukseni mukaan Syystien Huolto Oy ottaisi nuo neljä paikkaa kustannusten jaossa huomioon samalla tavalla kuin saman pysäköintialueen muutkin autopaikat. Ellei As Oy Tyynelänkuja 6 halua jatkuvasti maksaa vastiketta Syystien Huolto Oy:lle näistä paikoista, he voisivat tarjota yhtä tai useampaa niistä muille osakasyhtiöille. Paikkoja voitaisiin käyttää

- vieraspaikkoina,
- asukkaille vuokrattuina (kylminä autopaikkoina) tai

- ulkopuolisille vuokrattuina.

Paikoista kiinnostuneita ulkopuolisia vuokralaisia voisi löytyä esim. Leikkipuisto Traktorin, Päiväkoti Suvini tai Malmin sairaalan henkilökunnasta.

As Oy Tyynelänkuja 2:n ja As Oy Tyynelänkuja 6:n kesken kannattaisi vielä pohtia keskinäisiä autopaikkojen uudelleenjärjestelyjä, joissa myös nämä 4 ”ylimääräistä” paikkaa otettaisiin huomioon. Esim. olisiko Ty6 halukas vaihtamaan neljä Syystie 7:ssä olevaa kylmää autopaikkaa näihin Tyynelänkuja 8:ssä oleviin paikkoihin ja olisiko sellainen vaihto mahdollinen?

Nykyisen käytännön historiallinen tausta (tiedoksi niille, jotka eivät sitä tunne)

Kaupunki on määritellyt kullekin kullekin asunto-osakeyhtiölle tietyn autopaikkavaatimuksen. As Oy Tyynelänkuja 2:n osalta vaaditaan 69 autopaikkaa asukkaille ja 7 vieraspaikkaa eli yhteensä 76 autopaikkaa. Syystien ja Suvikujan kulmassa olevalla pysäköintialueella (jonka osoite on Syystie 7) on yhtiömme käytössä kuitenkin virallisesti vain 71 autopaikkaa, vajeen ollessa siten 5 vieraspaikkaa.

Vastaavalla tavalla As Oy Tyynelänkuja 6:lta puuttui 3 paikkaa, Tyynelänkuja 5:ltä puuttui 13 paikkaa ja Syystie 1:ltä puuttui 9 paikkaa. Uhkana oli, että joudumme rakennuttamaan 2-kerroksisen pysäköintitalon, joka olisi ollut kallis investointi. Ongelmaan löytyi kuitenkin halvempi ratkaisu:

Syystien Huolto Oy vuokrasi Helsingin kaupungilta tontin, jonka osoite on Tyynelänkuja 8. Toukokuussa 1997 tehdyllä sopimuksella se rakennettiin pysäköintialueeksi. Suunnittelu-, rakentamis- ja valvontakustannukset jaettiin taloyhtiöiden kesken edellä sanottujen lisäpaikkatarpeiden suhteessa eli:

|  |       |
|--|-------|
| - As Oy Tyynelänkuja 2:n osuus                           | 5/30  |
| - As Oy Tyynelänkuja 6:n osuus                           | 3/30  |
| - As Oy Tyynelänkuja 5:n osuus                           | 13/30 |
| - Malmin Kiinteistöt Oy,<br>kiinteistö Syystie 1:n osuus | 9/30  |
| Yhteensä   | 30/30 |

Myös tontin vuokra ja ylläpitokustannukset on jaettu vuosittain noilla samoilla suhdeluilla eli 30 autopaikan kesken.

Kuitenkin tontilla oli tilaa sen verran enemmän, että jo alun perin sovittiin rakennettavaksi 34 autopaikkaa. Neljä ”ylimääräistä” autopaikkaa ovat käytännössä jääneet lähimpänä olevan talon eli As Oy Tyynelänkuja 6:n vieraspaikoiksi ilman kustannusjako-osuutta.