

RASITESOPIMUS

1. Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen kohteena on Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 24:n omistama liitteeseen 1 merkitty noin 1 300 m²:n kokoinen määräala Helsingin Kluuvin kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 91-2-40-14 rakennuksineen (jäljempänä ”**Määräala**”) sekä Helsingin kaupungin omistukseen jäävä kiinteistö 91-2-40-14 (tuleva Puutarhakuja –niminen katualue). Rasitealueet 1, 2 ja 3 on merkitty rasitekaavioon (Liite 2).

2. Osapuolet

- 1) Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 24 (Y-tunnus: 3141637-5) Määräalan omistajana; ja
- 2) Helsingin kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”), sopimuksen kohteena olevan kiinteistön 91-2-40-14 (lukuun ottamatta Määräalaa) omistajana

Y-tunnus 0201256-6

PL 58213

00099 Helsingin kaupunki

Osapuolet jäljempänä yhteisesti ”**Osapuolet**”

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Suomen valtio ja Helsingin kaupunki ovat kiinteistön kauppaa koskevalla esisopimuksella sopineet Määräalan myymisestä Taaleri Tonttirahasto II Ky:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun. Esisopimuksessa on sovittu, että Määräala saa erillisellä rasitesopimuksella oikeuden kustannuksellaan käyttää, ylläpitää ja uudistaa Kaupungin omistukseen jäävän kiinteistön 91-2-40-14 (tuleva Puutarhakuja –niminen katualue) alla sijaitsevat Rakennuksen osat.

Taaleri Tonttirahasto II Ky on sittemmin perustanut Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 24 -nimisen yhtiön, joka on esisopimuksessa tarkoitettu perustettava yhtiö, jonka nimiin määräala ja rakennus ostetaan.

Edelleen on sovittu, että Kaupunki puolestaan saa erillisellä rasitesopimuksella oikeuden kustannuksellaan toteuttaa, käyttää, ylläpitää ja uudistaa Määräalalle maanalaista ns. Keskustatunnelia varten tarvittavat tilat niihin liittyvine oheistiloineen.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, yhtäaikaaisesti Määräalan kaupan kanssa, sopia em. esisopimuksessa edellytetyistä rasitteista.

4. Pysyvät käyttöoikeudet

4.1. **Kaupunki** saa korvauksetta pysyvän oikeuden kustannuksellaan toteuttaa, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja uusia liitteeseen 2 merkityllä rasitealueella 3 ilmeneviä ns. Keskustatunnelia varten tarvittavia tiloja niihin liittyvine oheistiloineen Määräalan maanalaisille alueille. Lukuun ottamatta jäljempänä mainittua maanalaisista tiloista rakennukseen johtavaa porrasyhteyttä ja raitisilmakuilua, on maanalaisen varsinaisen väylän sekä muiden maanalaisten tilojen osalta korkeimman sallitun yläpinnan korko -18.000.

Maanalainen rasiteoikeus koskee koko Määräalaa. Lisäksi Kaupungilla on oikeus kustannuksellaan toteuttaa ja pysyvä oikeus käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja uusia Määräalan koilliskulmassa liitteeseen 2 merkityllä rasitealueella 2 maanalaisista tiloista rakennukseen johtavaa porrasyhteyttä sekä raitisilmakuilua suojavyöhykkeineen. Ohjeellinen varaus maanpäälliselle porrasyhteydelle/raitisilmakuilulle Määräalan koilliskulmassa on merkitty asemakaavaan nro 12521.

4.2. **Määräala** saa korvauksetta pysyvän oikeuden kustannuksellaan toteuttaa, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja uusia Kaupungin omistukseen jäävän kiinteistön 91-2-40-14 (tuleva Puutarhakuja –niminen katualue) alla sijaitsevia rakennuksen osia liitteeseen 2 merkityn rasitealueen 1 mukaisilla alueilla.

5. Muut ehdot

5.1. Kaupungilla on oikeus luovuttaa tämän rasitesopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa kolmannelle.

5.2. Oikeutettu osapuoli sitoutuu normaalin ja huolellisen kiinteistönpidon tavoin ylläpitämään ja uusimaan sekä peruskorjaamaan toisen alueelle tai rakennukseen pysyvän käyttöoikeuden nojalla sijoittamansa rakennukset tai rakenteet, johdot, kaapelit, kanavat, laitteet, kaivot, järjestelmät tai muut vastaavat siten, ettei niistä aiheudu haittaa rasitetulle osapuolelle. Ylläpito-, uusimis- ja peruskorjaustoimet tulee toteuttaa siten, ettei niistä aiheudu vahinkoa rasitetulle taikka kolmannelle osapuolelle.

5.3. Osapuolet sitoutuvat olemaan purkamatta omistamiaan ja yhteisiä kantavia rakenteita ilman toisen osapuolen suostumusta. Kantavien rakenteiden ja julkisivurakenteiden purkamista koskeva kielto ei kuitenkaan estä rakenteiden korvaamista uusilla ratkaisulla tai niiden muuttamista toisenlaisiksi edellyttäen, että uudet rakenteet täyttävät olennaisilta osin samat rakenteelliset (kantavuus, käyttöikä jne.) ja toiminnalliset kriteerit kuin korvattava rakenne ja ettei muutoksesta aiheudu toiselle osapuolelle taikka kolmannelle merkittävää haittaa.

5.4. Molemmilla osapuolilla on toista kuulematta oikeus hakea ja saada tämän sopimuksen mukaiset rasitteet rekisteröidyksi kiinteistörekisteriin. Rasitteen rekisteröimiskustannuksista vastaa hakija. Osapuolet antavat suostumuksensa siihen, että rekisteriviranomainen (toimitusmiehet) suorittaa tämän sopimuksen mukaisen viranomaistoimituksen Osapuolia enempää kuulematta. Osapuolet toteavat, että tämä sopimus sitoo osapuolia riippumatta siitä, rekisteröidäänkö sopimuksen mukainen rasite kiinteistörekisteriin.

5.5. Osapuolet sitoutuvat varmistamaan, että tämän sopimuksen ehdot siirretään mahdollisessa omistajanvaihdostilanteessa uutta omistajaa sitovaksi, mikäli Osapuoli luovuttaa tässä sopimuksessa yksilöidyn kiinteistön tai Määräalan ennen tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien perustamista rasitteiksi.

5.6. Osapuolet vastaavat Suomen lainsäädännön ja yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti välittömästä vahingosta, joka tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien (toteuttaminen, käyttäminen, ylläpito, peruskorjaus, uusiminen ja muu käyttö) käyttämisestä tai velvollisuuksien

laiminlyönnistä toiselle sopimusosapuolelle tai kolmansille mahdollisesti aiheutuu. Vahingonkorvaus on maksettava kuuden kuukauden kuluessa riidattomasta vaatimuksesta. Mikäli suoritus viivästyy, Osapuolet ovat velvollisia kukin puolestaan suorittamaan korvauksensaajalle korkolain mukaista vuotuista viivästyskorkoa.

5.7. Mikäli Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen suoritettavasta vahingonkorvauksesta, saatetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

6. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun (i) Osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja (ii) Kaupunki sekä Suomen valtio Senaatti-kiinteistöt -liikelaitoksen edustamana ja Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 24 ovat allekirjoittaneet Määräalan kauppakirjan.

7. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä, _____ päivänä _____ kuuta, 2020

Allekirjoitukset

Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 24

Nimi:
Asema:

Nimi:
Asema:

Helsingin kaupunki

Nimi:
Asema:

Liitteet

Liite 1 Määräala kartalla
Liite 2 Rasitekaavio