

Rasitesopimus

29.8.2022

SEN/174/2022

Osapuolet

Nimi: Kiinteistö nro 91-30-3-2 omistajanaan Helsingin kaupunki,
Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja
tontit-palvelu

Jäljempänä "Käyttöoikeuden antaja"

Osoite: PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Y-tunnus: 0201256-6

Yhteyshenkilö: [REDACTED]

Puh: +358404869697

Pankkiyhteys: Verkkolaskuosoite:

003702012566281

Operaattori:

Basware Oyj

Välittäjän tunnus:

BAWCFI22

Laskutusosoite:

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön

toimiala

Maankäyttö ja

kaupunkirakenne /

Ostolaskut

PL 53217

00099 Helsingin

kaupunki

29.8.2022

SEN/174/2022

Nimi: Kiinteistö nro 91-30-3-3 omistajanaan SENAATTI-KIINTEISTÖT /
Etelä-Suomen alue
jäljempänä "Käyttöoikeuden saaja"

Osoite: PL 237
00531 HELSINKI

Y-tunnus: 1503388-4

Yhteyshenkilö: [REDACTED]

Puh: +358400844747

Perustettava rasite

Kiinteistöllä 91-30-3-3 on oikeus *korvauksetta* käyttää kiinteistöllä 91-30-3-2 sijaitsevaa maanalaista tunnelia, joka kulkee hotellin ja viereisellä kiinteistöllä 91-30-3-3 sijaitsevan valtion vierastalon välillä, sekä tunnelia vastaavaa maa-aluetta.

Lisäksi käyttöoikeusalueeseen sisältyy 3 m:n suoja-alue maanpinnalla etelään ja pohjoiseen päin. Pystysuunnassa suoja-alue ulottuu tunnelin katosta ylöspäin 3 m tai maan pintaan asti, mikäli etäisyys maan pintaan on pienempi kuin 3 m. Käyttöoikeusalueen pinta-ala suoja-alue mukaan luettuna on noin 70 m².

Tunneli rakennetaan sisäyhteyden luomiseksi valtion vierastalosta hotellin puolelle.

Käyttöoikeusalue on esitetty sopimuksen liitteessä 1.

Käyttöoikeuden saajalla on oikeus purkaa nykyisen tunnelin mukainen yhdyskäytävä rakennusten välillä ja rakentaa uusi yhdyskäytävä tämän tilalle käyttöoikeusalueella.

Käyttöoikeuden saajalla on oikeus tehdä uuden tunnelin/yhdyskäytävän rakentamisen kannalta tarvittavat rakennustoimenpiteet käyttöoikeusalueella sekä toimenpiteet, jotka kohdistuvat kiinteistöllä 91-30-3-2 sijaitsevaan hotellirakennukseen, johon tunneli on yhteydessä. Tällaisia ovat mm. liittymäkohdat ja ulostulot rakennuksen julkisivuun.

Sopimuksen voimassaolo

Käyttöoikeus alkaa 1.6.2022 ja on voimassa toistaiseksi, kuitenkin vähintään 10 vuotta. Sopimus on irtisanottavissa aikaisintaan 10 vuoden täytyttyä, 1.6.2032. Irtisanomisaika on tämän jälkeen molemmin puolin 12 kk.

Muut sopimusehdot

1. Käyttöoikeuden saaja vastaa kaikista toimintansa aiheuttamista kustannuksista ja huolehtii itse kustannuksellaan alueen sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon sekä hankkii kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisluvut.

Käyttöoikeuden saaja vastaa kustannuksellaan kaikista käyttöoikeusalueella tapahtuvan toimintansa kustannuksista.

2. Käyttöoikeuden saajalla on oikeus käyttöoikeuden antajaa kuulematta kirjata tämän sopimuksen mukainen käyttöoikeus maakaaren (540/1995) mukaisesti käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

3. Käyttöoikeuden saaja ei saa ilman käyttöoikeuden antajan kirjallista lupaa luovuttaa käyttöoikeuttaan, käyttöoikeuskohdetta tai sen osaa kolmannelle osapuolelle.

Käyttöoikeuden tai käyttöoikeuskohteen siirtämiseksi ei katsota niiden hallinnon siirtämistä Suomen valtion sisällä valtion yhdeltä yksiköltä toiselle valtion yksikölle. Käyttöoikeuden saajan tulee ilmoittaa valtion sisäisestä käyttöoikeuden tai käyttöoikeuskohteen haltijan muutoksesta käyttöoikeuden antajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa kirjallisesti.

4. Käyttöoikeuden saaja vastaa tämän sopimuksen mukaisen tunnelin käytöstä, hoidosta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksista.

Käyttöoikeuden saajalla on oikeus liikkua kiinteistön 91-30-3-2 alueella tunnelin sekä kiinteistön maa-alueella sijaitsevien rakenteidensa yms. käyttöön, hoitoon, ylläpitoon, kunnossapitoon ja peruskorjauksiin liittyen.

Käyttöoikeuden saaja on velvollinen huolehtimaan käyttöoikeuskohteen ja sillä olevien rakennelmien ja laitteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista käyttöoikeuden saajalla ei ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä.

29.8.2022

SEN/174/2022

Käyttöoikeuden saaja ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa käyttöoikeuden antajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai rakentamistoiminnalle tyypillistä vakavampaa haittaa.

Käyttöoikeuden saaja ei saa ilman käyttöoikeuden antajan suostumusta luovuttaa tai käyttöoikeusaikana viedä pois mitään alueeseen kuuluvaa eikä myöskään kaataa tai vahingoittaa käyttöoikeusalueella kasvavaa kasvustoa.

Käyttöoikeuden saaja vastaa kaikesta ylläpitoon kuuluvasta hoidosta ja puhtaanapidosta sekä kaikista toimintansa vaatimista lisäyksistä kohteeseen.

5. Käyttöoikeusalueen päällä ei saa liikkua raskailla koneilla. Painorajoitus käyttöoikeusalueen päällä sijaitsevalla maa-alueella on 3000 kg.
6. Käyttöoikeuden saajan on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti käyttöoikeuden antajalle osoitettua koskevat muutokset.

Käyttöoikeuden antajalla on oikeus antaa käyttöoikeuden saajalle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne käyttöoikeuden saajan viimeksi käyttöoikeuden antajalle ilmoittamaan osoitteeseen.

Tiedoksiannot katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty käyttöoikeuden antajalle viimeksi ilmoitettuun osoitteeseen.

Käyttöoikeuden antajalla on velvollisuus tiedottaa tästä käyttöoikeussopimuksesta kiinteistön uutta vuokralaista, mikäli vuokralainen vaihtuu tämän sopimuksen voimassaoloaikana.

7. Käyttöoikeuden saajan tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalin tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen käyttöoikeuskohteen maaperään tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti.

Mikäli käyttöoikeuden saajan toiminnasta on aiheutunut käyttöoikeuskohteen maaperän tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, käyttöoikeuden saaja on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta tai ennallistamisesta siten kuin lainsäädännössä säädetään.

Mikäli käyttöoikeuden saaja laiminlyö tässä tarkoitettua velvollisuutensa, käyttöoikeuden antajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa tai ennallistaa saastunut kohde käyttöoikeuden saajan

29.8.2022

SEN/174/2022

lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset käyttöoikeuden saajalta.

8. Käyttöoikeuden saaja vastaa täysimääräisesti kohteesta sekä henkilökuntansa ja asiakkaidensa aiheuttamista vahingoista käyttöoikeuden antajalle tai kolmannelle.
9. Käyttöoikeuden päättyessä käyttöoikeuden saajan on poistettava kohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omaisuus ja jätettävä kohde käyttöoikeuden antajan vapaaseen hallintaa, mikäli käyttöoikeuden antaja niin vaatii.

Käyttöoikeuden saajan tulee käyttöoikeusajan päätyttyä kolmen (3) kuukauden kuluessa ennallistaa alue käyttöoikeuden antajan hyväksymään kuntoon.

Mikäli tässä tarkoitettua velvollisuutta ei ole täytetty kolmen (3) kuukauden kuluessa käyttöoikeusajan päättymisestä, käyttöoikeuden antajalla on oikeus myydä käyttöoikeusalueella oleva omaisuus käyttöoikeuden saajan lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksen mukaisella tavalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli omaisuuden arvo kattaa enintään sen pois viemisestä ja käyttöoikeusalueen siivoamisesta aiheutuvat kustannukset, käyttöoikeuden antajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

10. Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensi sijassa käyttöoikeuden saajan ja käyttöoikeuden antajan välisillä neuvotteluilla. Mikäli näin ei saavuteta ratkaisua, riita ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Liitteet

1. Kartta käyttöoikeusalueesta

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet sekä suostumuksen antaja ovat allekirjoittaneet sen.

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

29.8.2022

SEN/174/2022

Allekirjoitukset

Helsingin kaupunki

SENAATTI-KIINTEISTÖT

vs. Yritystontit tiimin
päällikkö

toimialajohtaja

Käyttöoikeuden hyväksyntä

OY NORGANI 1 AB (2050600-9) kiinteistöön 91-30-3-2 kohdistuvan maanvuokraoikeuden vuokramiehenä hyväksyy allekirjoituksellaan tässä sopimuksessa määritetyn käyttöoikeuden sekä sopimuksella myönnetty oikeudet sekä sen aiheuttamat rajoitukset maanvuokraoikeudelleen. Tämä rasitesopimus liitetään maanvuokrasopimukseen nro 9318 (L1130-2), sen ehtona noudatettavaksi.

OY NORGANI 1 AB hyväksyy käyttöoikeuden saajan oikeuden kirjata sitä erikseen kuulematta tämän sopimuksen mukainen käyttöoikeus maakaaren (540/1995) mukaisesti käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi parhaalla etusijalla.

Samoin OY NORGANI 1 AB hyväksyy, että vuokra-alueella sen omistamaan hotellirakennukseen, johon tunneli on yhteydessä, kohdistuu toimenpiteitä. Tällaisia ovat mm. liittymäkohdat ja ulostulot rakennuksen julkisivuun. Rakennukseen kohdistuvat toimenpiteistä, seikoista ja vastuista sovitaan tarkemmin ja erikseen OY NORGANI 1 AB:n kanssa.

Käyttöoikeuden hyväksyjä

OY NORGANI 1 AB

toimitusjohtaja

vastualueen johtaja

Munkkiniemi, Helsinki

Käyttöoikeussopimuksen 43143 liitekartta

 Maanalainen käyttöoikeusalue kiinteistöllä 91-30-3-2, yht. noin 70 m²

 Kiinteistöraja



