

RASITESOPIMUS KOSKIEN TONTTIA 4461/1 JA RONEBERGINKADUN ALAISIA SÄHKÖTALON TILOJA

Osapuolet

Kiinteistö Oy Keskustahotelli (jäljempänä KKH) tontin 4461/1 vuokraoikeuden haltijana ja sillä sijaitsevan hotellin ja sen kellarissa sijaitsevan kulkutien omistajana

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo (jäljempänä Sähkötalo tai ST) Runeberginkadun alaisen (91-4-9901-0 ja 91-4-9901-100) vuokraoikeuden haltijana ja sillä sijaitsevan sähkötalon maanalaisten tilojen (jäljempänä ST:n kellarin) omistajana

Sopimuksen sisältö

Osapuolet sopivat tällä sopimuksella ST:n oikeudesta käyttää KKH:n kellarin kulkuyhteytenä ST:n kellariin ja KKH:n kellarissa olevaa kolmea autopaikkaa.

Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan ST:n kellarin IV-tarpeiden ja poistumistien uudelleensijoittamisesta ja pitämisestä KKH:n tontilla mahdollinen hotellin lisärakentaminen huomioon ottaen.

Tämä sopimus korvaa KKH:n ja Helsingin kaupungin energialaitoksen välisen 11.4.1988 tehdyn sopimuksen sillä hetkellä, jos/kun KKH-tontin lisärakentaminen alkaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä vuonna 1988 tehty sopimus on siirtynyt ST:lle 30.11.2005, kun se on vuonna 2004 ostanut sähkötalon ja sen yhteydessä ST:n Runeberginkadun alaisen kellarin.

Tämä korvaava sopimus on tarpeen, koska KKH:n mahdollinen lisärakentaminen muuttaa aikaisemmin sovittuja rasitejärjestelyitä.

A Kulkutie Sähkötaloon

1. ST:llä on KKH:n kellarissa sijaitsevan kulkutien kautta vapaa oikeus ajoon ja kulkuun joukkoliikennetunnelista ST:n Runeberginkadun alaiseen kellariin (kulku-, huolto- ja poistumistieyhteys). Kulkutien on oltava ST:n käytössä esteettä vuorokauden kaikkina aikoina. Käyttöä estävistä ylläpitotöistä on sovittava erikseen. Myös kääntyminen takaisin ulos ST:n oven ollessa suljettuna on oltava mahdollista.
2. KKH:n jo toteuttama kulkutie on osoitettu liitteenä 1 olevassa kuvassa.
3. Kulkutien valvonnasta vastaa KKH kustannuksellaan.

KKH vastaa kustannuksellaan kulkutien valaistuksesta, ylläpidosta ja korjauksista ja ilmanvaihdosta. ST vastaa kustannuksellaan ST:n oven, puhelinyhteyden sekä kulunvalvontalaitteiston käytöstä ja ylläpidosta.

B Kolme rasiteautopaikkaa

KKH varaa kiinteistönsä alakellarin autohallista ST:n käyttöön kolme autopaikkaa korvauksetta. Autopaikat on osoitettu liitteenä 2 olevassa kuvassa.

C Sähkötalon kellarin ilmanvaihtokanavat, varapoistumistie ja varageneraattorin pakoputki

ST:n kellarin tuloilma- ja poistoilmakanavan uudet rakenteet hotellin lisärakentamisen takia muutetaan likimäärin KKH:n tontilla liitteenä 3 olevan kuvan mukaisesti.

Tuloilmakanava toimii lisäksi ST-kellarin varauloskäytävänä ja poistoilmakanavan sisällä on ST-kellarin varavoimakoneen pakoputki. Varauloskäytävän valaistus liitetään Sähkötalon

varmennettuun sähköverkkoon. Lisäksi säilyy hotellirakennuksen eteläiselle seinustalle 5. kerroksen korkeuteen nouseva ST-kellarin tuloilmakuilu. Liite 4.

KKH toteuttaa edellä sanotut muutokset kustannuksellaan hotellin lisärakentamisen yhteydessä vähintään vastaavan tasoisina voimassa olevia rakennusmääräyksiä ja hyvä rakennustapaa noudattaen.

Lisäksi KKH:n tulee toteuttaa edellä sanotut muutokset niin, etteivät rasiteoikeudet mahdollisten rakennusaikaisten tilapäisjärjestelyjen aikana esty eikä käytännössä olennaisesti heikkene, ellei toisin joltakin osin erikseen sovita.

ST vastaa tässä C-kohdassa mainittujen muutosten asianmukaisesta käytöstä, ylläpidosta ja korjauksista sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. KKH vastaa kuitenkin kustannuksellaan kantavien rakenteiden ylläpidosta ja korjauksista.

Mikäli kuitenkin hotellin lisärakentamisen myöhemmässä suunnittelussa ilmenee tarve sijoittaa edellä ja liitteessä 3 kuvattu tulo- ja/tai poistoilmakanava rakenteineen ja tarpeineen KKH:n tontilla muuhun paikkaan, osapuolet ovat siitä velvollisia erikseen neuvottelemaan ja muuttamaan tätä sopimusta noudattaen muutoin edellä tässä c-kohdassa sanottuja periaatteita ja edellyttäen, etteivät ST:n oikeudet käytännössä vaarannu eivätkä heikkene.

D KKH:n rakennuksen perustusrakenteet

KKH saa pitää hotellirakennuksen pilareiden jo olemassa olevat peruspalkit enintään 60 cm:n etäisyydelle tontin rajan yli ST:n kellarin seinän päälle Runeberginkadun alla.

E Muuta

1. Tämän sopimuksen tarkoituksena on pitää tässä sopimuksessa luetellut oikeudet ja velvoitteet voimassa pysyvästi. Osapuolet sitoutuvat pitämään edellä luetellut oikeudet voimassa myös tontin 4461/1 ja maanalaisen katualueen 91-4-9901-0 ja 91-4-9901-100 mahdollisiin uusiin haltijoihin nähden, sikäli kuin oikeuksia ei ole rekisteröity rasitteina. Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta irtisanoa tätä sopimusta ilman toisen osapuolen suostumusta.
2. Molemmilla osapuolilla on oikeus kustannuksellaan toista enempää kuulematta hakea edellä lueteltujen oikeuksien rekisteröintiä, mikäli rekisteröinti on mahdollista tai tulee myöhemmin mahdolliseksi.
3. Muita kuin tästä sopimuksesta ilmeneviä korvauksia ei tällä sopimuksella perustetuista oikeuksista suoriteta puolin eikä toisin.
4. KKH:n hotellin lisärakennustyöt suunnitellaan ja toteutetaan niin, että ST:n edellä sanotut oikeudet ovat koko ajan käytössä ja työstä aiheutuvat haitat minimoidaan, ellei toisin erikseen joltakin osin sovita.
5. Tässä sopimuksessa mainittuihin ST:n rasiteoikeuksiin vaikuttavien töiden suunnitelmat tulee toimittaa ST:lle riittävän ajoissa hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Suunnitelmat niiden töiden ja yksityiskohtien osalta, jotka eivät ilmene rakennuslupa-asiakirjoista, tulee toimittaa hyväksyttäväksi ennen töiden suoritusta.
6. Myös myöhemmät muutostyösuunnitelmat, jotka liittyvät ST:n rasiteoikeuksiin (edellä mainittuihin rakenteisiin, kulkuteihin ja kääntymisalueeseen tms.), on hyväksyttävä ST:lla.

7. ST ei saa jättää hyväksyntää antamatta, jos se täyttää tämän sopimuksessa sovitun rasiteratkaisun ja on rakennusmääräysten ja hyvän rakennustavan mukainen.
8. Kaupungilla on oikeus ottaa tämä rasitesopimus ilman eri kuulemista kaupungin ja KKH:n väliseen tonttia 4461/1 koskevan maanvuokrasopimuksen 14950 lisäehdoksi.
9. Kaupungilla on oikeus ottaa tämä rasitesopimus ilman eri kuulemista kaupungin ja ST:n väliseen Runeberginkadun maanalaista yleistä aluetta 91-4-9901-0 ja 91-4-9901-100 koskevan maanvuokrasopimuksen 21299 lisäehdoksi.

Helsingissä . päivänä . kuuta 202

Kiinteistö Oy Keskustahotelli

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin sähkötalo

Liitteet tämän sopimuksen lopussa

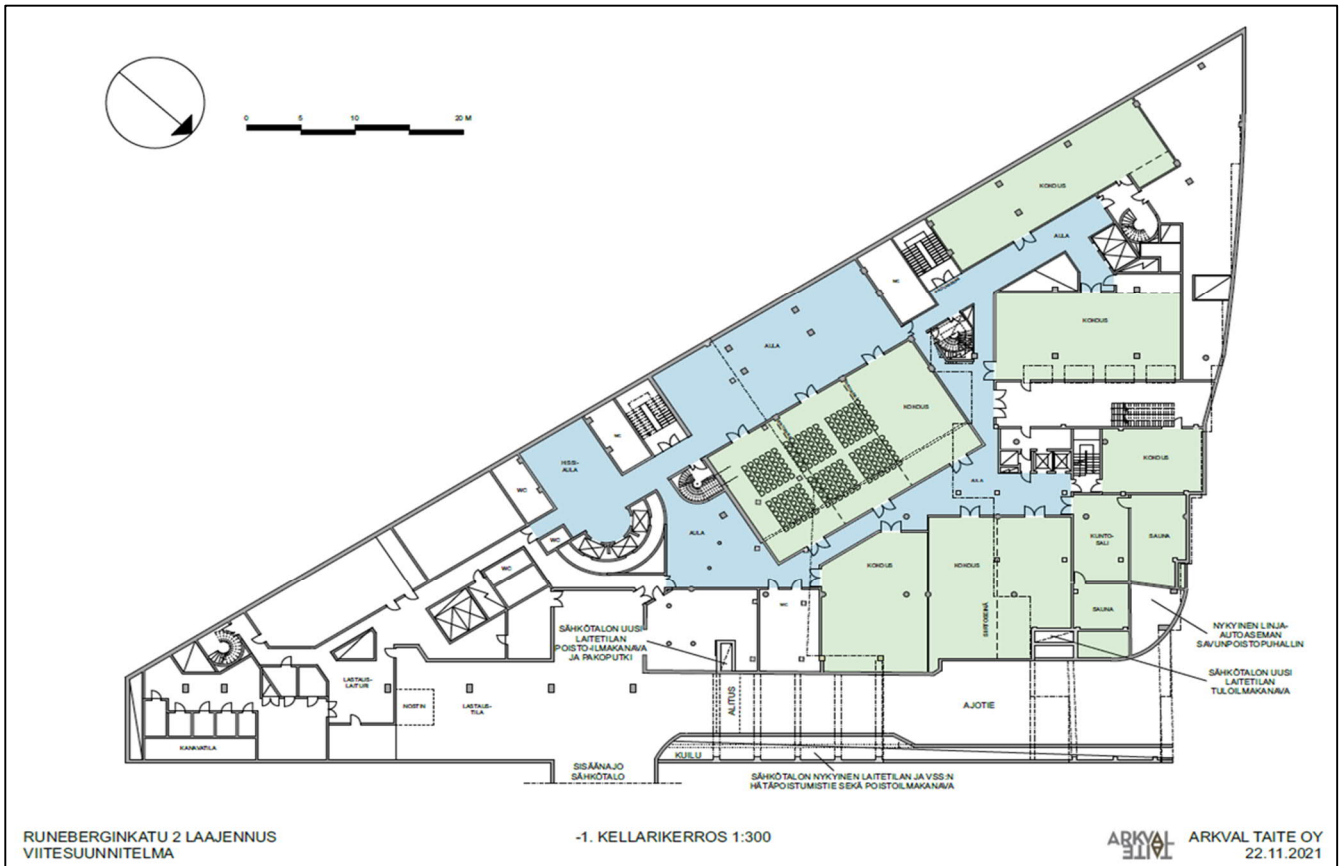
Liite 1. ajotie

Liite 2. rasiteautopaikat

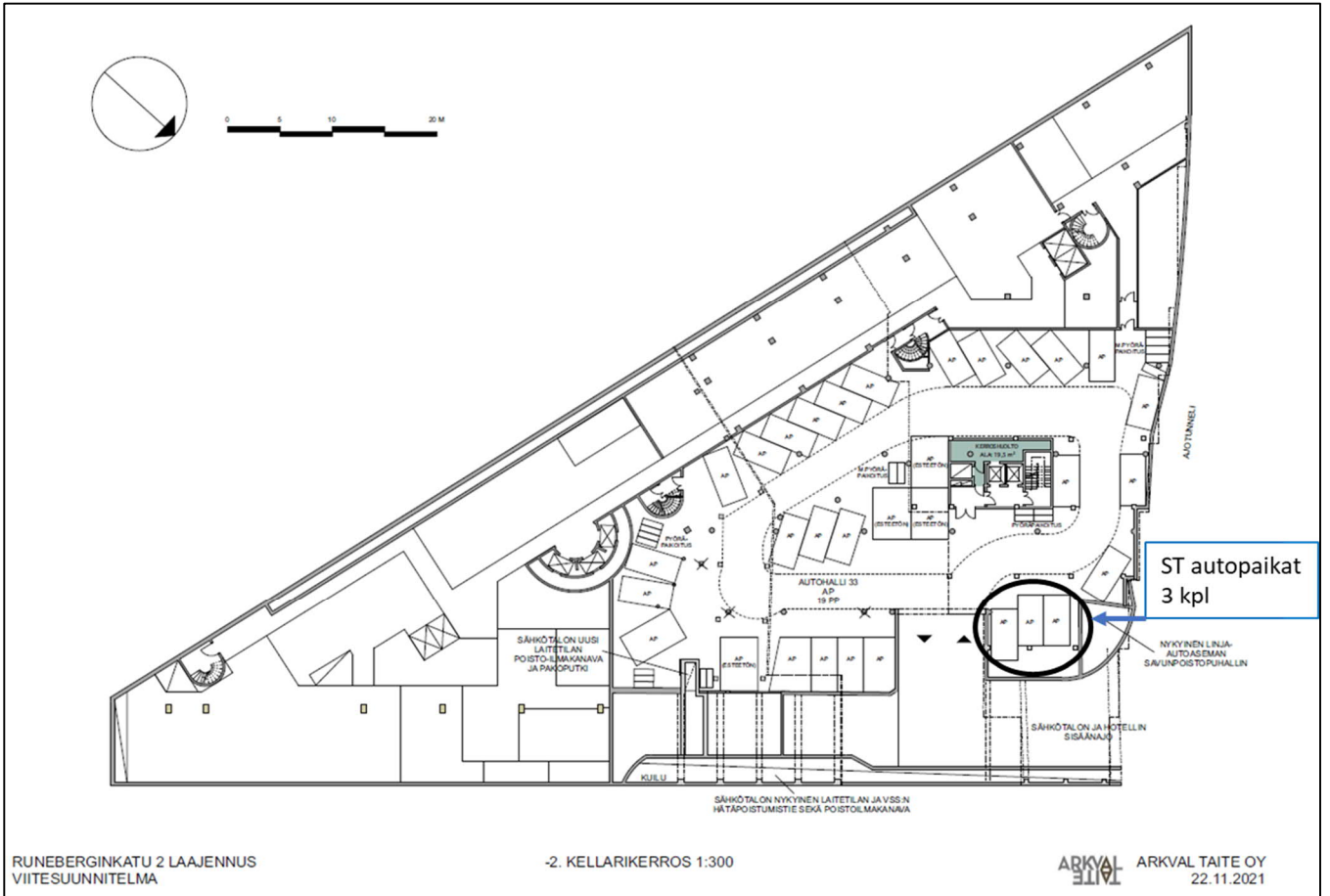
Liite 3, IV ja poistumistie

Liite 4, IV-sisäänotto hotellin eteläkärjestä 5. kerroksen tasalta

Liite 1, ajotie



Liite 2, rasiteautopaikat



Liite 4, IV-sisäänotto hotellin eteläkärjestä 5. kerroksen tasalta

