

KAUPPAKIRJALUONNOS**Myyjät:**

Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä "Seurakuntayhtymä")

Ostajat:

FIM Vuokratontti Ky (Y: 2924000-8)
c/o FIM Pääomarahastot Oy ja FIM Kiinteistö Oy
Pohjoisesplanadi 33 A, 00100 HELSINKI
(jäljempänä "FIM")

Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy (Y:
c/o SRV Rakennus Oy ja NREP Oy
Tarvosalmenkatu 15, 02600 Espoo
(jäljempänä "Kirkkokortteli 7")

Vantaan Kirkkokortteli 6 Oy (Y:
c/o SRV Rakennus Oy ja NREP Oy
Tarvosalmenkatu 15, 02600 Espoo
(jäljempänä "Kirkkokortteli 6")

FIM, Kirkkokortteli 7 ja Kirkkokortteli 6 jäljempänä yhdessä "**Ostajat**".

Toteuttajat:

NSF III Fin 9 Ky (Y: 2911926-7)
c/o NREP Oy
PL 123
00131 Helsinki

NSF III Fin 10 Ky (Y: 2911927-5)
c/o NREP Oy
PL 123
00131 Helsinki

(jäljempänä yhdessä "**NREP**")

SRV Rakennus Oy (Y: 1728244-6)
PL 555 (Tarvosalmenkatu 15), 02601 Espoo
(Jäljempänä "**SRV**")

NREP ja SRV jäljempänä yhdessä "**Toteuttajat**".

Kaupan kohteet:**Kaupunki luovuttaa:**

1. FIM:lle n. 1.268 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-9906-1. Määräala on osoitettu karttaliitteessä 1 ja se kuuluu karttaliitteen mukaiseen alueeseen C.

Luovutettava määräala on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

2. Kirkkokortteli 6:lle n. 623 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-9906-1. Määräala on osoitettu karttaliitteessä 1 ja se kuuluu karttaliitteen mukaiseen alueeseen B.

Luovutettava määräala on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

Seurakuntayhtymä luovuttaa:

1. FIM:lle n. 3.094,5 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-204-2. Määräala on osoitettu karttaliitteessä 1 ja se kuuluu karttaliitteen mukaiseen alueeseen C.

Luovutettava määräala on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

2. Kirkkokortteli 6:lle n. 372 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-204-2 sekä n. 94 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-204-3. Määräalat ovat osoitettu karttaliitteessä 1 ja ne kuuluvat karttaliitteen mukaiseen alueeseen B.

Luovutettavat määräalat ovat asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

3. Kirkkokortteli 7:lle n. 1.262,5 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-204-2 sekä n. 88 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-204-3. Määräalat ovat osoitettu karttaliitteessä 1 ja ne kuuluvat karttaliitteen mukaiseen alueeseen A.

Luovutettavat määräalat ovat asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

Kaupan kohteet on esitetty karttaliitteessä 1. Kaupungin ja Seurakuntayhtymän luovuttamat kaupan kohteet muodostavat yhdessä tonttijaon mukaisen tontin (myöhemmin tontin) 92-61-204-7, jonka pinta-ala on noin 6.851 m² ja rakennusoikeus 20.500 k-m². Rakennusoikeus jakautuu Ostajien kesken seuraavasti:

1. FIM:lle kuuluu 11.805 k-m² asuinrakennusoikeutta ja 715 k-m² liiketilarakennusoikeutta;
2. Kirkkokortteli 6:lle kuuluu 4.230 k-m² asuinrakennusoikeutta ja 185 k-m² liiketilarakennusoikeutta; ja
3. Kirkkokortteli 7:lle kuuluu 3.565 k-m² asuinrakennusoikeutta.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kaupungin luovutus FIM:lle

Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.1.1 Kauppahinta on 3.369.364,89 euroa.

NREP on maksanut Kaupungille 21.5.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 251.340 euroa, joka on osa kauppahintaa. FIM maksaa NREP:n maksaman osan kauppahinnasta NREP:lle tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kauppahinnasta jää maksettavaksi 3.118.024,89 euroa, jonka maksamisesta vastaa FIM.

1.1.2 Maksamatta oleva kauppahinta 3.118.024,89 euroa maksetaan Kaupungille kolmessa erässä seuraavasti:

1. maksuerä 1.039.341,63 kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
2. maksuerä 1.039.341,63 maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2019
3. maksuerä 1.039.341,63 maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2020

Ostajalla on oikeus maksaa kauppahinta nopeammassa aikataulussa kuin edellä on esitetty. Tällöin kauppahinta on maksettava sekä Kaupungille että Seurakuntayhtymälle siinä suhteessa kuin molempien osuus on Kaupungin ja Seurakuntayhtymän kyseisen alueen luovutuksen yhteenlasketusta kauppahinnasta.

1.1.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisätynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

1.1.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi Ostaja asettaa maksamattomien maksuerien suuruiset luovutuksen kohteena olevaan alueeseen kohdistuvat panttikirjat. Kiinnitykset haetaan kaupantekotilaisuudessa siten, että hakemuksessa sähköisen panttikirjan saajaksi määrätään Kaupunki parhaalle etusijalle. Kaupunki sitoutuu palauttamaan maksamattoman kauppahinnan vakuutena olevat panttikirjat siten, että vakuutena kulloinkin olevien panttikirjojen määrä vastaa maksamatonta kauppahintaa. Kaupungilla on aina oikeus parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin luovuttamiensa alueiden osalta.

1.1.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.2 Kaupungin luovutus Kirkkokortteli 6:lle Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.2.1 Kauppahinta on 1.657.435,11 euroa ja sen maksamisesta vastaa Kirkkokortteli 6.

1.2.2 Kauppahinta maksetaan kaupungille kolmessa erässä seuraavasti:

1. maksuerä 552.478,37 kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
2. maksuerä 552.478,37 maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2019.
3. maksuerä 552.478,37 maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2020.

Ostajalla on oikeus maksaa kauppahinta nopeammassa aikataulussa kuin edellä on esitetty. Tällöin kauppahinta on maksettava sekä Kaupungille että Seurakuntayhtymälle siinä suhteessa kuin molempien osuus on Kaupungin ja Seurakuntayhtymän kyseisen alueen luovutuksen yhteenlasketusta kauppahinnasta.

1.2.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan

vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättyä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

1.2.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi Ostaja asettaa maksamattomien maksuerien suuruiset luovutuksen kohteena olevaan alueeseen kohdistuvat panttikirjat. Kiinnitykset haetaan kaupantekotilaisuudessa siten, että hakemuksessa sähköisen panttikirjan saajaksi määrätään Kaupunki parhaalle etusijalle. Kaupunki sitoutuu palauttamaan maksamattoman kauppahinnan vakuutena olevat panttikirjat siten, että vakuutena kulloinkin olevien panttikirjojen määrä vastaa maksamatonta kauppahintaa. Kaupungilla on aina oikeus parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin luovuttamiensa alueiden osalta.

1.2.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.3 Seurakuntayhtymän luovutus FIM:lle Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.3.1 Kauppahinta on 7.634.235,11 euroa.

NREP on maksanut Seurakuntayhtymälle 21.5.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 659.260 euroa, joka on osa kauppahintaa. Ostaja maksaa NREP:n maksaman osan kauppahinnasta NREP:lle tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kauppahinnasta maksettavaksi jää 6.974.975,11 euroa, jonka maksamisesta vastaa FIM.

1.3.2 Maksamatta oleva kauppahinta 6.974.975,11 maksetaan Seurakuntayhtymälle kolmessa erässä seuraavasti:

1. maksuerä 2.324.991,71 kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
2. maksuerä 2.324.991,70 maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2019.
3. maksuerä 2.324.991,70 maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2020.

Ostajalla on oikeus maksaa kauppahinta nopeammassa aikataulussa kuin edellä on esitetty. Tällöin kauppahinta on maksettava sekä Kaupungille että Seurakuntayhtymälle siinä suhteessa kuin molempien osuus on Kaupungin ja Seurakuntayhtymän kyseisen alueen luovutuksen yhteenlasketusta kauppahinnasta.

1.3.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättyä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

1.3.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi Ostaja asettaa maksamattomien maksuerien suuruiset luovutuksen kohteena olevaan alueeseen kohdistuvat panttikirjat. Kiinnitykset haetaan kaupantekotilaisuudessa siten, että hakemuksessa sähköisen panttikirjan saajaksi määrätään Seurakuntayhtymä parhaalle etusijalle. Seurakuntayhtymä sitoutuu palauttamaan maksamattoman kauppahinnan vakuutena olevat panttikirjat siten, että vakuutena kulloinkin olevien panttikirjojen määrä vastaa maksamatonta kauppahintaa. Seurakuntayhtymällä on aina oikeus parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin luovuttamiensa alueiden osalta.

1.3.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.4 Seurakuntayhtymän luovutus Kirkkokortteli 6:lle Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.4.1 Kauppahinta on 2.271.164,89 euroa ja sen maksamisesta vastaa Kirkkokortteli 6.

1.4.2 Kauppahinta maksetaan Seurakuntayhtymälle kolmessa erässä seuraavasti:

1. maksuerä 757.054,97 kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
 2. maksuerä 757.054,96 maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2019.
 3. maksuerä 757.054,96 maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2020.

Ostajalla on oikeus maksaa kauppahinta nopeammassa aikataulussa kuin edellä on esitetty. Tällöin kauppahinta on maksettava sekä Kaupungille että Seurakuntayhtymälle siinä suhteessa kuin molempien osuus on Kaupungin ja Seurakuntayhtymän kyseisen alueen luovutuksen yhteenlasketusta kauppahinnasta.

- 1.4.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisätyn 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.
- 1.4.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi Ostaja asettaa maksamattomien maksuerien suuruiset luovutuksen kohteena olevaan alueeseen kohdistuvat panttikirjat. Kiinnitykset haetaan kaupantekotilaisuudessa siten, että hakemuksessa sähköisen panttikirjan saajaksi määrätään Seurakuntayhtymä parhaalle etusijalle. Seurakuntayhtymä sitoutuu palauttamaan maksamattoman kauppahinnan vakuutena olevat panttikirjat siten, että vakuutena kulloinkin olevien panttikirjojen määrä vastaa maksamatonta kauppahintaa. Seurakuntayhtymällä on aina oikeus parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin luovuttamiensa alueiden osalta.
- 1.4.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.5 Seurakuntayhtymän luovutus Kirkkokortteli 7:lle Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

- 1.5.1 Kauppahinta on 3.279.800,00 euroa ja sen maksamisesta vastaa Kirkkokortteli 7.
- 1.5.2 Kauppahinta maksetaan Seurakuntayhtymälle kolmessa erässä seuraavasti:
1. maksuerä 1.093.266,67 kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
 2. maksuerä 1.093.266,67 maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2019.
 3. maksuerä 1.093.266,66 maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, viimeistään 16.8.2020.

Ostajalla on oikeus maksaa kauppahinta nopeammassa aikataulussa kuin edellä on esitetty. Tällöin kauppahinta on maksettava sekä Kaupungille että Seurakuntayhtymälle siinä suhteessa kuin molempien osuus on Kaupungin ja Seurakuntayhtymän kyseisen alueen luovutuksen yhteenlasketusta kauppahinnasta.

- 1.5.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisätyn 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.
- 1.5.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi Ostaja asettaa maksamattomien maksuerien suuruiset luovutuksen kohteena olevaan alueeseen kohdistuvat panttikirjat. Kiinnitykset haetaan kaupantekotilaisuudessa siten, että hakemuksessa sähköisen panttikirjan saajaksi määrätään Seurakuntayhtymä parhaalle etusijalle. Seurakuntayhtymä sitoutuu palauttamaan maksamattoman kauppahinnan vakuutena olevat panttikirjat siten, että vakuutena kulloinkin olevien panttikirjojen määrä vastaa maksamatonta kauppahintaa. Seurakuntayhtymällä on aina oikeus parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin luovuttamiensa alueiden osalta.
- 1.5.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.3 Lisäkauppahinta

Kaupungilla ja Seurakuntayhtymällä on oikeus periä tontista 92-61-204-7 lisäkauppahintaa, mikäli tontille 92-61-204-7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (20.500 k-m²). Tontti 92-61-204-7 on mahdollista jakaa useaksi tontiksi, jolloin jokaiselle uudelle tontille merkitään oma rakennusoikeus. Tällöin lisäkauppahinta peritään tonttikohtaisesti em. periaatteen mukaan. Lisäkauppahinnan määräyksessä asuntorakennusoikeuden yksikköhinta on 920 €/k-m² ja liike- ja toimistorakennusoikeuden yksikköhinta 200 €/k-m².

Toteuttajat ovat mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollisia viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Seurakuntayhtymän ja Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa kaupan kohteelle on myönnetty.

Lisäkauppahinta jaetaan Kaupungin ja Seurakuntayhtymän kesken siten, että Kaupungin osuus lisäkauppahinnasta on 1891/6851 ja Seurakuntayhtymän 4960/6851. Lisäkauppahinta jaetaan edellä mainitulla tavalla riippumatta siitä, kummanko luovuttamalle kiinteistölle rakennusoikeuden ylitys kohdistuu.

2. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa Kaupungin luovuttamaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman Kaupungin suostumusta.

3. Rakentamisvelvoite

Kaupan kohteen talonrakennustyöt on aloitettava Asematien puolelta.

Kaupan kohteelle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 20.500 k-m². Toteuttajat sitoutuvat rakentamaan kaupan kohteen rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 4 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 6 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

Toteuttajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan kaupan kohteella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Toteuttajat ovat velvollisia maksamaan Kaupungille ja Seurakuntayhtymälle sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.-

Sopimussakko maksetaan siten, että Kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja Seurakuntayhtymän 4962/6853.

Kaupunki voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa pätevistä syistä. Tällainen syy on esimerkiksi vapaarahoitteisten omistusasuntojen kysynnän merkittävä heikkeneminen Tikkurilassa. Mikäli Toteuttajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, ovat Toteuttajat velvollisia maksamaan Kaupungille ja Seurakuntayhtymälle sopimussakkoa edellä sovitun mukaisesti.

Mikäli asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantullessa tai tämän jälkeen kaupan kohteella olevia rakennuksia tai osaa niistä ei voida Toteuttajista riippumattomista syistä purkaa siten, että se estää talonrakennustöiden aloittamista Toteuttajien suunnitteleamalla tavalla viimeistään 8 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, edellä mainittuja kauppahinnan maksuaikataulua ja rakentamisvelvoiteaikoja pidennetään vastaavalla viivästymisen

ajalla. Maksuaikatauluja pidennetään niiden erien osalta, jotka ovat maksamatta sillä hetkellä, kun purkutöiden viivästys tulee osapuolten tietoon. Kaupunki ja Seurakuntayhtymä ilmoittavat Toteuttajille mahdollisesta esteen poistumisesta.

4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Kaupan kohteelle toteutetusta asuntotuotannosta on toteutettava vähintään 60 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli kaupan kohteelle ei toteuteta edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, Toteuttajat ovat velvollisia maksamaan Kaupungille sekä Seurakuntayhtymälle toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Sopimussakko maksetaan siten, että Kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja Seurakuntayhtymän 4962/6853.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat ei täytä tai noudata mitä edellä kohdassa 2 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille ja Seurakuntayhtymälle edellä sovitun Kaupungin ja Seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli Toteuttajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdassa 2 on sovittu, Toteuttajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille ja Seurakuntayhtymälle paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään Kaupungin ja Seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan määrän verran.

Sopimussakko maksetaan siten, että Kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja Seurakuntayhtymän 4962/6853.

6. Rakennusten purkaminen

Seurakuntayhtymän omistamalla kiinteistöllä 92-61-204-2 sijaitsee Seurakuntayhtymän omistama vuonna 1957 valmistunut vanha kirkkorakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 2.650 m² sekä vuonna 1976 valmistunut Seurakuntayhtymän virastorakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 3.860 m². Kiinteistöllä sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos, jonka pohjapinta-ala on noin 1.400 m². Seurakuntayhtymän omistamalla kiinteistöllä 92-61-204-3 sijaitsee vuonna 1989 valmistunut toimisto- ja liikerakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 10.790 m². Em. kiinteistöllä sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos.

Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 92-61-9906-1 sijaitsee Kaupungin omistama pysäköintilaitos. Pysäköinti sijoittuu maan päälle sekä maan alle. Pysäköintilaitoksen pohjapinta-ala on noin 1.900 m².

Seurakuntayhtymä purkaa kustannuksellaan edellä mainitut Seurakuntayhtymän omistamat rakennukset sekä Kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen sekä suorittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostuksen 8 kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien.

Selvennyksenä todetaan, että purku-urakkaan kuuluu purkamisessa tarvittavien ponttien asennus sekä ponttien poistaminen ja tontin tasoittaminen olemassa olevilla maa-aineksilla puretulta alueelta. Toteuttajat suorittavat purkualueen maatäytöt mahdollisimman pian, jonka jälkeen purku-urakoitsija poistaa pontit.

Mikäli rakennusten purkamisen yhteydessä asennettuja pontteja käytetään myös Toteuttajien uudisrakentamisen yhteydessä, Seurakuntayhtymä ja Toteuttajat sopivat ponttien vuokraus- tai lunastuskustannuksien jaosta erikseen.

7. Kulkuyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontille 92-61-204-1

Kulkuyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaiseen Unikkotien puoleisiin autopaikkoihin on järjestetty ennen kaavamuutoksen mukaista rakentamista

Unikkotieltä kaupan kohteena olevan kiinteistön 92-61-9906-1 eli Kaupungin omistaman pysäköintilaitoksen kautta. Kyseinen pysäköintilaitos tullaan purkamaan ja rakentamaan tilalle uusi pysäköintilaitos palvelemaan kaavamuutoksen mukaista rakentamista. Lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla sijaitsee maanalaisia autopaikkoja Asematien puolella. Ajoyhteys näihin autopaikkoihin on Asematieltä KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitsevan luiskan kautta.

Edellisten lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 maantasossa sijaitsee autopaikkoja.

Toteuttajien tulee huolehtia siitä, että ajoyhteys KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaisiin ja maanpäällisiin autopaikkoihin säilyy kaavamuutoksen toteutuksen jälkeen sekä rakennustöiden aikana. Kuitenkin, KOy Tikkurilan Terveysaseman hyväksynnällä toteuttajilla on oikeus olla järjestämättä kulkuyhteyttä rakennustöiden aikana. Kulkuyhteys maanpäällisiin autopaikkoihin voidaan järjestää suoraan Unikkotieltä kuitenkin niin, että nykyinen liittymäramppi Unikkotieltä tulee siirtää itään päin tai vaihtoehtoisesti nykyinen liittymä säilytetään, jonka lisäksi rakennetaan uusi liittymä itäreunalle.

8. Kunnallistekniikka

Toteuttajat sitoutuvat liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin.

Toteuttajat sitoutuvat suorittamaan liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti. Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä. Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Vantaan Energia Oy tulee sijoittamaan muuntamon johonkin kaavamuutosalueen nro 002254 pohjoisenpuoleisiin rakennuksiin.

9. Sähkö- vesi- ja viemäri liittymien siirto

Seurakuntayhtymä ja Kaupunki siirtävät tällä kauppakirjalla Vantaan Energia Oy:n kanssa solmitut liittymissopimukset sekä vesi- ja viemäri liittymät toteuttajille ilman eri korvausta. Toteuttajat sitoutuvat ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta Vantaan Energia Oy:lle sekä vesi- ja viemärilaitokselle.

10. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ja Toteuttajat ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja ja Toteuttajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ja Toteuttajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Toteuttajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki ja Seurakuntayhtymä ovat antaneet Ostajille ja Toteuttajille kaiken sen tiedon, jolla voidaan olettaa olevan merkitystä kaupan kohdetta koskevaan ostopäätökseen.

Ostajat ja Toteuttajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostajat ja Toteuttajat ovat tutustuneet Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen ja kaupan kohteen luovutusta koskevaan päätökseen.

Ostajat ja Toteuttajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja määräyksiin.

12. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaavat Toteuttajat tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti FIM:n ja Toteuttajien välillä allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin ja Seurakuntayhtymän vastattaviksi omistamiensa kiinteistöjen osalta.

Kaupan kohteen lohkomiskustannuksista vastaavat Toteuttajat.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.

Toteuttajien ja Ostajien muut velvollisuudet ja Kaupungin muut oikeudet

13. Toteuttajien tulee kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamishojetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Kaupan kohteen asuntotuotannon huoneistojakaumaa ei ole rajoitettu.
14. Toteuttajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
15. Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupankohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tonteille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä. Kaupunki korvaa edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan suoranaisen vahingon.
16. Kaupungilla on oikeus Toteuttajia tai Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
17. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteella saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
18. Ostajat ja Toteuttajat sitoutuvat ottamaan edellä kohdissa 8 ja 13-17 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 2-7 ehdot otettava luovutuskirjaan.

19. Kiinnitykset

Tonttiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

20. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Seurakuntayhtymän luovuttamiin määräaloihin ei kohdistu kaupantekopäivänä päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Kaupunki on purkanut Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n kanssa 14.1.1988 allekirjoittaman kiinteistöä 92-61-9906-1 koskevan vuokrasopimuksen sekä Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman kanssa 8.5.1987 allekirjoittaman rasitesopimuksen, jotta Seurakuntayhtymä pystyy purkamaan Kaupungin luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen.

21. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

22. Kaupan kohteen maaperä

Kaupungin ja Seurakuntayhtymän tietojen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Toteuttajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin ja seurakuntayhtymään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki ja Seurakuntayhtymä vastaavat kumpikin myymiensä kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

23. Kaupakirjan velvoitteiden siirto kolmannelle

Ostajat ja Toteuttajat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Ostajat ja Toteuttajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki ja Seurakuntayhtymä ovat hyväksyneet sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostajat ja Toteuttajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, ne vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

24. Vastuu kaupakirjan velvoitteista

Ostajat vastaavat tämän kaupakirjan mukaisista velvoitteista kukin itsenäisesti ostamansa alueen osalta.

Suhteessa myyjinä oleviin Kaupunkiin ja Seurakuntayhtymään vastaavat Toteuttajat tämän kaupakirjan mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

Tätä kaupakirjaa on laadittu yhdeksän (9) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Vantaan seurakuntayhtymälle, yksi NSF III Fin 9 Ky:lle, yksi NSF III Fin 10 Ky:lle, yksi SRV Rakennus Oy:lle, yksi FIM Vuokratontti Ky:lle, yksi Vantaan Kirkkokortteli 6 Oy:lle, yksi Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy:lle sekä yksi kaupan-
vahvistajalle.

Vantaalla XX. päivänä XXkuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Vantaan seurakuntayhtymän
puolesta valtakirjalla

N.N

N.N

FIM Vuokratontti Ky:n
puolesta valtakirjalla

SRV Rakennus Oy:n
puolesta valtakirjalla

N.N

N.N

NSF III Fin 9 Ky:n
puolesta valtakirjalla

N.N

NSF III Fin 10 Ky:n
puolesta valtakirjalla

N.N

Vantaan Kirkkokortteli 6 Oy:n
puolesta valtakirjalla

N.N

Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy:n
puolesta valtakirjalla

N.N

Kaupanvahvistus

LITTEET:

Liite 1: kartta kaupan kohteista