

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.6.2021 § x.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Varte Oy (Y-tunnus: 0974176-1) tai määräämänsä LähiTapiola Tontit I Ky (Y-tunnus: 2696892-5) / LähiTapiola Tontit II Ky (Y-tunnus: 2820322-1) (jäljempänä " Ostaja ")
Toteuttaja	Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1) Torikatu 6 45100 KOUVOLA (jäljempänä " Toteuttaja ") Varte Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde	Noin 544 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-4 (jäljempänä " Määräala "). Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (<u>liite 1</u>).
---------------------	---

Kaupanteon määräaika

Osapuolet sitoutuvat tekemään Määräalaa koskevan kaupan seuraavassa esitetyillä kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla viimeistään 30 kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut voimaan asemakaavan muutoksen nro 002284 eli viimeistään 6.11.2023.

KAUPPAKIRJALUONNOS

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1** Kauppahinta on **443 149 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.



2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

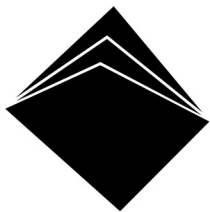
4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 4.1 Toteuttaja on kaikkien korttelin 12153 tonttien ja niille rakennettavien rakennuksien toteuttaja ja vastaa seuraavista asioista:
- 4.2 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 4.3 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 4.4 Kaikissa kortteliin 12153 rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun

5. Vallintarajoitus

- 5.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Määräalaa eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.
- 5.2 Kohdassa Error: Reference source not found todetusta huolimatta Kaupunki hyväksyy, että Ostaja vuokraa Määräalan osana muodostettua tonttia pitkäaikaisella asuntoalueen maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Aholanheikille (y-tunnus: 3200239-3). Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia vuokraamastaan kaupan kohteesta ensimmäisen kahden vuoden aikana kahdesti vuodessa ja tämän jälkeen vuosittain sen jälkeen, kun sen omistukseen rakennetut asuinrakennukset on hyväksytty viranomaisten toimesta käyttöön otettaviksi.
- 5.3 Kohdan 5.2 tarkoittaman hyväksynnän edellytyksenä on, että mainitulta asunto-osakeyhtiöltä muodostetusta tontista perittävä maanvuokra vastaa Määräalan tämän kauppakirjan mukaista myyntihintaa lisättynä varainsiirtoverolla ja enintään 4,5 %:n elinkustannusindeksiin sidotulla korolla.

6. Sopimussakko



- 6.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 6.2 Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 6.4 Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin oman rikkeensä osalta kauppahinnan määrän.
- 6.5 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.
- 6.6 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

- 7.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

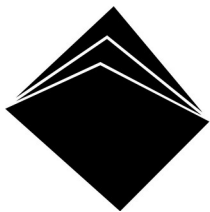
- 8.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 8.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

9. Kohteeseen tutustuminen

- 9.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

10. Asiakirjoihin tutustuminen

- 10.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.



- 10.2** Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

11. Irtaimisto

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

12. Maaperä ja jätteet

- 12.1** Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

13. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 13.1** Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 13.2** Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 13.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 13.4** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 13.5** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

14. Muut ehdot

- 14.1** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.



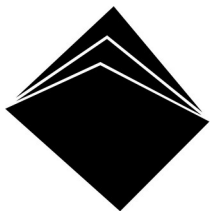
-
- 14.2** Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 15.1** Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

**[VARTE OY TAI MÄÄRÄÄMÄNSÄ LÄHITAPIOLA TONTIT I KY /
LÄHITAPIOLA TONTIT II KY]**

[x]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

[VARTE OY]

[nimi]
[asema]

Liitteet

Liite 1 Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [x] valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [x] puolesta ostajana ja [x] toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x
