

KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja

SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)

perustettavan yhtiön lukuun

Äyritie 8 A

01510 Vantaa

(jäljempänä ”**Ostaja E**”)

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Kivistö-nimisessä 23. kaupunginosassa sijaitsevasta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 kolmiulotteisen tonttijaon tontti E kerroksissa 7-8. Tontin pinta-ala on noin 2200 m². (jäljempänä ”**Tontti E**”)

Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontti 6 muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m²) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m²).

Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontin 6 asemakaavamerkintä on keskustatoimintojen korttelialue [C]. Sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11500 k-m². Tontin E rakennusoikeus on noin 2300 k-m².

Tontti E myydään ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

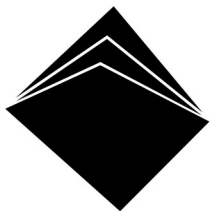
Tontti E on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Kaupan kohteen alapuolella on kolmiulotteisella tonttijaolla muodostettava tontti D (kerrokset 4-6), joka on varattu hoiva-asumista varten, ja yläpuolella tontti F (kerrokset 9-11), joka on varattu vapaarahoitteista omistusasumista varten. Asuntotonttien alapuolella on kaksi liikerakentamisen tonttia A (kerrokset 1-2 ja kellarikerros) ja B (3. kerros). Näistä tonteista Kaupunki tekee vuokralaisten kanssa erilliset maanvuokrasopimukset.

Kaupan kohteena oleva Tontti E on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite 1](#)).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.



1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on 1 052 710 euroa. Kauppahinta maksetaan tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan kahden kuukauden kulutuessa kauppakirjan allekirjoituksesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2023. Ostaja E luovuttaa kaupungille kauppahinnan suuruisen omavelkaisen takauksen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa. Takaus vapautetaan, kun kauppahinta on maksettu.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän 2300 k-m², Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 457,70 euroa/k-m². Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.
- 2.2 Tontille E on tarkoitus toteuttaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. Mikäli ARA-kohteen tontin enimmäishinta nousee 457,70 eurosta/k-m², Tontin E hintaan tehdään vastaava hinnantarkistus.
- 2.3 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä ARA:n rahoituspäätöksen ja lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä, ARA:n päätöksestä tontin enimmäishinnasta ja mahdollisesta asumismuodon muutoksesta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

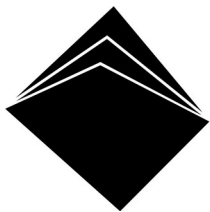
- 3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

4. Verot ja maksut

- 4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Rakentamisvelvoite

- 5.1 Ostaja sitoutuu jättämään asuinkerrostaloa koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Tontille E rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen asuinkerrostalon, josta Tontin E osuus on vähintään 2300 k-m².



- 5.2 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Tontilla E vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Tontille E rakennuksen, joiden kerrosala on vähintään 80 % rakennusoikeudesta kahden ja puolen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 5.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaika. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisveloitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 8 mukaan.
- 5.4 Ostaja sitoutuu rakentamaan Tontille E ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista.
- 5.5 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.
- 5.6 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Tontti E rakennetuksi, kun asuinrakennukseen kuuluvat kerrokset on toteutettu kohdan 5.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

6. Vallintarajoitus

- 6.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

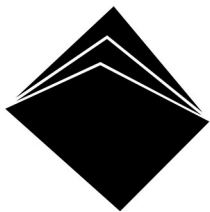
7. Huoneistotyyppijakaumavelvoite

- 7.1 Tontille E rakennettavassa asuinrakennuksessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

8. Sopimussakko

- 8.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtia 5., 6 tai 7, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 8.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5., 6 tai 7 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta kauppahinnan määrän.
- 8.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.
- 8.4 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

9. Kiinnitykset ja rasitukset



- 9.1 Kaupunki luovuttaa Tontin E rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasiuksista vapaana.

TAI

- 9.2 Tonttiin E kohdistuvat rasiustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset ja muut rasiukset.

10. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 10.1 Asemakaavan mukaisella ohjeellisella tontilla 6 sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 10.2 Asemakaavan mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 6 kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

11. Kohteeseen tutustuminen

- 11.1 Ostaja on tarkastanut asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontin 6, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Tontista E esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 11.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

12. Asiakirjoihin tutustuminen

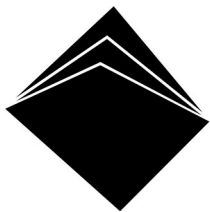
- 12.1 Ostaja on tutustunut Tonttia E koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 12.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

13. Irtaimisto

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

14. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 14.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Tonttia E palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Tontille E sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja

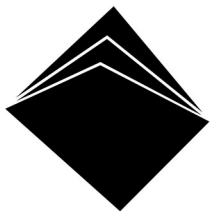


muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Tontin E alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille E.

- 14.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Tontille 6 sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille 6, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 14.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin E 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.
- 14.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 14.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

15. Jätteiden putkikeräysjärjestelmä

- 15.1 Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Vantaan kaupungin konserniyhtiö Kivistön Putkijäte Oy vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta. Jokaisen putkikeräysjärjestelmään liittyvän kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee Kivistön Putkijäte Oy:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakkeiden merkintäsopimuksen. Samassa yhteydessä allekirjoitetaan myös osakassopimus, suunnittelu- ja toteutussopimus, käyttö sopimus sekä tarvittaessa korttelikohtainen kierrätysluovutus sopimus.
- 15.2 Kivistön Putkijäte Oy:n osakeannissa merkittävien B-osakkeiden lukumäärä perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan liike-, työ-, palvelu- tai muun vastaavan tilan määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliometriä (asemakaava + muu tila + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) putkijätteen B-osake. Yhden osakkeen merkintä maksu vuonna 2023 on 59,92 euroa / k-m². Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Ostajalla on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutuun periaattein. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkijätteen yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.
- 15.3 Ostajan tulee merkitä osakkeita ja liittyä putkikeräysjärjestelmän tulevaisuuden käyttäjäksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennustyöt on aloitettu kaupan kohteella. Rakentamisen aloittamishetkeksi katsotaan tässä tapauksessa rakennusvalvonnan ensimmäisen aloituskokouksen päivämäärä. Osakasyhteisön tulee aloitettuaan kiinteistöillään ensimmäisen rakennuksen rakentamisen merkitä B-osakkeita samalla kertaa määrä, joka vastaa ko. yhteisön hallinnassa olevan kiinteistön asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan tilan kokonaismäärää riippumatta siitä, käytetäänkö kiinteistön rakennusoikeus ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettava tila rakentamisen tässä vaiheessa täyteen määrään asti vai ei.



- 15.4 Vantaan kaupunki on ennen kaupantekoa toimittanut Ostajalle tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Ostaja on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.
- 15.5 Ostajan luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Ostaja siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Ostajalle tällä kauppakirjalla asetetut velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksiin.

16. Muut ehdot

- 16.1 Ostaja vastaa Tontin E lohkomiskustannuksista Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.
- 16.2 Tonttia E ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Tontilla E saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.3 Ostaja sitoutuu liittämään Tontin E sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 16.4 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Tonttia E tai sen osaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 17.1 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 kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

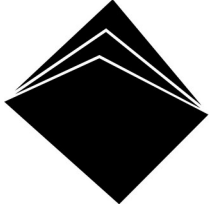
Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

[ostajan nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

[ostajan allekirjoittajan nimi]



Vantaa

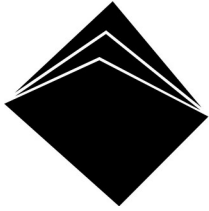
KIINTEISTÖKAUPAN KAUPPAKIRJA

LUONNOS 7.6.2023

VD/10924/10.00.02.00/2021

Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta



KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [ostajan allekirjoittajan nimi] [ostajan nimi genetiivissä] puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]
