

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki, Y-tunnus 0124610-9 (jäljempänä Kaupunki) ja Rudus Oy, y-tunnus 1628390-6 (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) asemakaavan muutos nro 002175 [päivätty 28.10.2013] on tullut voimaan ja
- b) Rudus Oy on tehnyt päätöksen kaupan kohteen ostosta ja
- c) osalla kaupan kohteena olevaa määrääalaa tätä esisopimusta allekirjoitettaessa voimassa oleva Vantaan kaupungin ja Hyvinkään Tieluiska Oy:n välinen maanvuokrasopimus on ehtojensa mukaisesti päättynyt ja Hyvinkään Tieluiska Oy on todistettavasti täyttänyt sanotun maanvuokrasopimuksen mukaisen velvoitteensa puhdistaa vuokraamansa alueen ja sen ympäristön sekä pohjaveden mahdollisesta sellaisesta pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana kun alue on ollut vuokralaisen hallinnassa.

Merkitään, että Vantaan kaupungin ja Hyvinkään Tieluiska Oy:n välinen maanvuokrasopimus päättyy ehtojensa mukaisesti viimeistään 31.12.2015.

II KAUPPAKIRJA

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

Ostaja: Rudus Oy, Y: 1628390-6 (jäljempänä Yhtiö).
PL 49, Pronssitie 1, 00441 Helsinki

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin Ojangan kaupunginosassa sijaitsevasta Läsisalmen kylän tilaan 92-410-15-4 kuuluvasta määrääalasta M601 (92-410-15-4-M601) oheiseen karttaan merkitty noin 19261 m² suuruinen määrääala (jäljempänä Määrääla)

Kaupan kohde on asemakaavan muutoksen 002175 mukaista erityistoimintojen (E) korttelialuetta tehokkuudella noin 0,42.

Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA JA MAKSUTAPA

- 1.1 Miljoona sataviisikymmentäviisituhatta kuusisataakuusikymmentä (1 155 660) euroa (noin 60 €/m²).
- 1.2 Pinta-alan tarkentuminen lohkomisen yhteydessä ei vaikuta sovittuun kauppahintaan.
- 1.3 Kauppahinta maksetaan tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Määräalalla on rasitteena kaksi 110 kV:n voimajohtolinjaa, 20 kV:n ilmajohto, sähkökaapeleita, vesi- ja viemärijohdon päälinjat sekä kulkuteitä.
- 3.2 Määräalaan kohdistuu kiinteistörekisteriin merkitty muistutusasia, joka koskee Uudenmaan ELY -keskuksen hakemaa tiealueen lunastustoimitusta toimitus nro 2014-466371.
- 3.3 Kaupunki vastaa niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Yhtiö on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Yhtiö on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Kaupungin ja Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla on aiemmin harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista. Kaupunki on velvoittanut aiemmin voimassa olleessa maanvuokrasopimuksessa vuokralaisensa Hyvinkään Tieluiska Oy:n toiminnan harjoittajana puhdistamaan vuokraamansa alueen ja ympäristön sekä pohjaveden mahdollisesta sellaisesta pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana kun alue on ollut vuokramiehen hallinnassa.

Yhtiön vaatimuksesta Kaupunki luovuttaa kaupantekotilaisuudessa Yhtiölle luotettavan ja vastaavissa tilanteissa tavanomaisena pidettävän kirjallisen selvityksen siitä, että edellä mainitussa maanvuokrasopimuksessa tarkoitettua pilaantumista ei ole tapahtunut tai että maaperän ja/tai pohjaveden mahdollisen pilaantumisen edellyttämät puhdistustoimet on saatettu päätökseen lain edellyttämällä tavalla ja laajuudessa.

Mikäli kaupanteon jälkeen aluetta rakennettaessa tai aluetta muutoin käytettäessä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki ja Yhtiö sopivat erikseen pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisten kustannusten ja työn tekemisen korvaamisesta yhtiölle täysimääräisesti. Yhtiö vastaa kuitenkin maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta siltä osin kun pilaantuminen tapahtuu sinä aikana kun alue on yhtiön käytössä.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1.VUOKRASOPIMUS

Osapuolet toteavat, että kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle erillisellä maanvuokrasopimuksella kaupan kohteen itäpäästä sen noin 7000 m² suuruisen alueen, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:llä vuokralla siten, että vuokrasopimus astuu voimaan kun tämä esisopimus on allekirjoitettu. Loput alueesta vuokrataan viimeistään sen jälkeen kun Hyvinkään Tieluiska Oy:n maanvuokrasopimus sopimukseen liittyvien puhdistamisvelvoitteiden hoitamisen jälkeen on päättynyt 31.12.2015. Vuokrasopimukset ovat voimassa siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja esisopimuksen mukainen kauppa on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 5 vuotta. Mikäli asemakaava ei ole tullut voimaan em. 5 vuoden aikana, niin alue vuokrataan siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan, kuitenkin enintään seuraavaksi 5 vuodeksi.

Vuokra-aika on täten enintään 10 vuotta ja sopimuksen loppumisaika on kummallekin sopimukselle sama. Vuokran määrä on 3€/m²/vuosi eli n. 7000 m² alueesta 21 000 euroa vuodessa. Vuokravakuuden määrä on vuotuisen vuokran suuruinen. Kun vuokra-alue laajenee kattamaan koko myytäväksi tarkoitettun 19261 m² alueen, vuosivuokran määrä muutetaan vastaamaan koko aluetta. Tällöin vuokralaisen tulee antaa kaupungille lisävuoksumaksu siten, että vakuuden määrä on sen hetkisen vuosivuokran määrän suuruinen. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) lain sallimalla tavalla. Vuokrasopimuksen muut ehdot ovat yleisesti käytettävien vastaavanlaisten vuokrasopimusehtojen mukaiset.

2. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tulee tehdä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut luovutuksen edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai jos
- luovutuksen edellytykset eivät ole täyttyneet 10 vuodessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuuston 18.11.2013 tekemästä asemakaavan muutoksen nro 002175 hyväksymispäätöksestä tehty valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja Hyvinkään Tieluiska Oy:n sekä Kaupungin välinen vuokrasopimus on päättynyt edellä ”Kauppakirjan edellytykset” c)-kohdassa tarkoitetulla tavalla, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.

Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen tai Rudus Oy ei ole tehnyt ostopäätöstä kaupan kohteesta neljän (4) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Esisopimusta määrääalan luovutuksesta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Rudus Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.