

KAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.9.2015 § 28.

Myyjä: **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja: **LähiTapiola Tontit I Ky** (Y: 2696892-5)
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509, 00101 Helsinki
(jäljempänä Ostaja).

Toteuttaja: **T2H Rakennus Oy** (y-tunnus 2592748-6)
Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa
(jäljempänä Toteuttaja).

T2H Rakennus Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde:

Vantaan kaupungin 40. (Ylästö) kaupunginosan korttelin 40039 tontti nro 14 (kiinteistötunnus 92-40-39-14). Tontin pinta-ala on 3405 m².

Tontti on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO ja sen rakennusoikeus on 1049 k-m². Tontti myydään vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontti on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Ostajalla on oikeus vuokrata kaupan kohde T2H Rakennus Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Aurinkotähdelle.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on kuusisataakaksikymmentäyhdeksäntuhattaneljäsatä (629 400) euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kaupan kohteella yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Toteuttaja sitoutuu

rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % kaupan kohteen kerrosalasta, kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Toteuttaja vastaa rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ja kohdan 5 velvoitteista.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman Kaupungin suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa kaupan kohteen hallintaoikeus pitkäaikaisella, lunastusehdon sisältävällä asuntoalueen maanvuokrasopimuksella T2H Rakennus Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Aurinkotähdelle, jolla on asuinrakennusten valmistuspäivänä ja siitä lukien oikeus ostaa määräosia kaupan kohteesta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei noudata mitä edellä ehdossa 4 ja toteuttaja mitä edellä ehdossa 3 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan kohdan 4 rikkomisesta ja Toteuttaja kohdan 3 rikkomisesta Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin ehdoissa 3-4 on sovittu, Ostaja ja Toteuttaja ovat velvollisia suorittamaan kumpikin oman rikkomuksensa osalta Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrän verran.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Toteuttaja sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Toteuttaja sitoutuu 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 toteuttajan tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja ja Toteuttaja ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla tai Toteuttajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupungin tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä olisi pilaantunutta. Mikäli rakennettaessa ilmenee kuitenkin tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja ja/tai Toteuttaja ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupungin edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisuodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

9. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja omistussuhteensa mukaisessa suhteessa. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

Toteuttaja vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Ostajan ja Toteuttajan muut velvollisuudet

10.

Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa toteuttajan tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamishajetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Toteuttajan tulee esittää ympäristön laatu- ja ympäristösuunnitelma. Toteuttajan tulee esittää ympäristön laatu- ja ympäristösuunnitelma (korttelisuunnitelma).

11.

Ostajan 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.

12.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupan kohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa kaupan kohteelle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saatamaan kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitetun johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

13.

Kaupungilla on oikeus Ostajaa ja Toteuttajaa 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.

14.

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.

15.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10-14 sekä kohdissa 17-18 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

16. Kiinnitykset

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

17. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Tonttiin ei tämän lisäksi kohdistu muita rasitteita kuin 14.10.2015 päiväystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja – rajoitukset.

18. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta. Markkinointikelpoisen puusto kuuluu Kaupungille ja sen Kaupunki poistaa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ostajalle, yksi toteuttajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

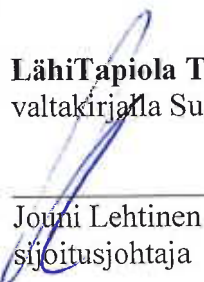
Vantaalla 14. päivänä lokakuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

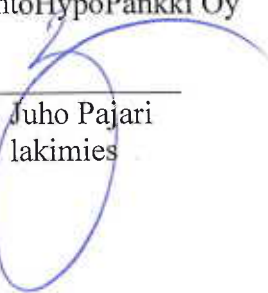


Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

LähiTapiola Tontit I Ky
valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy



Jouni Lehtinen
sijoitusjohtaja



Juho Pajari
lakimies

Toteuttaja

T2H Rakennus Oy :n puolesta valtakirjalla



Henri Huhdanpää
toimitusjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla myyjänä ja valtakirjalla sijoitusjohtaja Jouni Lehtinen ja lakimies Juho Pajari LähiTapiola Tontit I Ky:n puolesta ostajana ja toimitusjohtaja Henri Huhdanpää T2H Rakennus Oy :n puolesta valtakirjalla toteuttajana 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 14. päivänä lokakuuta 2015



Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927716

VALTAKIRJA

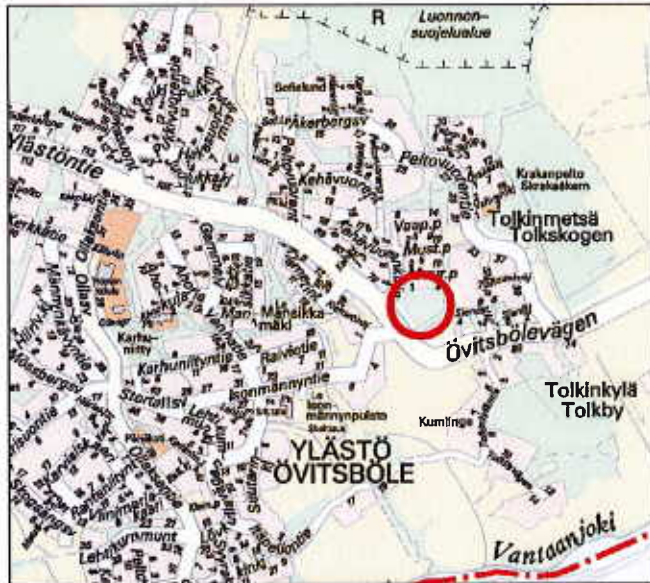
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan kauppakirjan, jolla kaupunki myy kiinteistön 92-40-39-14.

Vantaalla 13. päivänä lokakuuta 2015



Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

KOHTEEN SIJAINTI



TON TIN MYYN TI /
LähiTapiola Tontit Ky

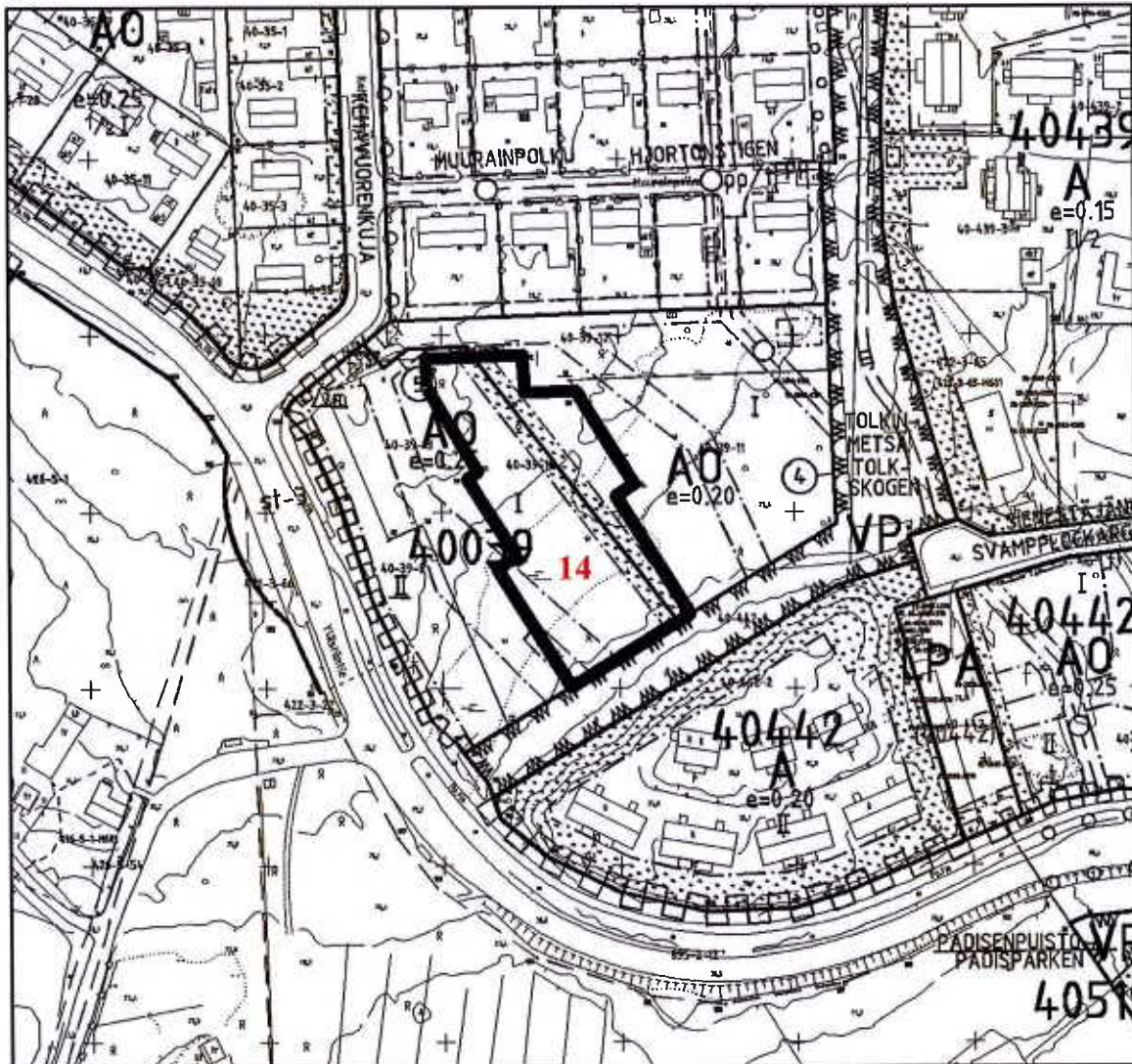
YPA/TH

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40039

Tontti: 14
Pinta-ala 3405 m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000