

KAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 9.11.2015 § 17

Myyjä:

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

Ostaja:

OP Tonttirahasto Ky (Y: 2731361-3)
c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy
PL1068, 00013 OP

(jäljempänä Ostaja).

Toteuttaja:

Kastelli-talot Oy (Y: 0745637-7)
Lekatie 6, 90150 Oulu

Kaupan kohde:

Vantaan kaupungin 93. (Vaarala) kaupunginosan korttelin 93137 tontti nro 8 (kiinteistötunnus 92-93-137-8) ja saman korttelin tontti nro 9 (kiinteistötunnus 92-93-137-9), jäljempänä Tontit. Tontin 8 pinta-ala on 2033 m² ja tontin 9 pinta-ala on 2578 m².

Tontit on asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi AP ja niiden rakennusoikeus on 400 k-m² ja 600 k-m². Tontit myydään vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontit on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa. Toteuttaja on perustanut asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Vantaan Vaaralan Helmi), jolle Ostaja sitoutuu vuokraamaan Tontit.

Toteuttaja vastaa yhteisvastuullisesti Ostajan kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes tämän kauppakirjan kohdan 3 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Toteuttaja ei kuitenkaan vastaa Ostajan kohdan 5 toisen kappaleen mukaisesta sopimussakkovelvoitteesta. Ostaja ei kuitenkaan vastaa Toteuttajan kohdan 5 mukaisesta sopimus-sakkovelvoitteesta.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on tontin 92-93-137-8 osalta kaksisataatuhatta (200 000) euroa ja tontin 92-93-137-9 osalta kolmesataatuhatta (300 000) euroa eli yhteensä viisisataatuhatta (500 000) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen Tonteille yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Toteuttaja sitoutuu rakentamaan tonteille hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % Tonttien kerrosalasta, kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamattomia Tontteja ilman Kaupungin suostumusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Toteuttaja ei noudata mitä edellä ehdossa 3 on määrätty, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli Ostaja ei noudata mitä edellä ehdossa 4 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin ehdossa 4 on sovittu, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrän verran.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Ostaja sitoutuu liittämään Tontit ja niille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostaja sitoutuu suorittamaan Tonttien osalta 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.

Energiatohokkuuden osalta tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä. Kerrostalotonttien energiavaatimukset tulee sopia rakennusvalvonnan kanssa tonttikohtaisesti erikseen.

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 helpoa ja kannustavaa.

7. Kohteeseen tutustuminen

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

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Tontteja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

9. Verot ja maksut

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

Tonttien lohkomiskustannuksista vastaa Toteuttaja. Toteuttaja on ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista suorittanut Tonttien lohkomiskustannuksen Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Ostajan/toteuttajan muut velvollisuudet

10. Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Toteuttajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).
11. Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Tontteihin 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 Tonteille sekä Tonteille 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 Tontit sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käyttämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
13. Kaupungilla on oikeus Ostajaa 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. Tontteja ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Tonteilla saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

15. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10-14 sekä kohdissa 17-19 mainitut sopimusehdot Tontteja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli Tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

16. Kiinnitykset

Kaupan kohteena oleviin Tontteihin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

17. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Tonteilla sijaitsevat liitteenä olevasta johtokartasta ilmenevät johdot.

Tontteihin ei tämän lisäksi kohdistu muita rasitteita kuin 25.6.2015 päivätystä 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. Markkinointikelpoinen puusto kuuluu Kaupungille ja sen Kaupunki poistaa.

19. Maaperä

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Toteuttaja/Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

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

Vantaalla 30. päivänä joulukuuta 2015

Myyjä

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Ostaja

OP Tonttirahasto Ky

vastuunalaisen yhtiömiehensä edustamana



Pami Pihlström

kiinteistöjohtaja, valtakirjalla

Toteuttaja

Kastelli-talot Oy:n

puolesta



Markku Kankare

myyntijohtaja

Kaupanhahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla myyjänä ja kiinteistöjohtaja Pami Pihlström OP Tonttirahasto Ky:n puolesta ostajana ja myyntijohtaja Markku Kankare Kastelli-talot Oy:n puolesta 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 30. päivänä joulukuuta 2015



Kaupanhahvistaja

Petri Huotari
Toimitusinsinööri
0927/25

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan kauppakirjan, jolla kaupunki myy kiinteistöt 92-93-137-8 ja 92-93-137-9.

Vantaalla 29. päivänä joulukuuta 2015



Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

1:2000