

VD 185/2014

Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Asemakaavan muutos nro 002144, Korson Torni

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä kaupunki) myyjänä sekä **Lujatalo Oy**, tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdolla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

1. asemakaavan muutos nro 002144 on tullut voimaan ja
2. VTK Kiinteistöt Oy on tehnyt päätöksen luovuttaa tontilla 92-81-102-2 omistamastaan pysäköintilaitoksesta noin 45 autopaikkaa luovutuksen kohteena olevan AK-tontin 92-81-101-3 käyttöön ja Lujatalo Oy on hyväksynyt VTK Kiinteistöt Oy:n päätöksen ja sen ehdot. (Asemakaavamuutoksessa tontti 92-81-102-2 on merkitty sitovan tonttijaon mukaiseksi tontiksi 92-81-117-1)

II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

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

Ostaja:

Lujatalo Oy, Y-tunnus 0172688-2, tai Lujatalo Oy:n perustama Asunto Oy Vantaan Astrum tai määräämänsä sijoitusrahasto.
Sokerilinnantie 11B 02600 ESPOO
(jäljempänä Ostaja)
Jos ostajana on sijoitusrahasto, tulee se vuokraamaan kaupan kohteen Lujatalo Oy: perustamalle **Asunto Oy Vantaan Astrum** (Y-tunnus: 2745338-4) -nimiselle yhtiölle

Kaupan kohde:

Kiinteistöstä 92-81-101-1 noin 1.646 m²:n määräala,
kiinteistöstä 92-81-101-2 noin 111 m²:n (107 m²+4 m²) määräala ja
kiinteistöstä 92-401-8-216 noin 70 m²:n määräala.
(Jäljempänä tontti)
Luovutuksen kohde on esitetty ohjeellisesti **liitteessä 1**.

Luovutettavat määräalat muodostavat asemakaavan muutoksen nro 002144 mukaisen sitovan tonttijaon mukaisen tontin 92-81-101-3, jonka pinta-ala on noin 1.827 m². Tontti on varattu kaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 7.000 k-m². Tontti myydään vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Mikäli ostaja on sijoitusrahasto, tai Asunto Oy Vantaan Astrum, vastaa Lujatalo Oy kaikista tämän kauppakirjan Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes tämän sopimuksen kohdan 3. mukainen rakentamisvelvoite on täytetty ja muista sille kohteen toteuttajana kuuluvista tämän kauppakirjan mukaisista velvoitteista.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on miljoona kahdeksansataakuusituhatta (1.806.000) euroa.

Kauppahinnasta on kuitattu maksetuksi xxxxx euroa, koska Ostaja on purkanut kaupan kohteella ja kiinteistöllä 92-81-115-3 sijaitsevat Kaupungin omistamat rakennukset. (Kts. esisopimuksen kohta III/2).

Kauppahinnasta jää maksettavaksi xxxx euroa.

Kauppahinta maksetaan tilisuurituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kauppahinta perustuu valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaan ns. ARA-tontinhintaan, joka vuonna 2015 on 258 €/k-m². Mikäli lopullisen luovutuskirjan allekirjoitushetkellä ARA-tontinhinta on muuttunut edellä sanotusta, noudatetaan kauppahinnan määrittelyssä allekirjoitushetken ARA-tontinhintaa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, joiden kerrosala on vähintään 80 % tontin kerrosalasta, kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman Kaupungin suostumusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen määrän.

Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3 ja 4 on sovittu, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrään.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Ostaja sitoutuu liittämään tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin.

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Energiatehokkuusvaatimukset sovitaan tonttikohtaisesti erikseen.

Ostaja sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen sekä kaukolämpöverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

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. Tukimuurien suunnittelu, rakentaminen ja kunnossapito

Ostaja suunnittelee, rakentaa ja ylläpitää kustannuksellaan tontin ympärille tarvittavat tukimuurit. Tukimuureilla tarkoitetaan Kotkansiiven ja Merikotkantien katualueisiin rajoittuvia tukimuureja sekä tontin eteläreunan ja LP-alueen välisiä tukimuureja.

8. LP-alueen rakentaminen

Kaupan kohteena olevan tontin eteläpuolella sijaitsee asemakaavassa yleiselle pysäköinnille osoitettu LP-alue. LP-alue tulee olemaan kerrostalon rakentamisen työmaa-alue. LP-alue on tarkoitus ottaa käyttöön samaan aikaan viereisen kerrostalon valmistumisen kanssa, joten LP-alueen ja kerrostalon rakentamisen aikataulu ja rakentamisjärjestelyt on sovittava yhteen. Tästä johtuen LP-alueen rakentaa kerrostalon rakentaja eli Lujatalo Oy.

Lujatalo Oy suunnittelee LP-alueen yhteistyössä kaupungin kanssa sekä rakentaa LP-alueen. Kaupunki korvaa suunnittelu- ja rakentamiskustannukset todellisten kustannuksen mukaan. LP-alue tulee olla valmis yhtä aikaa kaupan kohteelle rakennettavan kerrostalon kanssa.

9. Urpiaisientien ja Kotkansiiven risteyksen louhinta katualueella

Kaupan kohteen rakentaminen edellyttää tontin puolella louhintaa Urpiaisientien ja Kotkansiipi-nimisen katualueen risteyksessä. Korkotasojen yhteensovittaminen edellyttää louhintaa myös katualueen puolella.

Lujatalo Oy suorittaa myös katualueen louhinnan. Louhinnan yksityiskohdista kuten sijainnista ja korkotasosta Lujatalo Oy sopii kaupungin kanssa. Kaupunki korvaa katualueella tapahtuvan louhinnan todellisten kustannusten mukaan.

10. Sähköliittymän siirto

Kaupunki siirtää tällä kauppakirjalla Vantaan Energia Oy:n kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Myyjä vakuuttaa, että kaikki mainittuun liittymissopimukseen perustuvat maksut on maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta energialaitokselle.

11. Vesi- ja viemäriliittymän siirto

Kaupunki siirtää tällä kauppakirjalla Ostajalle kaupan kohteen otetut vesi- ja viemäriliittymät ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta vesi- ja viemärilaitokselle.

12. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

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

13. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen ja kaupan kohteen luovutusta koskevaan päätökseen.

Ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

14. Verot ja maksut

Tonttiin 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.

Tontin lohkomiskustannuksista vastaa Ostaja.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Ostajan muut velvollisuudet

15. Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamishjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Ostajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).
16. Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
17. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tonteille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saatamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
18. 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.
19. Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Tontilla saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohuttomasti häiritsee ympäristöä.
20. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6-9, 14-19 sekä kohdissa 21-23 mainitut sopimusehdot Tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli Tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

21. Kiinnitykset

Tonttiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

22. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Kiinteistörekisteriotteen mukaan Tonttiin ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai muita käyttörajoituksia.

23. Irtaimisto

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

24. Tonttien maaperä

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, 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.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT**1. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen**

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään, kun kohdassa I mainitut kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosta nro 002144 tai
- mikäli VTK Kiinteistöt Oy ei ole tehnyt 31.12.2016 mennessä päätöstä luovuttaa tontilla 92-81-102-2 omistamastaan pysäköintilaitoksesta noin 45 autopaikkaa luovutuksen kohteena olevan AK-tontin 92-81-101-3 käyttöön tai
- Lujatalo Oy ei ole hyväksynyt 31.12.2016 mennessä em. VTK Kiinteistöt Oy:n päätöstä ja sen ehtoja.

Mikäli 31.12.2016 mennessä

- Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002144 ja
- VTK Kiinteistöt Oy on tehnyt päätöksen luovuttaa tontilla 92-81-102-2 omistamastaan pysäköintilaitoksesta noin 45 autopaikkaa luovutuksen kohteena olevan AK-tontin 92-81-101-3 ja
- Lujatalo Oy on hyväksynyt VTK Kiinteistöt Oy:n päätöksen ja sen ehdot, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavapäätöksestä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. Kaupan kohteella (tontti 92-81-101-3) sekä kiinteistöllä 92-81-115-3 sijaitsevien rakennusten purkaminen

Kaupunki järjesti vuonna 2014 Korson keskustasta suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja valitsi 22.9.2014 § 13 Lujatalo Oy:n yhdeksi kilpailun voittajaksi ja antoi suunnitteluvarauksen nyt kaupan kohteena olevalle tontille 92-81-101-3 sekä tontille 92-81-115-3. Tontille 92-81-115-3 tullaan myöhemmin laatimassa kaavamuuos, jonka jälkeen Lujatalo Oy/perustettava asuntoyhtiö tulee ostamaan tontin. Molemmilla tonteilla sijaitsee vanhat rakennukset, jotka tullaan purkamaan.

Kaupunki ja Lujatalo Oy sopivat, että ko. rakennukset puretaan Lujatalo Oy:n toimesta 31.12.2016 mennessä. Purkukustannukset vähennetään tontin 92-81-101-3 kauppahinnasta.

Lujatalo Oy on saanut kolme tarjousta molempien rakennusten purkamisesta. Edullisin kokonaistarjous on Helsingin Talosiirto Oy:n purkutarjous, joka on tontin 92-81-101-3 rakennuksesta 84.000 € (ALV 0 %) ja tontin 92-81-115-3 rakennuksesta 78.000 € (ALV 0 %). + 10.000 € (ALV 0 %). Purkukustannukset ovat siten yhteensä 172.000 (ALV 0 %). Kaupunki hyväksyy annetut tarjoukset. Mikäli purkukustannukset ylittyvät annetuista tarjouksista hyväksyttävistä ja kaupungin hyväksymistä syistä (mm. asbesti, pilaantunut maa tai rakenne tms.), ylittävät kustannukset huomioidaan kauppahinnan vähennyksenä

Mikäli tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa muusta syystä kuin lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen johdosta ja Lujatalo Oy on purkanut em. rakennukset, Kaupunki maksaa Lujatalo Oy:lle rakennusten purkukustannukset. Kustannuksille ei makseta korkoa.

3. Sähkö sekä vesi- ja viemäriliittymät

Tämän sopimuksen kohdan II/10 ja 11 mukaisesti Kaupunki siirtää lopullisella kauppakirjalla Ostajalle sähkö- sekä vesi- ja viemäriiliittymät. Kaupunki antaa ostajalle oikeuden ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoitusta ja ennen ko. rakennusten purkua pyytää Vantaan Energialta sähkön katkaisua sekä vesi- ja viemärilaitokselta vedensyötön katkaisua.

Tätä esisopimusta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Lujatalo Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 16. päivänä maaliskuuta 2016

**Vantaan kaupungin
puolesta**

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Lujatalo Oy:n
puolesta valtakirjalla

Reijo Pitkämäki
suunnittelujohtaja

Kaupanhahvina todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta myyjänä suunnittelujohtaja Reijo Pitkämäki Lujatalo Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen.

sen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 16.päivänä maaliskuuta 2016



Petri Huotari
Toukokuu 2016
0027128

Liitteet: liite 1 kaupan kohde

VALTAKIRJA

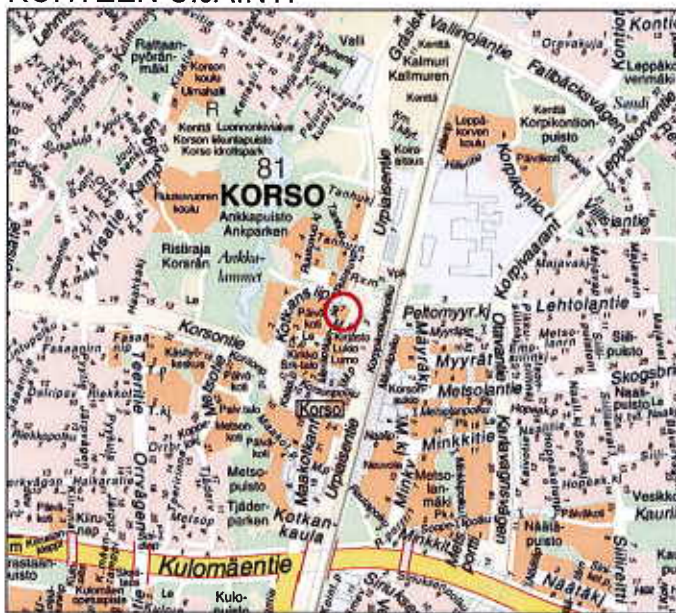
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan esisopimuksen määräalojen luovuttamisesta kiinteistöistä 92-81-101-1, 92-81-101-2 ja 92-401-8-216.

Vantaalla 15. päivänä maaliskuuta 2016



Leea Markkula-Heilamo
yrityspalvelujohtaja

KOHTIEN SIJAINTI

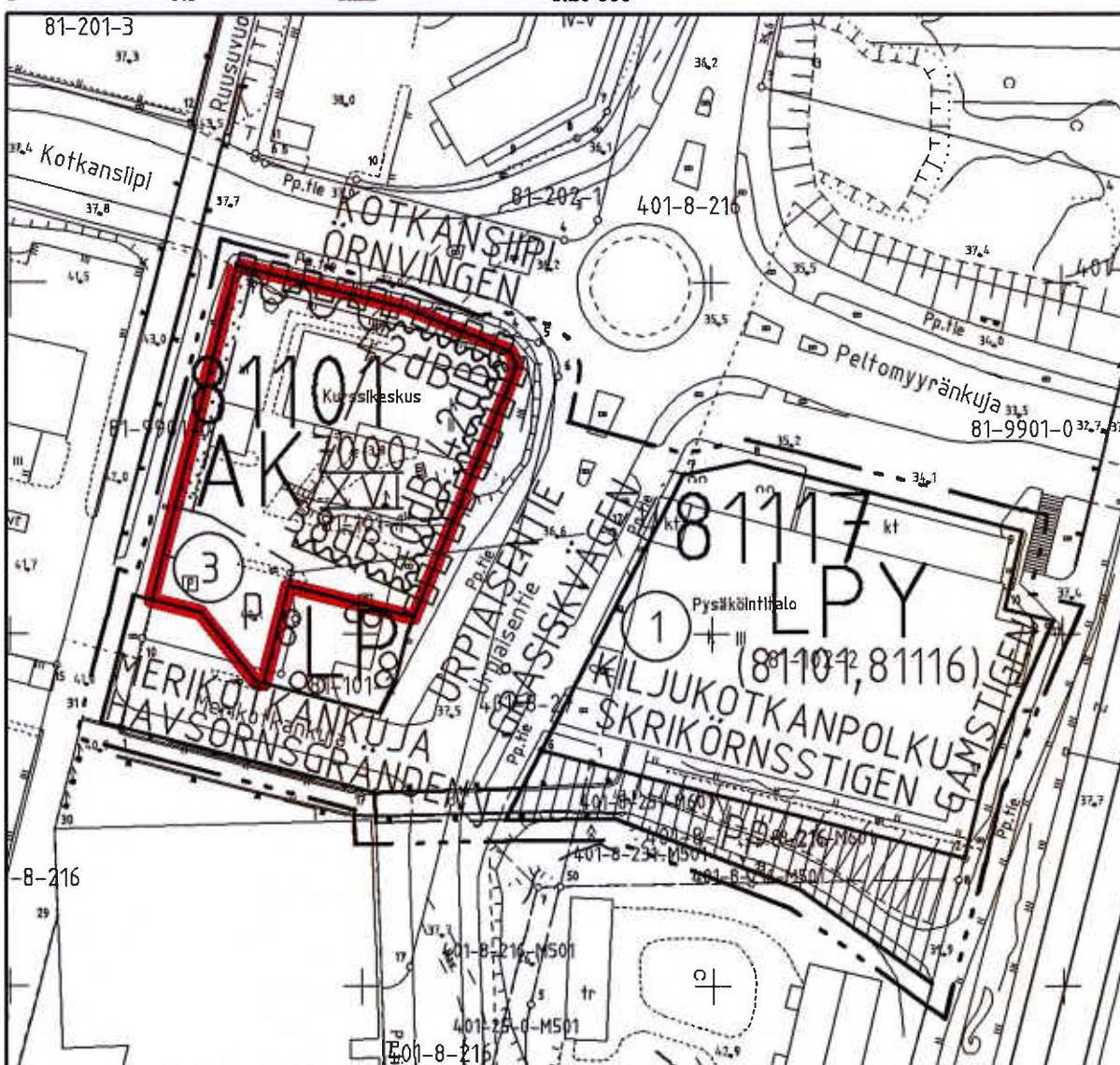


0 0.5 1km 1:20 000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA / LUJATALO OY

YPA/HV

Kaupunginosa: KORSO (81)

Määräala tilasta 92-401-8-216
(n. 70 m²)Määräala tontista 92-81-101-1
(n. 1646 m²)Määräala tontista 92-81-101-2
(n. 4 m² ja n. 107 m²)tuleva tontti 3 (n. 1827 m²)

0 25 50m

1:1000

2016-03-16

Valtuutamme Reijo Pitkämäen puolestamme yksin allekirjoittamaan esisopimuksen määräalojen luovutuksesta Vantaan kaupungin kanssa.

Esisopimuksen kohteena määräalat:

Kiinteistöstä 92- 81-101-1 noin 1.646 m²:n määräala,

kiinteistöstä 92-81-101-2 noin 111 m²:n (107 m²+4 m²) määräala ja

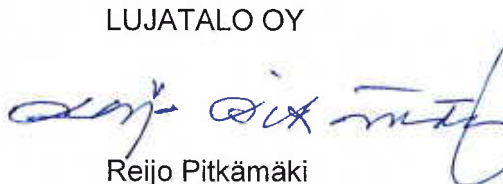
kiinteistöstä 92-401-8-216 noin 70 m²:n määräala.

Luovutettavat määräalat muodostavat asemakaavan muutoksen nro 002144

mukaisen sitovan tonttijaon mukaisen tontin 92-81-101-3, jonka pinta-ala on noin 1.827 m². Tontti on varattu kaavamutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 7.000 k-m².

Espoossa 16. maaliskuuta 2016

LUJATALO OY



Reijo Pitkämäki

Minna Kauppinen



TAPIO TURUNEN