

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A), KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (B) JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN VAIHDOSTA (C)

VANTAAN KAUPUNKI / VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ / NREP

Asemakaavan muutos nro 002254, Tikkurila, 61. kaupunginosa

Taustaa

Vantaan seurakuntayhtymä haki 1.10.2014 asemakaavamuutosta Tikkurilassa omistamalleen kiinteistölle 92-61-204-2. Vantaan kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä allekirjoittivat 27.4.2015 yhteistoimintasopimuksen Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä. Kehittämisalueeseen kuului myös kaupungin omistama kiinteistö 92-61-9906-1. Sopimuksen mukaisesti kaupunki ja seurakuntayhtymä järjestivät vuonna 2015 kilpailun, jolla haettiin kehittämisalueen kaavoitukseen ja toteutukseen yhteistyökumppania, joka tulee myös ostamaan kehittämisalueen tontit. Kilpailun voittajaksi valittiin Nordic Real Estate Partners Oy (nykyisin NREP Oy).

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002254 yhteistyössä seurakuntayhtymän ja NREP Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin yhteistoimintasopimusalueen ulkopuolelle seurakuntayhtymän omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-204-3, ns. Bethanian kiinteistölle sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0. Kaavamuutosehdotuksessa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonka rakennusoikeus on yhteensä 32.950 k-m². Tontin 92-61-204-7 rakennusoikeus on 20.500 k-m², josta liiketiloja on vähintään 900 k-m². Tontin 92-61-204-9 rakennusoikeus on 8.900 k-m², josta liiketilojen osuus on vähintään 500 k-m². Tontin 92-61-204-8 rakennusoikeus on 3.550 k-m². Tontille 8 ei saa sijoittaa asuntoja. Asemakaavamuutosehdotus nro 002254 on esitetty **liitteessä A1**.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät yhteistoimintasopimusalueelle kaavoitetun tontin 92-61-204-7, jonka rakennusoikeus 20.500 k-m². Tontin kauppahinta jakautuu omistajien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Kaupunki omistaa tontista 1.891 m² (27,6 %) ja seurakuntayhtymä 4.960 m² (72,4 %).

Seurakuntayhtymän omistukseen jää NREP Oy:lle myytävän tontin jälkeen tontti 92-61-204-8, johon sijoittuu uusi kirkko (1.550 k-m²) ja toimistoja (2.000 k-m²) sekä tontti 92-61-204-9, johon sijoittuu pääasiassa asuntorakentamista (8.900 k-m²). Kaupunki omistaa tontista 8 pienen osan (11 m²).

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää kolme eri sopimusta:

- Maankäyttösopimus seurakuntayhtymän ja kaupungin kesken koko kaavamuutosalueesta (A),
- Kiinteistökaupan esisopimus, jolla kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät tontin 92-61-204-7 NREP:n perustaman ja hallinnoiman rahaston NREP Nordic Strategies Fund III:n (rekisteröintimaa Luxembourg, yritystunnus B219884) täysin omistamalle suomalaiselle tytäryhtiölle NSF III Finland Advisory Oy:lle (y-tunnus 2864717-2), tai määräämälleen (B) sekä
- Esisopimus kiinteistövaihdosta, jolla seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille kaavamuutoksella katualueeksi muuttuvaa nykyistä kirkkorakennusten korttelialuetta ja kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymälle kaavamuutoksella kirkkorakennusten korttelialueeksi muuttuvaa nykyistä katualuetta (C).

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)
- 1.2 **Vantaan seurakuntayhtymä** (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

2. SOPIMUSALUE

Maankäyttösopimusalue muodostuu seurakuntayhtymän omistamasta kiinteistöön 92-61-204-2 kuuluvasta 5.354 m²:n alueesta sekä kiinteistön 92-61-204-3 kuuluvasta 3.955 m²:n alueesta.

Asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002254 sopimusalueelle on osoitettu seurakuntayhtymän omistamia tontinosia ja tontteja sekä rakennusoikeutta seuraavasti.

Tontti	m ²	k-m ²
92-61-204-7 (käyttötarkoitus C)	4.960	14.842 (tontinosa)
92-61-204-8 (käyttötarkoitus C/yk)	1.394	3.522 (tontinosa)
92-61-204-9 (käyttötarkoitus C)	2.955	8.900 (koko tontti)
Yhteensä	9.309	27.264

Asemakaavamääräyksissä tontit 92-61-204-7 ja 92-61-204-9 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja tontti 92-61-204-8 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusalueeksi (C/yk). Tontilla 7 liiketilojen määrä tulee olla vähintään 900 k-m² ja tontilla 9 vähintään 500 k-m². Tontille 8 ei saa sijoittaa asuntoja.

Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yk-aluetta. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40 %.

Asemakaavamuutos on esitetty liitteessä A1 ja sopimusalue liitteessä A2.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei vaadi uuden kunnallistekniikan rakentamista, josta olisi sovittu seurakuntayhtymän kanssa. Vantaan Energia Oy tulee sijoittamaan muuntamon johonkin kaavamuutosalueen nro 002254 pohjoisenpuoleisiin rakennuksiin.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Seurakuntayhtymä maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena 3.766.948 euroa. Kustannusten korvauksesta on vähennetty 530.180 euroa, koska seurakuntayhtymä toteuttaa sopimuskohdassa 6 kaupungille kuuluvan ARA-rakentamisvelvoitteen omistamallaan tontilla 92-61-204-9.

Kustannusten korvauksesta jää maksettavaksi siten 3.236.768 euroa, joka maksetaan kolmessa maksuerässä seuraavasti:

- | | | |
|--------|-----------------|--|
| 1. erä | 809.192 euroa | maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 2. erä | 809.192 euroa | maksetaan yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 3. erä | 1.618.384 euroa | maksetaan kahden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |

Korvaus maksetaan kaupungille kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Seurakuntayhtymä purkaa kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen. Purkamiskustannukset vähennetään kustannusten korvauksesta täysimääräisenä

Kiinteistökaupan esisopimuksen (B) kohdan 6 mukaan seurakuntayhtymä purkaa kaupungin puolesta kaupungin omistamalla kiinteistöllä 92-61-9906-1 sijaitsevan pysäköintilaitoksen sekä kunnostaa mahdolliset pilaantuneet maat. Purkamiseen kuuluu varsinaisen purkutyön lisäksi pysäköintilaitoksen purkamisen edellyttämä ponttaus.

Kaupunki suorittaa seurakuntayhtymälle kaupungille kuuluvat purku-, ponttaus- ja pilaantuneiden maiden kunnostuskustannuksen siten, että kaupungille kuuluvat kustannukset vähennetään täysimääräisesti kustannuksen korvauksesta (3.236.768 euroa). Vähennys suoritetaan siitä maksuerästä, jossa kustannukset ovat tiedossa. Vähennys voidaan tehdä useammastakin maksuerästä.

Seurakuntayhtymä purkaa omistamansa rakennukset. Purkamiskustannuksista vähennetään 50 % kustannusten korvauksesta

Kiinteistökaupan esisopimuksen (B) kohdan 6 mukaan seurakuntayhtymä purkaa sopimusalueella omistamansa rakennukset sekä kunnostaa mahdolliset pilaantuneet maat. Purkamiseen kuuluu varsinaisen purkutyön lisäksi seurakuntayhtymän omistamien rakennusten purkamisen edellyttämä ponttaus.

Seurakuntayhtymän rakennusten purkamisen kustannukset vaikuttavat kustannusten korvauksen suuruuteen siten, että seurakuntayhtymän rakennusten purkamiskustannuksista 50 % vähennetään edellä mainitusta kustannusten korvauksesta (3.236.768 euroa). Vähennys suoritetaan siitä maksuerästä, jossa kustannukset ovat tiedossa. Vähennys voidaan tehdä useammastakin maksuerästä.

Purkutarjoukset sekä muistio rakennusten purkamiskustannuksista

Seurakuntayhtymä pyytää tarvittavan määrän purkutarjouksia. Purkutarjouksien yksikköhintojen tulee mahdollistaa eri osapuolten ja eri toteutusmuotojen kustannusten kohdistamisen laskeminen. Purkamisen yhteydessä tarvittavat pontit käytetään vuokrapontteja. Seurakuntayhtymä ja kaupunki valitsevat purkamisen suorittajan.

Purkamiskustannukset eivät ole tiedossa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä. Seurakuntayhtymä ja kaupunki laativat muistion toteutuneista purkamiskustannuksista ja kustannusten jaosta seurakuntayhtymän ja kaupungin välillä sitten kun kustannukset ovat selvillä. Muistio voidaan laatia myös vaiheittain purkamisen edistyessä.

Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää kaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavaehdotuksessa tontin 92-61-204-7 rakennusoikeus on 20.500 k-m² (käyttötarkoitus C), tontin 92-61-204-9 rakennusoikeus 8.900 k-m² (käyttötarkoitus C) ja tontin 92-61-204-8 (käyttötarkoitus C/yk) rakennusoikeus 1.550 k-m² (kirkko) ja 2.000 k-m² (toi-

misto). Tontit on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa seurakuntayhtymälle syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa 538 €/k-m²:n yksikköhintaa, valtion tukemassa asuntotuotannossa 430 €/k-m²:n yksikköhintaa, liike-, toimisto- sekä palvelurakentamisessa 375 €/k-m²:n yksikköhintaa ja C/yk-tontilla 200 €/k-m²:n yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueen tontille myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan rakennusoikeus ylittää tontille asemakaavassa tai tonttijaossa sallitun rakennusoikeuden, sitoutuu seurakuntayhtymä ilmoittamaan tästä kaupungille.

Seurakuntayhtymä maksaa tontin 92-61-204-7 rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnousun 4960/6851 osuudesta sekä tontin 92-61-204-8 arvonnousun 1.394/1405 osuudesta 50 % kaupungille kustannusten korvauksena.

Seurakuntayhtymä maksaa tontin 92-61-204-9 rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % kaupungille kustannusten korvauksena.

Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen yksikköhinnan perusteella. Kustannusten korvauksen tarkistus on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa sopimusalueelle on myönnetty.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Tontti 92-61-204-9 on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona siten, että noin 2.800 k-m² voi olla valtion tukemaa lyhyen karkotuen vuokra-asuntotuotantoa tai asumisoikeusasuntoja ja muu osa rakennusoikeudesta (pois lukien liike-, toimisto ja palvelutilat) valtion tukemaa pitkän karkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Tontin rakennusoikeus on 8.900 k-m².

Mikäli tontille 92-61-204-9 ei toteuteta edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, seurakuntayhtymä on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

6. KAUPUNGIN OSUUS VALTION TUKEMAN ASUNTOTUOTANNON TOTEUTTAMISESSA

Kaupungin ja seurakuntayhtymän 27.4.2015 allekirjoittaman yhteistoimintasopimuksen mukaan sopimusalueella kummankin sopijakumppanin asuntorakennusoikeudesta osoitetaan 20 % valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto).

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueesta on muodostettu tontti 92-61-204-7, jonka arvioitu toteutettavan asuntorakennusoikeuden määrä on 19.600 k-m², jolloin ARA-tuotantoa tulee toteuttaa 3.920 k-m². Kaupungin osuus tästä rakennusoikeudesta on 1.082 k-m². ARA-tuotannon rakentamisvelvoite toteutetaan kuitenkin kokonaisuudessaan sopimusalueen ulkopuolella seurakuntayhtymän omistamalla tontilla 92-61-204-9. Tällöin seurakuntayhtymä luovuttaa myös kaupungin osuuden ARA-tuotannon rakennusoikeudesta toteuttajalle. Kaupunki luovuttaa sopimusalueelta ARA-tuotantoon tarkoitetun rakennusoikeuden (1.082 k-m²) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon NREP:n perustamalle ja hallinnoimalle rahastolle.

Tästä menettelystä koituu yhteistoimintasopimuksessa sovittuun nähden kaupungille taloudellista hyötyä ja seurakuntayhtymälle vastaava menetys. Hyödyn ja menetyksen suuruus on 530.180 euroa. Kaupunki korvaa seurakuntayhtymän menetyksen vähentämällä em. summa sopimuskohdan 4 kustannuksen korvauksesta.

7. RAKENTAMISAIKATAULU

Asemakaavamuutoksessa nro 002254 on tontille 92-61-204-9 osoitettu rakennusoikeutta 8.900 k-m² (C) ja tontille 92-61-204-8 rakennusoikeutta 1.550 k-m² (kirkko) ja 2.000 k-m² (toimisto). Seurakuntayhtymä sitoutuu rakentamaan tonttien 92-61-204-9 ja 92-61-204-8 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien neljän (4) vuoden kuluessa vähintään 65 % siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

Seurakuntayhtymä sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaava-muutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimus-alueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mainitut rakentamisaikataulut edellyttävät ARA:n korkotukilainapäätöstä. Mikäli päätöksen saami-nen viivästyy, sopijapuolet neuvottelevat uuden rakentamisvelvoiteajat.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, seurakuntayhtymä on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

8. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kus-tannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymis-ehdoin.

9. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisym-märrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

11. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakuntayhtymä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusalueutta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutus-hetkellä. Seurakuntayhtymä sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungil-le.

Seurakuntayhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos seurakuntayhtymä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, seurakuntayhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, Vantaan kaupungin-hallitus on sen hyväksynyt ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002254 (päivätty 14.5.2018) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002254 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoseh-dotuksen nro 002254, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on mo-lemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli vali-tusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu 14.5.2018 päivätyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002254. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuk-ssa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

B. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖJEN LUOVUTTAMISESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä kaupunki), **Vantaan seurakuntayhtymä** (jäljempänä seurakuntayhtymä) ja **NREP:n perustaman ja hallinnoiman rahaston NREP Nordic Strategies Fund III:n (rekisteröintimaa Luxembourg, yritystunnus B219884) täysin omistama suomalainen tytäryhtiö NSF III Finland Advisory Oy (y-tunnus 2864717-2), tai määräämänsä** tekemään kohdan I mukaisen edellytyksen täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainitusta alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002254 (päiväty 14.5.2018) on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjät:

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

Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

Ostaja:

NREP:n perustaman ja hallinnoiman rahaston NREP Nordic Strategies Fund III:n (rekisteröintimaa Luxembourg, yritystunnus B219884) täysin omistama suomalainen tytäryhtiö NSF III Finland Advisory Oy (y-tunnus 2864717-2), tai määräämänsä
(jäljempänä NREP)

Kaupan kohteet:

Vantaan kaupunki luovuttaa NREP:lle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 92-61-9906-1.
Luovutettava kiinteistö on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen kortteli-alueeksi (C). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1.891 m².

Vantaan seurakuntayhtymä luovuttaa NREP:lle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta

- kiinteistöstä 92-61-204-2 noin 4.778 m²:n määräalan ja
- kiinteistöstä 92-61-204-3 noin 182 m²:n määräalan

Luovutettavat määräalat on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen kortteli-alueeksi (C).

Kaupan kohteet on esitetty **liitteissä B1 ja B2**. Kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamat kaupan kohteet muodostavat yhdessä tonttijaon mukaisen tontin (myöhemmin tontin) 92-61-204-7, jonka pinta-ala on noin 6.851 m² ja rakennusoi-keus 20.500 k-m².

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kaupungin luovutus Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.1.1 Kauppahinta on 5.026.800 euroa.

NREP on maksanut kaupungille 21.5.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 251.340 euroa, joka on osa kauppahintaa.

Kauppahinnasta jää maksettavaksi 4.775.460 euroa.

1.1.2 Maksamatta oleva kauppahinta 4.775.460 euroa maksetaan kaupungille kolmessa erässä seuraavasti:

- | | | |
|-------------|-------------|---|
| 1. maksuerä | 1.591.820 € | kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. |
| 2. maksuerä | 1.591.820 € | maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 3. maksuerä | 1.591.820 € | maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |

NREP:llä on oikeus maksaa kauppahinta nopeamassa aikataulussa kuin edellä on esitetty. Tällöin kauppahinta on maksettava sekä kaupungille että seurakuntayhtymälle siinä suhteessa kuin molempien osuus on kaupungin ja seurakuntayhtymän yhteenlasketusta kauppahinnasta.

1.1.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % liittäen 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

1.1.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi NREP asettaa kaupungin hyväksymän vakuuden, jonka kaupunki kuittaa vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

1.1.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.2 Seurakuntayhtymän luovutus Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.2.1 Kauppahinta on 13.185.200 euroa.

NREP on maksanut seurakuntayhtymälle 21.5.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 659.260 euroa, joka on osa kauppahintaa.

Kauppahinnasta maksettavaksi jää 12.525.940 euroa.

1.2.2 Maksamatta oleva kauppahinta 12.525.940 € maksetaan seurakuntayhtymälle kolmessa erässä seuraavasti:

- | | | |
|-------------|-------------|---|
| 1. maksuerä | 4.175.314 € | kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. |
| 2. maksuerä | 4.175.313 € | maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 3. maksuerä | 4.175.313 € | maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |

NREP:llä on oikeus maksaa kauppahinta nopeamassa aikataulussa kuin edellä on esitetty. Tällöin kauppahinta on maksettava sekä kaupungille että seurakuntayhtymälle siinä suhteessa kuin molempien osuus on kaupungin ja seurakuntayhtymän yhteenlasketusta kauppahinnasta.

1.2.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % liittäen 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

- 1.2.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi NREP asettaa seurakuntayhtymän hyväksymän vakuuden, jonka seurakuntayhtymä kuittaa vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.
- 1.2.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.3 Lisäkauppahinta

Kaupungilla ja seurakuntayhtymällä on oikeus periä tontista 92-61-204-7 lisäkauppahintaa, mikäli tontille 92-61-204-7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (20.500 k-m²). Tontti 92-61-204-7 on mahdollista jakaa useaksi tontiksi, jolloin jokaiselle uudelle tontille merkitään oma rakennusoikeus. Tällöin lisäkauppahinta peritään tonttikohtaisesti em. periaatteen mukaan. Lisäkauppahinnan määrittämisessä asuntorakennusoikeuden yksikköhinta on 920 €/ k-m² ja liike- ja toimistorakennusoikeuden yksikköhinta 200 €/k-m².

NREP on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Seurakuntayhtymän ja Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa kaupan kohteelle on myönnetty.

Lisäkauppahinta jaetaan kaupungin ja seurakuntayhtymän kesken siten, että kaupungin osuus lisäkauppahinnasta on 1891/6851 ja seurakuntayhtymän 4960/6851. Lisäkauppahinta jaetaan edellä mainitulla tavalla riippumatta siitä, kummanko luovuttamalle kiinteistölle rakennusoikeuden ylitys kohdistuu.

2. Vallintarajoitus

NREP:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupungin luovuttamaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman kaupungin suostumusta.

3. Rakentamisvelvoite

Kaupan kohteen talonrakennustyöt on aloitettava Asematien puolelta.

Kaupan kohteelle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 20.500 k-m².

NREP-sitoutuu rakentamaan kaupan kohteen rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 4 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 6 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

NREP sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan kaupan kohteella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, NREP on velvollinen maksamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

Sopimussakko maksetaan siten, että kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853.

Kaupunki voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa pätevistä syistä. Tällainen syy on esimerkiksi vaarahoitteisten omistusasuntojen kysynnän merkittävä heikkeneminen Tikkurilassa.

Mikäli asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantullessa tai tämän jälkeen kaupan kohteella olevia rakennuksia tai osaa niistä ei voida NREP:stä riippumattomista syistä purkaa siten, että se estää talonrakennustöiden aloittamista NREP:n suunnitteleamalla tavalla viimeistään 8 kuukauden

kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, edellä mainittuja kauppahinnan maksuaikataulua ja rakentamisvelvoiteaikoja pidennetään vastaavalla viivästymisen ajalla. Maksuaikatauluja pidennetään niiden erien osalta, jotka ovat maksamatta sillä hetkellä, kun purkutöiden viivästys tulee osapuolten tietoon. Tällainen este voi olla mm. Tikkurilan Keskustapysäköinnin ja kaupungin välinen vuokrasopimuksen jatkuminen asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen tai jokin muu syy. Kaupunki ja seurakuntayhtymä ilmoittavat NREP:lle mahdollisesta esteen poistumisesta.

4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Kaupan kohteelle toteutetusta asuntotuotannosta on toteutettava vähintään 60 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli kaupan kohteelle ei toteuteta edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, NREP on velvollinen maksamaan kaupungille sekä seurakuntayhtymälle toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Sopimussakko maksetaan siten, että kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853.

5. Sopimussakko

Mikäli NREP ei täytä tai noudata mitä edellä kohdassa 2 on määrätty, on NREP velvollinen suorittamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle edellä sovitun kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli NREP rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdassa 2 on sovittu, NREP on velvollinen suorittamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan määrän verran.

6. Rakennusten purkaminen

Seurakuntayhtymän omistamalla kiinteistöllä 92-61-204-2 sijaitsee seurakuntayhtymän omistama vuonna 1957 valmistunut vanha kirkkorakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 2.650 m² sekä vuonna 1976 valmistunut seurakuntayhtymän virastorakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 3.860 m². Kiinteistöllä sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos, jonka pohjapinta-ala on noin 1.400 m². Seurakuntayhtymän omistamalla kiinteistöllä 92-61-204-3 sijaitsee vuonna 1989 valmistunut toimisto- ja liikerakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 10.790 m². Em. kiinteistöllä sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos.

Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 92-61-9906-1 sijaitsee Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistama pysäköintilaitos. Pysäköinti sijoittuu maan päälle sekä maan alle. Pysäköintilaitoksen pohjapinta-ala on noin 1.900 m².

Seurakuntayhtymä purkaa kustannuksellaan edellä mainitut seurakuntayhtymän omistamat rakennukset sekä kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen sekä suorittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostuksen 8 kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien.

Selvennyksenä todetaan, että purku-urakkaan kuuluu purkamisessa tarvittavien ponttien asennus sekä ponttien poistaminen ja tontin tasoittaminen olemassa olevilla maa-aineksilla puretulta alueelta. NREP suorittaa purkualueen maatyöt mahdollisimman pian, jonka jälkeen purkuurakoitsija poistaa pontit.

Mikäli rakennusten purkamisen yhteydessä asennettuja pontteja käytetään myös NREP:N uudisrakentamisen yhteydessä, seurakuntayhtymä ja NREP sopivat ponttien vuokraus- tai lunastuskustannuksien jaosta erikseen.

7. Kulkuyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontille 92-61-204-1

Kulkuyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaiseen Unikkotien puoleisiin autopaikkoihin on järjestetty ennen kaavamuutoksen mukaista rakentamista

Unikkotieltä kaupan kohteena olevan kiinteistön 92-61-9906-1 eli Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen kautta. Kyseinen pysäköintilaitos tullaan purkamaan ja rakentamaan tilalle uusi pysäköintilaitos palvelemaan kaavamuutoksen mukaista rakentamista. Lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla sijaitsee maanalaisia autopaikkoja Asematien puolella. Ajoyhteys näihin autopaikkoihin on Asematieltä KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitsevan luiskan kautta.

Edellisten lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 maantasossa sijaitsee autopaikkoja.

NREP:n tulee huolehtia siitä, että ajoyhteys KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaisiin ja maanpäällisiin autopaikkoihin säilyy kaavamuutoksen toteutuksen jälkeen sekä rakennustöiden aikana. Kuitenkin, KOy Tikkurilan Terveysaseman hyväksynnällä NREP:llä on oikeus olla järjestämättä kulkuyhteyttä rakennustöiden aikana. Kulkuyhteys maanpäällisiin autopaikkoihin voidaan järjestää suoraan Unikkotieltä kuitenkin niin, että nykyinen liittymäramppi Unikkotieltä tulee siirtää itään päin tai vaihtoehtoisesti nykyinen liittymä säilytetään, jonka lisäksi rakennetaan uusi liittymä itäreunalle.

8. Kunnallistekniikka

NREP sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin.

NREP 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 noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Vantaan Energia Oy tulee sijoittamaan muuntamon johonkin kaavamuutosalueen nro 002254 pohjoisenpuoleisiin rakennuksiin.

9. Sähkö- vesi- ja viemäri liittymien siirto

Seurakuntayhtymä ja kaupunki siirtävät tällä kauppakirjalla Vantaan Energia Oy:n kanssa solmitut liittymissopimukset sekä vesi- ja viemäri liittymät NREP:lle ilman eri korvausta. NREP sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta Vantaan Energia Oy:lle sekä vesi- ja viemärilaitokselle.

10. Kohteeseen tutustuminen

NREP on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. NREP on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. NREP:llä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

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

11. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat antaneet NREP:lle kaiken sen tiedon, jolla voidaan olettaa olevan merkitystä NREP:n kaupan kohdetta koskevaan ostopäätökseen.

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

NREP on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

12. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa NREP. Ne verot ja maksut, joiden peruste

on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat kaupungin ja seurakuntayhtymän vastattaviksi omistamiensa kiinteistöjen osalta.

Kaupan kohteen lohkomiskustannuksista vastaa NREP.
Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa NREP.

NREP:n muut velvollisuudet

- 13.** Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Kaupan kohteen asuntotuotannon huoneistojakaumaa ei ole rajoitettu.
- 14.** NREP:n 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.
- 15.** Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupankohteelle 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 kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.
Kaupunki korvaa edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan suoranaisten vahingon.
- 16.** Kaupungilla on oikeus NREP:iä 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.
- 17.** 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.
- 18.** NREP sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 8 ja 12-17 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 2-7 ehdot otettava luovutuskirjaan.

19. Kiinnitykset

Tonttiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

20. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Seurakuntayhtymän luovuttamiin määräaloihin ei kohdistu kaupantekopäivänä päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Kaupunki tulee purkamaan Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n kanssa 14.1.1988 allekirjoittaman kiinteistöä 92-61-9906-1 koskevan vuokrasopimuksen sekä Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysseuran kanssa 8.5.1987 allekirjoittaman rasitesopimuksen ennen kuin Seurakuntayhtymä ryhtyy purkamaan kaupungin luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevaa pysäköintilaitosta.

21. Irtaimisto

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

22. Kaupan kohteen maaperä

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, NREP on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin ja seurakuntayhtymään, jotta tarvittavas-

ta menettelystä voidaan sopia. Tällöin kaupunki ja seurakuntayhtymä vastaavat kumpikin myymiensä kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

23. Kauppakirjan velvoitteiden siirto kolmannelle

NREP sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

NREP vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat hyväksyneet sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos NREP ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, NREP vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimaantulo

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Vantaan kaupunginhallitus on sen hyväksynyt. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kauppakirjan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002254 (päivätty 14.5.2018), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikään sopijaosapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tämä kiinteistökaupan esisopimus perustuu 14.5.2018 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002254. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, esisopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan esisopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä esisopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

2. Käsirahan maksu

NREP maksaa kaupungille ja seurakuntayhtymälle kiinteistökaupan kauppahinnasta käsirahaa 5 %. Kaupungin myymän kiinteistön kauppahinta on 5.026.800 euroa ja seurakuntayhtymän myymien kiinteistöjen kauppahinta on 13.185.200 euroa.

NREP maksaa kaupungille kiinteistökaupasta käsirahaa 251.340 euroa ja seurakuntayhtymälle 659.260 euroa. Käsiraha on osa kauppahintaa.

Käsiraha on maksettu kaupungille ja seurakuntayhtymälle tilisuorituksena kaupungin ja seurakuntayhtymän lähettämää laskua vastaan ennen esisopimuksen allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän esisopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli kaupan edellytys ei täyty, kaupunki ja seurakuntayhtymä maksavat maksetun käsirahan takaisin. Tällöin käsirahalle ei lasketa korkoa.

3. Kaupungin, Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n sekä Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman sopimukset

- 3.1 Kaupungin luovuttamaan kiinteistöön 92-61-9906-1 kohdistuu kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitushetkellä seuraavat sopimukset, jotka eivät ilmene kiinteistörekisteriotteesta:
- Kaupungin ja Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n 14.1.1988 allekirjoittama kiinteistöä 92-61-9906-1 koskevan vuokrasopimuksen, jolla kaupunki on vuokrannut ko. kiinteistön Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:lle pysäköintilaitoksen rakentamista varten.
 - Kaupunki ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema ovat 8.5.1987 allekirjoittama rasitesopimus, jolla kaupunki on antanut KOy Tikkurilan Terveysasemalle pysyvän oikeuden ajorampin rakentamiseen ja sijoittamiseen kiinteistölle 92-61-9906-1.

Kaupunki ja edellä mainitut sopimuskumppanit tulevat purkamaan ko. sopimukset ennen kuin seurakuntayhtymä ryhtyy purkamaan kaupungin luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevaa pysäköintilaitosta.

- 3.2 Seurakuntayhtymän on vuokrannut 30.3.1987 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Bethanialle kiinteistön 92-61-204-3, josta seurakuntayhtymä luovuttaa määräalan NREP:lle. Seurakuntayhtymä tulee muuttamaan tai lakkauttamaan vuokrasopimuksen lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivään mennessä siten, että vuokrasopimus ei kohdistu luovutettavaan määräälaan.

4. Esisopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

NREP sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

NREP vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat hyväksyneet sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos NREP ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, NREP vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS KIINTEISTÖNVAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä** (jäljempänä seurakuntayhtymä) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa C.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002254 on tullut voimaan.

II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)

ja

Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

Vaihdon kohteet: **Kaupunki luovuttaa** seurakuntayhtymälle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-9901-0 noin 11 m²:n suuruisen määräalan. Määräala sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusalueella (yk) keskustatoimintojen korttelialueella (C).
Määräalan arvo on 660 euroa.

Seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille Vantaan kaupungille Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevat seuraavat määräalat:

- Määräalan 92-61-9901-0-M506. Määräalan pinta-ala on noin 268 m². Määräalan arvo on 16.080 €
- Kiinteistöstä 92-61-204-2 noin 32 m²:n suuruisen määräalan. Määräalan arvo on 1.920 €.
- Kiinteistöstä 92-61-204-3 noin 35 m²:n suuruisen määräalan. Määräalan arvo on 2.100 €.

Määräalat ovat voimassaolevan asemakaava mukaista katualuetta. Ennen asemakaavamuutosta nro 002254 määräala oli osoitettu asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).
Määräalan arvo on 16.080 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä C1.

Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väkiraha

Kaupunki maksaa seurakuntayhtymälle väkirahaa 19.440 euroa. Väkiraha maksetaan seurakuntayhtymän ilmoittamalle rahalaitostilille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät niiden saajille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

Vaihdon kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksen saaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja. Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset

Vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

8. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu xx.xx.2018 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita.

9. Irtaimisto

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

10. Vaihdon kohteiden maaperä

Kaupungin ja seurakuntayhtymän tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin kaupunki ja seurakuntayhtymä vastaavat kumpikin luovuttamiensa kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimaantulo

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Vantaan kaupunginhallitus on sen hyväksynyt. Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu vaihtokirjan edellytys on täyttynyt.

- Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun
- lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
 - vaihtokirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002254 (päiväty 14.5.2018), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikään sopijaosapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä maankäyttösopimusta, kiinteistökaupan esisopimusta ja esisopimusta kiinteistöjen vaihdosta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Vantaan seurakuntayhtymälle, yksi NSF III Finland Advisory Oy:lle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 21. päivänä toukokuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Heino Pitkänen
lakimies

Vantaan seurakuntayhtymän
puolesta valtakirjalla



Sari Turunen

NSF III Finland Advisory Oy:n
puolesta valtakirjalla



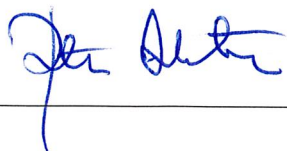
Petri Valkama
johtaja



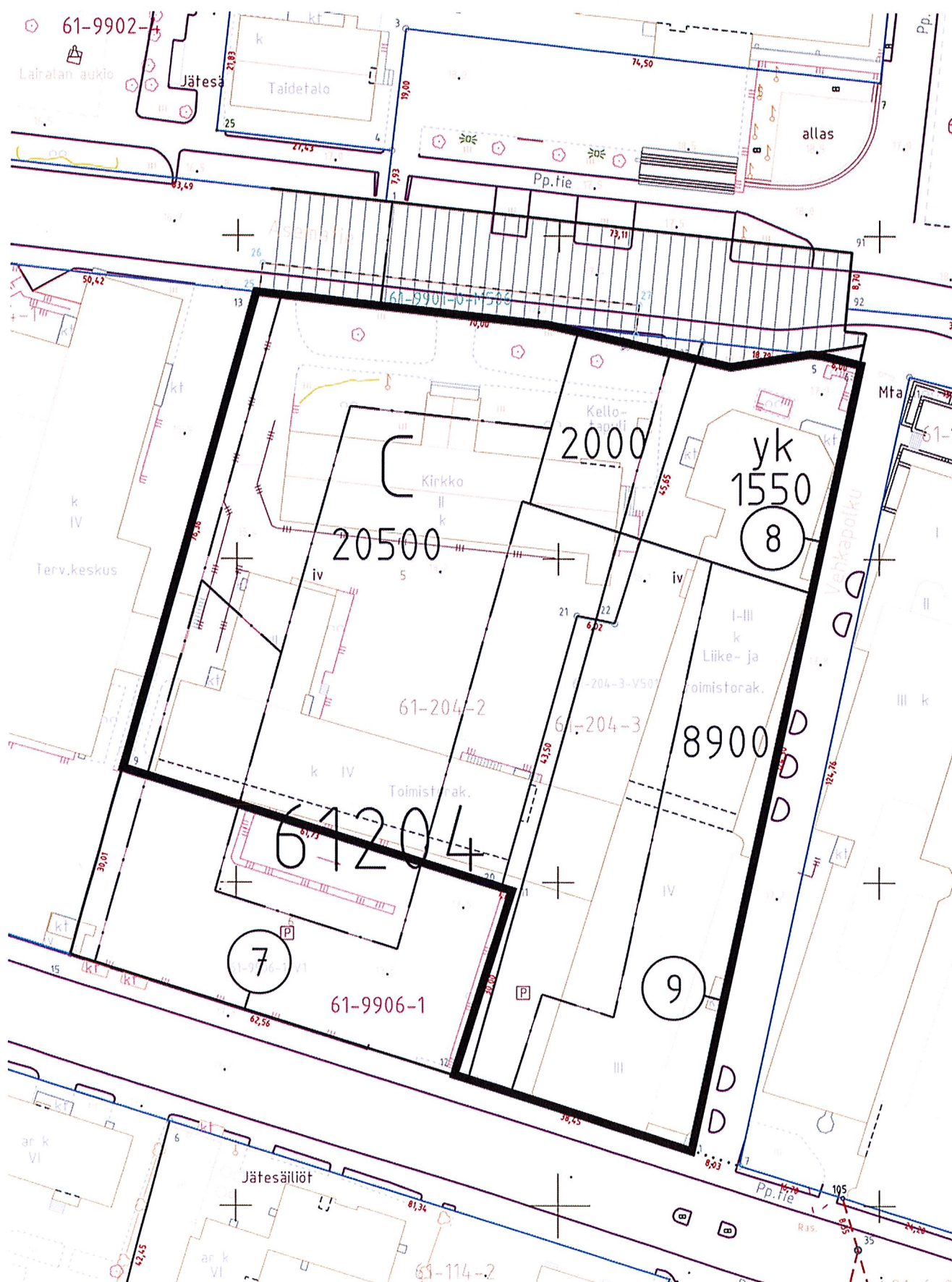
Marko Määttä

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja Sari Turunen valtakirjalla Vantaan seurakuntayhtymän puolesta ja johtaja Petri Valkama sekä Marko Määttä valtakirjalla NSF III Finland Advisory Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 21. päivänä toukokuuta 2018



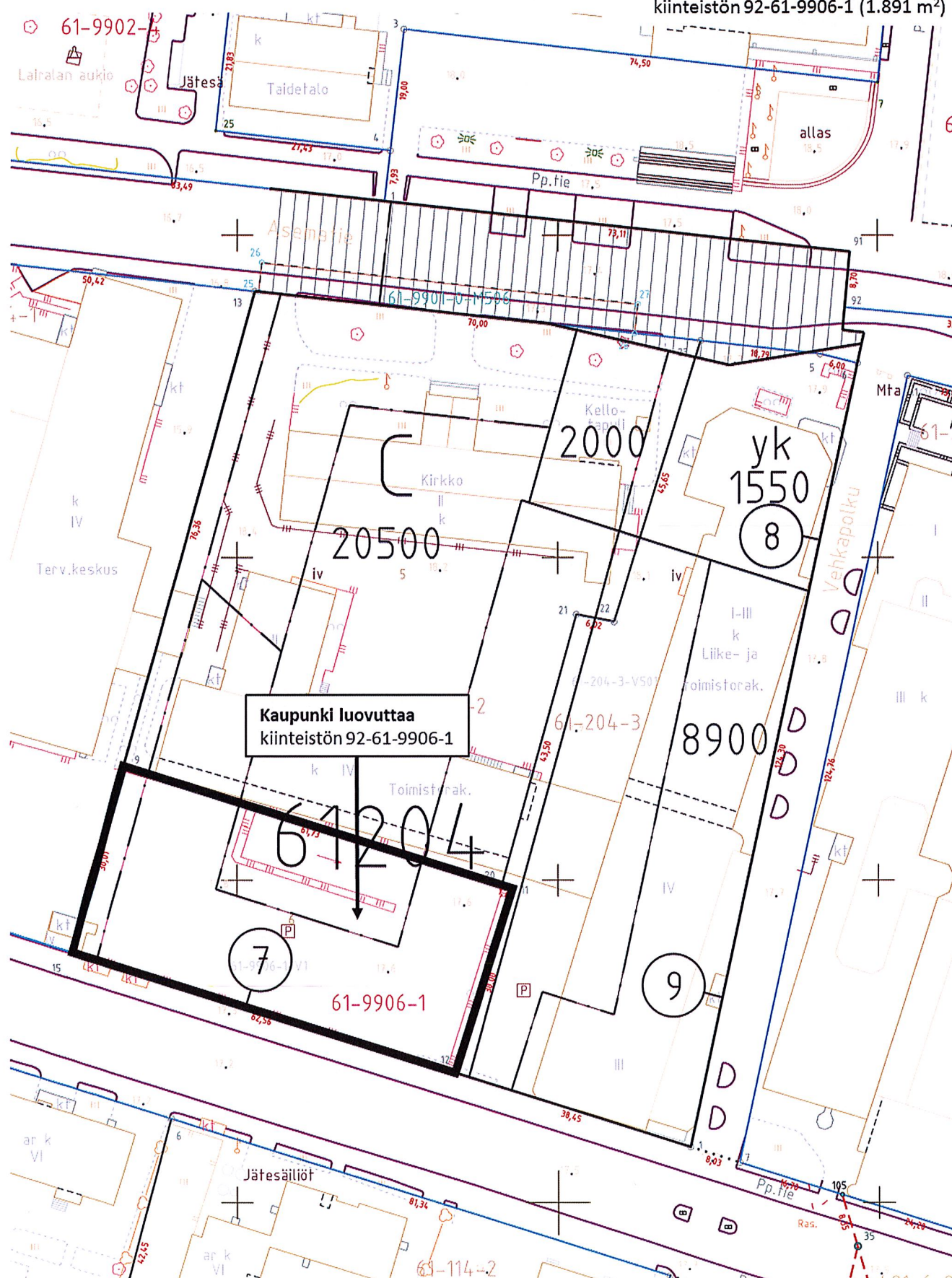
Petri Huotari
toimitusinsinööri
0927/25

Liite A2
Maankäyttösopimusalue

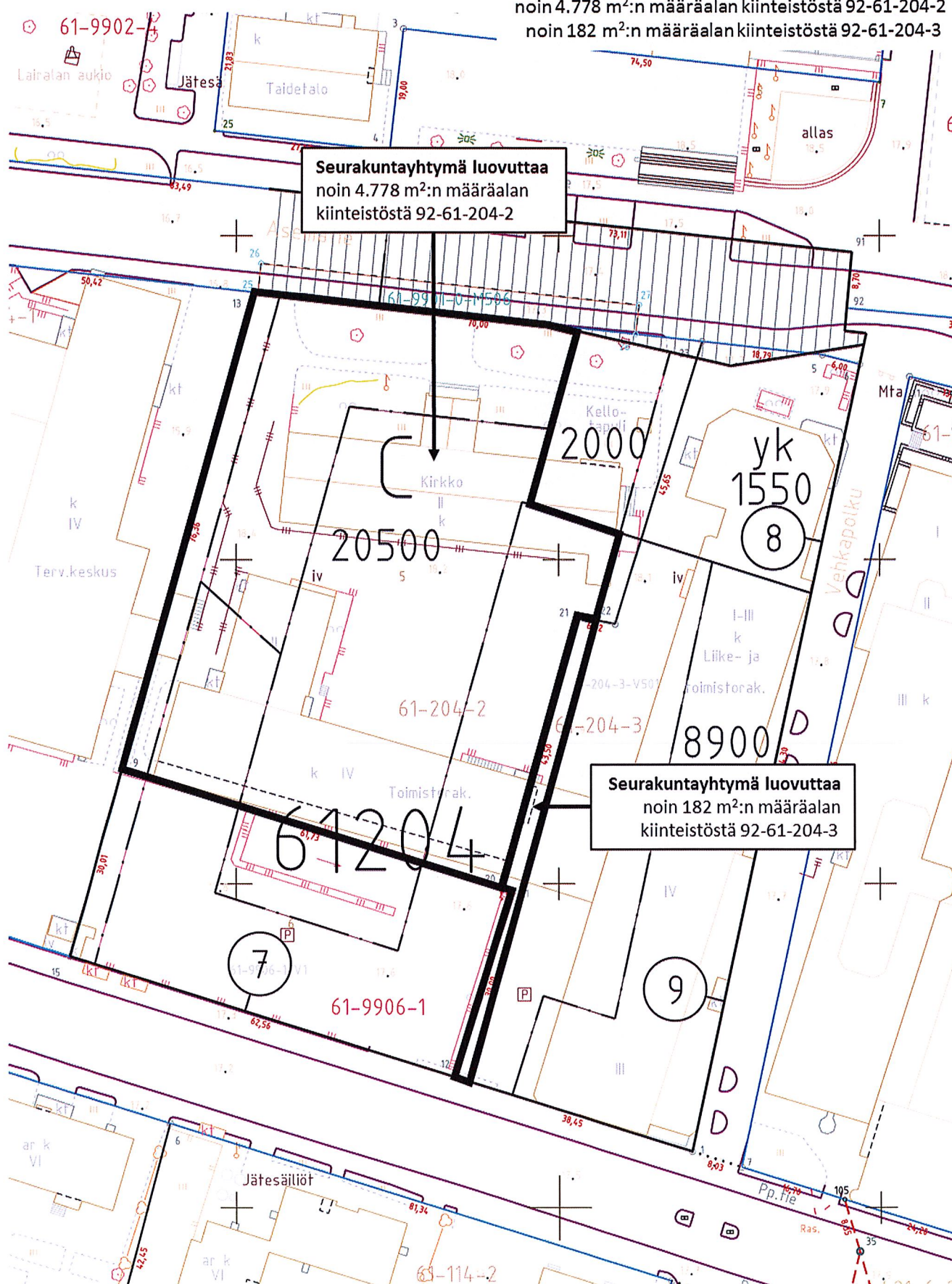
Liite B1

Kaupan kohteet

Vantaan kaupunki luovuttaa Nrep Oy:lle
kiinteistön 92-61-9906-1 (1.891 m²)



Vantaan seurakuntayhtymä luovuttaa Nrep Oy:lle
noin 4.778 m²:n määräalan kiinteistöstä 92-61-204-2
noin 182 m²:n määräalan kiinteistöstä 92-61-204-3



Liite C1**Kiinteistöjen vaihdon kohteet**

Vantaan kaupunki luovuttaa Vantaan seurakuntayhtymälle

- kiinteistöstä 92-61-9901-0 noin 11 m²:n määräalan

Vantaan seurakuntayhtymä luovuttaa Vantaan kaupungille

- Määräalan 92-61-9901-0-M506. Määräalan pinta-ala on noin 268 m²
- Kiinteistöstä 92-61-204-2 noin 32 m²:n suuruisen määräalan
- Kiinteistöstä 92-61-204-3 noin 35 m²:n suuruisen määräalan

