

KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

[Päiväys]

VANTAAN KAUPUNGIN

ja

PEAB OY:N

välillä

SISÄLLYSLUETTELO

1	Kaupan kohde.....	1
2	Kauppahinnan määräytyminen.....	2
3	Kaupan toteutus ja ajankohta.....	2
4	Kaupan tekemisen ehdot.....	2
5	Sopimussakko.....	3
6	Myyntipäätös.....	3
7	Esisopimuksen voimassaolo.....	3
8	Kustannukset.....	3
9	Ilmoitukset.....	3
10	Koko sopimus.....	4
11	Muutokset.....	4
12	Sopimuksen siirto.....	4
13	Riidanratkaisu.....	4
14	Sopimuskappaleet.....	4

LIITTEET

Liite 1	Kartta Määräalasta
Liite 2	Määräalan kauppakirja
Liite 3	Kiinteistön lainhuuto- ja rasiustodistukset ja kiinteistörekisteriote

ESISOPIMUS

Alla mainitut osapuolet ovat tänään [päivämäärä] tehneet seuraavan kiinteistökaupan esisopimuksen ("**Esisopimus**"):

1. **VANTAAN KAUPUNKI, y-tunnus 0124610 – 9 , jäljempänä "Myyjä"**
2. **PEAB OY perustettavan/perustettavien yhtiöiden tai muun Vantaan kaupungin hyväksymän tahon lukuun, y-tunnus 1509374-8, jäljempänä "Ostaja"**

Ostaja ja Myyjä jäljempänä kumpikin yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTAA

- (A) Senaatti-kiinteistöt on järjestänyt yhteistyössä Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jota koskeva kilpailualue ("**Kilpailualue**") sijaitsee Vantaan Tikkurilan keskustassa osoitteessa Kielotie 15. Ostaja on voittanut kilpailun.
- (B) Kilpailualue koostuu Myyjän ja Senaatti-kiinteistöjen omistamista alueista ja on yhteensä pinta-alaltaan noin 15.300 neliötä. Kilpailualueelle laaditaan Ostajan kilpailussa esittämän tontinkäyttösuunnitelman pohjalta uusi asemakaava.
- (C) Myyjä ja Senaatti-kiinteistöt myyvät Ostajalle pääosan Kilpailualueesta ja noin 70 % sen asuinrakennusoikeudesta (arviolta 18.000–22.000 kerrosneliötä). Peab Oy ostaa lisäksi liikerakennusoikeutta (arviolta 1.364 kerrosneliötä) ja päiväkodin rakennusoikeutta (arviolta 1.300 kerrosneliötä). Myyjä ja Senaatti-kiinteistöt myyvät jäljellejäävän osan kilpailualueesta ja noin 30 % sen asuinrakennusoikeudesta (arviolta 7.600–9.300 kerrosneliötä) A-Kruunu Oy:lle.
- (D) Ostaja sopii erikseen Senaatti-kiinteistöjen kanssa sen omistaman maa-alueen ja rakennusoikeuden ostamisesta. Edelleen Ostaja sopii erikseen Myyjän ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa Kilpailualueella koskevasta Ostajan rakentamisvelvoiteajoista sekä muista Vantaan kaupungin yleisesti noudattamista sanktioista. Lisäksi Ostaja sitoutuu rakentamaan Kilpailualueelle päiväkodin (Kielotien päiväkotit) ja vuokraamaan sen Vantaan kaupungille tai sen osoittamalle taholle erikseen sovittavin ehdoin.
- (E) Tämä Esisopimus koskee osaa Myyjän omistamasta osasta Kilpailualueesta.
- (F) Ostaja on halukas ostamaan ja Myyjä myymään kyseisen maa-alueen tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti kun kaupan tekemisen edellytykset täyttyvät.

1

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on noin 1.015 neliön suuruinen määräala Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan korttelissa 209 sijaitsevasta tilan 451 palstasta P1 (kiinteistötunnus 92-421-6-451) sekä noin 70 neliön suuruinen määräala Lummekuja-nimisen kadun

katualueesta (kiinteistötunnus 92-61-9901-0) (**Liite 1; "Määräala"**). Määräalan pinta-ala ja sijainti tarkentuvat laadittavassa asemakaavamuutoksessa suunnittelun edetessä.

Myytävä määräala on laadittavan asemakaavamuutoksen mukaista korttelialuetta.

Määräalalla on voimassa Tikkurilan keskustan asemakaava. Määräalaa koskeva asemakaavamuutos on vireillä.

2

Kauppahinnan määräytyminen

Kauppahinta määräytyy Ostajalle koko kilpailualueelta myytävän vapaarahoitteisen asuntorakennusoikeuden, liikerakennusoikeuden ja päiväkotirakennusoikeuden kokonaiskauppahinnan perusteella siten, että Vantaan kaupungin osuus em. kokonaiskauppahinnasta 1577/16675 osaa (noin 9,5 %) ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 15098/16675 osaa (noin 90,5 %).

Osapuolten sopimat rakennusoikeuden hinnat ovat Ostajan esittämän sitovan ostotarjouksen mukaisesti:

- 1) Vapaarahoitteisen asuntorakennusoikeuden kerrosneliöhinta 886,733 €/kem2;
- 2) Liikerakennusoikeuden kerrosneliöhinta 200,00 €/kem2;
- 3) Päiväkotirakennusoikeuden kerrosneliöhinta on 200,00 € /kem2euroa.

Kilpailualueen kokonaisarvo määräytyy uudessa asemakaavassa osoitettujen vapaarahoitteisen asuntorakennus-, liikerakennus- ja päiväkotirakennusoikeuskerrosneliömetrien mukaan (eli yllä mainitut kerrosneliöhinnat x vapaarahoitteisen asuin-, liikerakennus- ja päiväkotirakennusoikeuskerrosneliöt).

Yllä esitetyn perusteella Ostajan Myyjälle maksama kauppahinta Määräalasta on:

Kokonaisarvo x 1577/16675 osaa (noin 9,5 %).

Arvio kokonaisarvosta on 18.269.234 € ja arvio Ostajan Myyjälle maksamasta kauppahinnasta on 1.727.771 €.

Kauppahinta on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään maaliskuun 2018 indeksiä ("**Perusindeksi**"). Kauppahinta tarkistetaan lopullista Määräalan kauppaa tehtäessä vertaamalla perusindeksiä viimeisimpään Määräalan kauppakirjan allekirjoitushetkellä julkaistuun indeksiin ("**Tarkistusindeksi**"). Kauppahintaa korotetaan samassa suhteessa kuin Tarkistusindeksi on korkeampi kuin

Perusindeksi. Mikäli Tarkistusindeksi olisi matalampi kuin Perusindeksi, Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta.

3 Kaupan toteutus ja ajankohta

Ostaja ostaa ja Myyjä myy Määräalan allekirjoittamalla ja panemalla täytäntöön Määräalaa koskevan kauppakirjan, jonka ehdot vastaavat olennaiselta osin **Liitteenä 2** olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja ("**Kauppakirja**").

Peab Oy:n tulee ilmoittaa 31.1.2019 mennessä Ostajaksi määräämänsä myyjän hyväksymä taho. Mikäli Peab Oy ei ilmoita lopullista Ostajaa 31.1.2019 mennessä tai Myyjä ei ole hyväksynyt Peabin ehdottamaa tahoja Ostajaksi, katsotaan Ostajaksi Peab Oy perustettavien yhtiöiden/perustettavan yhtiön lukuun.

4 Kaupan tekemisen ehdot

Osapuolet tekevät lopullisen Määräalan kaupan kun alla mainitut ehdot ovat toteutuneet.

- 1) Koko Kilpailualue ja Määräalaa koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 2) Esisopimus Kielotien päiväkodin rakentamiseksi ja tilojen vuokraamiseksi on voimassa Vantaan kaupungin ja a) Peab Oy:n tai b) Peab Oy:n perustaman yhtiön tai c) Peab Oy:n yhteistyökumppanin tai d) Peab Oy:n yhteistyökumppanin perustaman yhtiön välillä.
- 3) Eduskunta on antanut suostumuksen Kilpailualuea koskevalle Senaatin vastaavalle kaupalle.
- 4) Senaatti-kiinteistöjen asianmukainen toimitus on hyväksynyt kaupan, jolla se myy Ostajalle **liitteessä 1** määritetyn määräalan.

Ostaja on velvollinen Ostamaan ja Myyjä myymään Määräalan, kun ehdot täyttyvät. Lopullinen Kauppakirja tehdään kun kumpi tahansa Osapuoli on ilmoittanut kirjallisesti toiselle Osapuolelle kaupan tekemisen ehtojen täyttymisestä ja vaatinut lopullisen kaupan tekemistä viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluessa edellytysten täytyttyä.

5 Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei tee lopullista Määräalan kauppaa kohdassa 4 mainittujen edellytysten täytyessä, Ostaja on velvollinen Myyjän niin vaatiessa maksamaan Myyjälle sopimussakkona 5 % indeksitarkastetusta arvioidusta kauppahinnasta 1.727.771 €. Tämä ei kuitenkaan rajoita Myyjän oikeutta vaatia lopullisen kaupan tekemistä ja täytäntöön panemista tämän Esisopimuksen mukaisesti.

6 Myyntipäätös

Tämä kauppa perustuu Vantaan kaupunginhallituksen tekemään päätökseen.

7 Esisopimuksen voimassaolo

Tämä Esisopimus astuu voimaan kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Esisopimuksen voimassaolo päättyy, kun lopullinen Kauppakirja on allekirjoitettu tai yllä kohdassa 4 mainitut edellytykset eivät ole täyttyneet 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002352 Kielotie 15, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Esisopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli kaupan tekemisen ehdot eivät ole tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana täyttyneet, ei Osapuolilla ole myöhemmin velvollisuutta Kauppakirjan allekirjoittamiseen. Kumpikaan Osapuoli ei voi esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, jos Esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

8 Kustannukset

Kumpikin Osapuoli vastaa itselleen aiheutuneista, tämän Esisopimuksen mukaisen kaupan tekoon liittyvistä kustannuksistaan.

9 Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut.

Ostajalle:

osoite: Peab Oy, Karvaamokuja 2a, 00380 Helsinki
sähköposti: juho.koskinen@peab.fi
tiedoksi: Juho Koskinen

Myyjälle:

osoite: Vantaan kaupunki /
Kirjaamo
Asematie 7, 01300 Vantaa
sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
tiedoksi: MATO / Janne Juntunen

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä toiseksi seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon kun se on annettu.

10 Koko sopimus

Tämä Esisopimus liitteineen muodostaa Osapuolten välisen koko sopimuksen ja syrjäyttää kaikki Osapuolten väliset aiemmat sopimukset, välipuheet ja sitoumukset.

11 Muutokset

Kaikki tähän Esisopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan on ne asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

12 Sopimuksen siirto

Tätä Esisopimusta tai tähän Esisopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää edes osaksi kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

13 Riidanratkaisu

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat ja siihen liittyvät riidat ja erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa ja toissijaisesti Vantaan käräjäoikeudessa.

14 Sopimuskappaleet

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [xx.xx.201x].

VANTAAN KAUPUNKI

Heino Pitkänen
valtakirjalla

**PEAB OY perustettavan/perustettavien
yhtiöiden tai muun Vantaan kaupungin
hyväksymän tahon lukuun**

Juho Koskinen
valtakirjalla

Kari Kuittinen
valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Heino Pitkänen luovuttajan puolesta sekä Juho Koskinen sekä Kari Kuittinen luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä