

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.xxxx § xx.

I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro 002320 on kuulutettu voimaan.

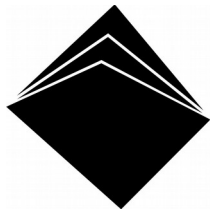
Mikäli kaupan kohteena olevaa tulevaa tonttia ei ole ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista rekisteröity omaksi kiinteistöksi, on kaupan kohteena sen sijaan ne määräalat, joista ko. tontti on tarkoitus muodostaa:

- n. 3583 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-411-5-97
- n. 5968 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-411-3-82

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002320 31.12.2019 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002320 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



II KAUPPAKIRJA

Myyjä Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Ostaja Lidl Suomi Ky (y-tunnus: 1615779-0)
Niittymäentie 7, 02200 Espoo
(jäljempänä "Ostaja")

Kaupan kohde Vantaan kaupungin Vantaanlaaksossa sijaitseva kiinteistö 92-18-23-1.
Määräala on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL).
Kiinteistön rakennusoikeus on 2 800 k-m².
Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän Kiinteistön kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **2 072 000 euroa**. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

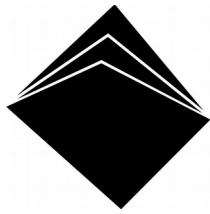
2. Lisäkauppahinta

2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (2 800 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 740 €/k-m².

2.2 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan



allekirjoitushetkellä.

4. Rakentamisvelvoite

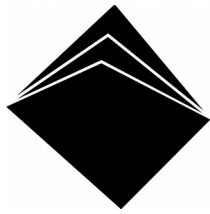
- 4.1 Kiinteistö luovutetaan uuden Lidl-myymän rakentamista varten. Myymälä rakennetaan Lidlin uusimman myymäläilmeen mukaisesti. Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Kiinteistöllä yhden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Kiinteistölle rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään $\frac{2}{3}$ rakennusoikeudesta, kahden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 4.2 Kaupunki voi Ostajan hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaika. Jos ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyinkin määräajan kuluessa, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 6. mukaan.
- 4.3 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistö rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (lopputarkastus).

5. Vallintarajoitus

- 5.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

6. Sopimussakko

- 6.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohdan 4. ehtoja, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa **300 000 euroa** jokaiselta alkaneelta myöhästymiskuukaudelta, ja enintään kauppahinnan määrän kolminkertaisena (**6 216 000 euroa**).
- 6.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohdan 5. ehtoja, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppakirjan hinnan suuruisen määrän (**2 072 000 euroa**).
- 6.3 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4. ja 5. on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa $\frac{1}{4}$ kauppahinnan määrästä (**518 000 euroa**).
- 6.4 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä. Sopimussakkoehdolla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.



7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 7.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

- 8.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistön kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, kaupan kohteen luovutusta koskevaan päätökseen ja Kiinteistön myyntiin liittyvään hakuilmoitukseen.
- 8.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

9. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

- 9.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön kiinnityksistä, erityisistä oikeuksista, vallintarajoituksista, rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.
- 9.2 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan karttaan (liite 2).

10. Irtaimisto

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

11. Kiinteistön maaperä

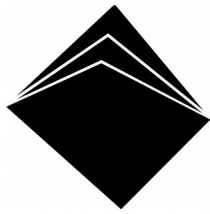
- 11.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 11.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

12. Purkava ehto

- 12.1 Mikäli Ostaja ei vuoden ajassa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta lukien saa rakennuslupaa konseptin mukaiselle myymälälle, on kumpikin osapuoli erikseen oikeutettu purkamaan kaupan.

13. Muita ehtoja

- 13.1 Osapuolet vastaavat veroista ja maksuista, joiden peruste on syntynyt kunkin osapuolen hallinta-aikana.



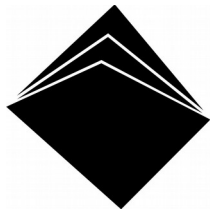
-
- 13.2 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 13.3 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 13.4 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamishjettä ja lähiympäristösuunnitelmaa.
- 13.5 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 14.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen kaupan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



xx.xx.2019

VD/7176/10.00.02.00/2017

Tätä esisopimusta kiinteistön kaupasta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI

LIDL SUOMI KOMMANDIITTIYHTIÖ

vastuunalaisena yhtiömiehenä Lidl Holding Suomi Oy

[juristin nimi]

lakimies

[allekirjoittajan nimi]

[allekirjoittajan titteli]

[allekirjoittajan nimi]

[allekirjoittajan titteli]

Liitteet:

Liite 1 Kiinteistön kartta

Liite 2 Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajien nimet] Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen Kiinteistön kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kiinteistön kaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2018