

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

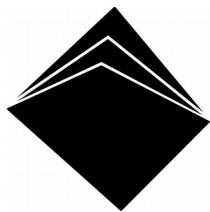
I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

- A Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan 12 kuukauden kuluessa siitä, kun [pvm] päivättyä asemakaavan muutosta nro 002284 (jäljempänä "**Asemakaavamuutos**") koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.
- B Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan III mukaisen kauppakirjan 30 kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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



II KAUPPAKIRJA A

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 29.9.2020 § xx.

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Ostaja

Varte Oy (Y-tunnus: 0974176-1)
Perustettavien asunto-osaakeyhtiöiden lukuun
Torikatu 6
45100 Kouvola
(jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde

Yhteensä noin 915 m²:n suuruiset määräalat Vantaan kaupungin Hämeenkyllän kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä

- n. 747 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-12-153-3, ja
- n. 168 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-12-9901-0 (jäljempänä yhdessä "**Määräalat**").

Määräalat on osoitettu Asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK).

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on 745 380 euroa. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

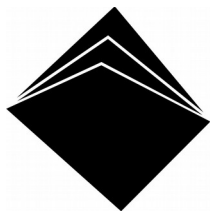
1. Omistus- ja hallintaoikeus

- 1.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

2. Verot ja maksut

- 2.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 2.2 Määräaloihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalojen omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

3. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma



- 3.1 Määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 3.2 Määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 3.3 Kaikissa Määräaloille rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun

4. Vallintarajoitus

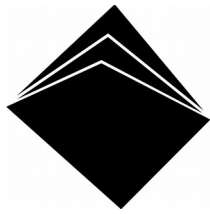
- 4.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamattomia Määräaloja eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

5. Sopimussakko

- 5.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 5.2 Mikäli Ostaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 5.3 Mikäli Ostaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 5.4 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta kauppahinnan määrän.
- 5.5 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.
- 5.6 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

6. Kiinnitykset ja rasitukset

- 6.1 Kaupunki luovuttaa Määräalat rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.



7. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 7.1 Määräaloilla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 3).
- 7.2 Määräaloihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

8. Kohteeseen tutustuminen

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

9. Asiakirjoihin tutustuminen

- 9.1 Ostaja on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 9.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

10. Irtaimisto

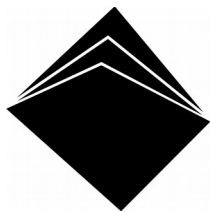
- 10.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

11. Maaperä ja jätteet

- 11.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräaloilla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

12. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 12.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräaloja palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalojen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräaloille.
- 12.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräaloille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.



- 12.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalat sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 12.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 12.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

13. Muut ehdot

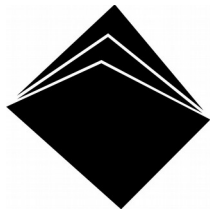
- 13.1 Määräaloja ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräaloilla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 13.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalat tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



III KAUPPAKIRJA B

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 29.9.2020 § **xx**.

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Ostaja

Varte Oy (Y-tunnus: 0974176-1)
Perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun
Torikatu 6
45100 Kouvola
(jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde

Noin 614 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-4 (jäljempänä "**Määräala**").

Määräalasta n. 544 m² on osoitettu Asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja n. 70 m² autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

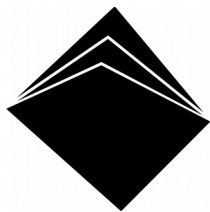
- 14.2 Kauppahinta on **443 155 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

15. Omistus- ja hallintaoikeus

- 15.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

16. Verot ja maksut

- 16.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 16.2 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.



17. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 17.1 Määräalalle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 17.2 Määräalalle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 17.3 Kaikissa Määräalalle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun

18. Vallintarajoitus

- 18.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Määräalaa eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

19. Sopimussakko

- 19.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 19.2 Mikäli Ostaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamutoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 19.3 Mikäli Ostaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 19.4 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta kauppahinnan määrän.
- 19.5 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.
- 19.6 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

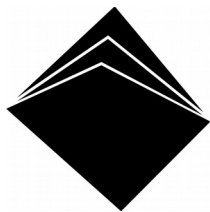
20. Kiinnitykset ja rasitukset

- 20.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

21. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 21.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 3).
- 21.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

22. Kohteeseen tutustuminen



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

23. Asiakirjoihin tutustuminen

- 23.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 23.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

24. Irtaimisto

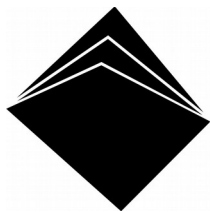
- 24.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Maaperä ja jätteet

- 25.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

26. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 26.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 26.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 26.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 26.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.



26.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

27. Muut ehdot

27.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

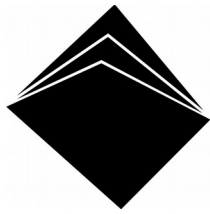
27.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittyviin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

28. Erimielisyyksien ratkaiseminen

28.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

VARTE OY

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, [valtakirjalla]

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

- Liite 1 Määräalojen kartta kaupassa A
- Liite 2 Määräalojen kartta kaupassa B
- Liite 3 Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [nimi] [valtakirjalla] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] [valtakirjalla] Varte Oy:n puolesta ostajana 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, [x]. päivänä [x]kuuta 2020
