

KAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 13.4.2015 § 32.

Myyjä:

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

Ostaja:

Suomen Osatontti II Ky (Y: 2470638-2)
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509, 00101 Helsinki
(jäljempänä Ostaja).

Toteuttaja:

Skanska Talonrakennus Oy (Y:1772433-9)
PL 114, 00101 Helsinki
(jäljempänä Toteuttaja).

Skanska Talonrakennus Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde:

Vantaan kaupungin 23 (Kivistö) kaupunginosan korttelin 23132 tontti nro 6 (kiinteistötunnus 92-23-132-6). Tontin pinta-ala on 2977 m².

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 2350 k-m². Tontti myydään vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontti on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa Yhteistoimintasopimuksessa Kivistön keskusta-asuminen 2 toteuttamiseksi, jäljempänä "Yhteistoimintasopimus". Todetaan, että Yhteistoimintasopimuksesta vastaa tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin Toteuttaja, eikä Ostaja tule Yhteistoimintasopimuksen osapuoleksi tämän kaupan myötä.

Ostajalla on oikeus vuokrata kaupan kohde Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä Toteuttaja) perustamalle As. Oy Vantaan Stella – nimiselle yhtiölle.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on yhdeksänsataakolmekymmentäseitsemäntuhatta kuusisataaviisikymmentä (937 650) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kaupan kohteella yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Toteuttaja sitoutuu rakentamaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % kaupan kohteen kerrosalasta, kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Toteuttaja vastaa rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ja kohdan 5 velvoitteista.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman Kaupungin suostumusta. Ostajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa kaupan kohteen hallintaoikeus pitkäaikaisella, lunastusehdon sisältävällä asuntoalueen maanvuokrasopimuksella Toteuttajan omistamalle As. Oy Vantaan Stella – nimiselle yhtiölle.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei noudata mitä edellä ehdossa 4 on määrätty ja mikäli Toteuttaja ei noudata, mitä edellä ehdossa 3 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan kohdan 4 rikkomisesta ja Toteuttaja on velvollinen suorittamaan kohdan 3 rikkomisesta kumpikin oman rikkomuksensa osalta Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin ehdoissa 3-4 on sovittu, Ostaja ja Toteuttaja ovat velvollisia suorittamaan kumpikin oman rikkomuksensa osalta Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrän verran.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Toteuttaja sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Toteuttaja 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 Toteuttajan tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä. Kerrostalotonttien energiavaatimukset Toteuttajan tulee sopia rakennusvalvonnan kanssa tonttikohteisesti erikseen.

7. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle on päätetty rakentaa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut Kivistön Putkijäte Oy – nimisen yhtiön (jäljempänä KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

Jokainen Putkikeräysjärjestelmään liittyvä Kiinteistön omistaja/vuokralainen/toteuttaja merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa. Sopimukset on allekirjoitettava 3 kk:n sisällä rakennusvalvonnan pitämästä työmaan ensimmäisestä aloituskokouksesta ja B-osakkeiden merkintämaksu on maksettava 14 vrk:n sisällä sopimusten allekirjoituksesta. Toteuttaja sitoutuu liittämään As. Oy Vantaan Stellan putkikeräysjärjestelmään tämän kauppakirjan allekirjoituksin ja vastaamaan kaikista putkikeräysjärjestelmän kustannuksista kaupan kohteen osalta.

KPJ:n B-osakkeiden lukumäärä perustuu ko. kiinteistön asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä (asemakaava + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) KPJ:n B-osake.

Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2015 on 59,92 €/k-m². Vuoden 2016 alusta B-sarjan osakkeen hinta tarkistetaan KPJ:n hallituksen päätöksen mukaisesti.

Toteuttaja sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän Tontin sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuten liitteenä olevassa Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettävä Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite 2) on osoitettu Tilaaja sarakkeessa. Kiinteistöliittymän määritelmä on esitetty liitteessä (Liite 3).

Arvio putkikeräysjärjestelmän syöttöasemien määrästä ja mahdollisesta sijainnista suorkortteleittain sekä runkolinjan sijoittamismahdollisuudet putkikeräysjärjestelmän hankintamenettelyä varten ilmenevät liitteestä 4.

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on Toteuttajan tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään As. Oy Vantaan Stelta yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

8. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja ja Toteuttaja ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla eikä Toteuttajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

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

Kaupungin tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunutta. Mikäli rakennettaessa ilmenee kuitenkin tarvetta maaperän puhdistamiseen, Toteuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupungin edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta, pohjaveden puhdistamisesta ja pilaantuneen maaperän poiskuljettamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä puhdistamis- ja ennalleen saattamiskustannuksista viranomaisen vaatimassa laajuudessa. Tällöin työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

10. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksunpanon perusteena ovat tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

Ostaja on ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista suorittanut Tontin lohkomiskustannuksen Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Ostajan ja Toteuttajan muut velvollisuudet

11.

Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja Taiteen konseptia. Ostajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

12.

Kaupan kohteen ja rakennusten suunnittelussa on käytettävä pääsääntöisesti asemakaavasuunnitteluun jo osallistuneita konsultteja.

13.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan kaupan kohteen osalta aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitetun rakennusoikeyden (2350 k-m²) mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2,00 €/k-m²+alv. Korvaus tulee maksaa kuukauden kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta Kaupungin erikseen Toteuttajalle lähettämää laskua vastaan.

14.

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräysten 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 kaupan kohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulot-

taa tarvittaessa kaupan kohteelle 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 pysyvistä käytämisestä.

Ostajalle/Toteuttajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

16.

Kaupungilla on oikeus Ostajaa tai Toteuttajaa 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.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10-17 sekä kohdissa 17-19 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

19. Kiinnitykset

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

20. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Tonttiin ei tämän lisäksi kohdistu muita rasitteita kuin 12.5.2015 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset.

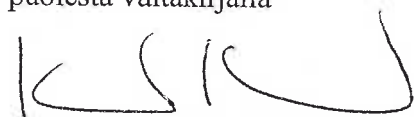
21. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta. Markkinointikelpoinen puusto kuuluu Kaupungille ja sen Kaupunki poistaa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ostajalle, yksi Toteuttajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 12. päivänä toukokuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
Kiinteistöpäällikkö

Suomen Osatontti II Ky:n

puolesta valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Jouni Lehtinen

Juho Pajari

Skanska Talonrakennus Oy:n

puolesta valtakirjalla

Teemu Kärkäs

Maanhankintainsinööri

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla myyjänä ja Jouni Lehtinen ja Juho Pajari Suomen Osatontti II Ky:n puolesta valtakirjalla ostajana ja Teemu Kärkäs Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta valtakirjalla toteuttajana 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 12. päivänä toukokuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

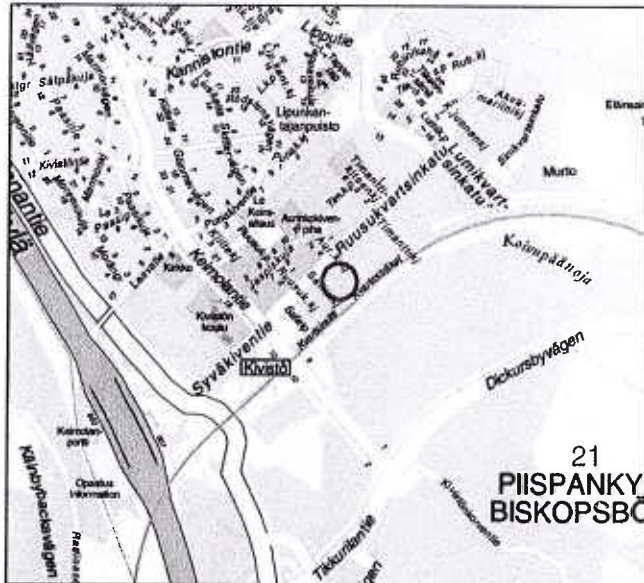
VALTAKIRJA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan kauppakirjan, jolla kaupunki myy kiinteistön 92-23-132-6.

Vantaalla 11. päivänä toukokuuta 2015

Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

KOHTEN SIJAINTI



TON TIN MYYN TI /
SUOMEN OSATONTTI II Ky

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 6

Pinta-ala 2977 m²

Rakennusoikeus 2350 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Liite sisältää kiinteistöliittymiä koskevia otteita tarjouspyyntöasiakirjoista. Tarjouspyyntöasiakirjat tulevat Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimuksen liitteeksi. Kivistön Putkijäte Oy on tehnyt hankintapäätöksen 27.11.2013. Hankintasopimus ja urakkasopimus tehdään, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

ASIAKIRJA: URAKKAOHJELMA, URAKKARAJAUKSET / LIITE 10

Sisältää vain kiinteistöliittymien urakkarajauksen

URAKKARAJAUKSET KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLA

Kivistön keskustan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän runkolinjojen laitetoimitukseen (toimittaja) kuuluvat työt ja velvoitteet suhteessa Tilaajaan on listattu alla olevissa taulukoissa

Kiinteistöliittymien urakkarajaus:

Työt ja yleiset velvoitteet	Toimittaja	Tilaaja
YSE 98:n 4 § mukainen työmaan johtovelvollisuus	X	X
Työmaahuoltorakennukset kuten toimisto-, henkilöstö-, varasto- yms. tilat omia tarpeita varten.	X	
Rakennustyömaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämmityslaitteet	X	
Johtolinjan (putket, kaivot, syöttöasemat) maanrakennustekniset työt: - rakennuspaikalla tarvittavat mittaukset - tarvittavat raivaustyöt - kaivu ja täyttö (sis. louhinnan, asennusalustan tekemisen, alku- ja lopputäytön) - raivausjätteiden, ylijäämämaiden, kivien ja louheen poiskuljetus rakennus-, liikenne- ja piha-alueilta rakennuttajan osoittamaan paikkaan		X
Laitetoimittajan hankintaan kuuluvien putkijärjestelmän osien kuljetus asennuspaikkaan sekä koneelliset nostotyöt	X	
Johtolinjan tarkemittaukset		X
Rakennukseen sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden tilojen ja niihin liittyvien taloteknisten järjestelmien rakentaminen, mm. - LVISA - ikkunat, ovet, huoltoluukut, äänieristykset, ilmanottoaukot, jne. - jäteputkien ja kaapeleiden tarvitsemat läpimenoaukot ja -putket - läpivientien tiivistäminen - kiinnityselimien asentaminen		X
Parkkitilojen ym. maanalaisten tilojen kautta kulkevien betonisten putkikanavien rakentaminen		X
Työnaikaiset asennustelineet ja nostinlaitteet	X	
Laitteiden suojaaminen rakennus- yms. töiden aiheuttamalta vaurioitumiselta	X	X
Rakennusalueiden viimeistely ja loppusiivous		X
Työmaan tietoliikenteen hoitaminen	X	

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Liite sisältää kiinteistöliittymiä koskevia otteita tarjouspyyntöasiakirjoista. Tarjouspyyntöasiakirjat tulevat Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimuksen liitteeksi. Kivistön Putkijäte Oy on tehnyt hankintapäätöksen 27.11.2013. Hankintasopimus ja urakkasopimus tehdään, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

ASIAKIRJA: HANKINTASOPIMUS / LIITE 1

1.4 Määritelmät

Kiinteistöliittymä	tarkoittaa Putkikeräysjärjestelmän runkolinjaan liittyvää, yhtä tai useampaa kiinteistöä tai korttelia varten rakennettua Putkikeräysjärjestelmän osaa, johon kuuluvat muun muassa jätteen Syöttöpisteet, korvausilmaventtiilit sekä jäteputken runkolinjan ja Syöttöpisteiden välinen osuus.
--------------------	---

ASIAKIRJA: PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN TARJOAMINEN / LIITE 14

1.2 Kiinteistöliittymät (tontin sisällä)

Määräluettelon täydentäminen

Kiinteistöliittymien tarjoaminen perustuu ja tehdään kaikille toimittajille yhtäläisillä yksikkömäärillä Tilaaajan antamien lähtötietojen mukaisesti. Kiinteistöliittymien kappalemäärät on esitetty Tilaaajan antamissa lähtötiedoissa. Kiinteistöliittymään kuuluva putkimateriaalin metrimäärä on vakioitu (**20,0 m**), mutta toimittaja voi itse määrittää kiinteistöliittymän putkikoon. Vakioituun metrimäärään sisältyvät tontin sisäpuoliset putkiston korkeusaseman muutoksiin tarvittavat mutka- ja käyräkappaleet sekä niiden liitososat.

Kiinteistöliittymän (tontin sisäpuolinen osuus) määräluettelon mukainen putkiosuus (20,0 m) sisältää tarvittavat putkiliitokset sekä järjestelmän toimilaitteiden ohjauskaapelit ja paineilmaputket asennettuna kaikkine liitoksineen ja suojaputkineen. Lisäksi tarjoaja määrittää määrä- ja yksikköhintaluetteloon tarvittavan määrän rivejä sektoriventtiilien ja tarkastusluukkujen lisäämiseksi (ks. kappale 1.3). Kiinteistöliittymien yksikköhinnan erittelyn lisäksi toimittaja määrittää tarjouslomakkeeseen putkikoon, -materiaalin, -paksuuden sekä yksikön tyyppimerkin, jonka kukin tarjoaja määrittelee käyttämiensä komponentti- ja materiaalivalintojen mukaan.

Mikäli kiinteistöliittymän putkikoko poikkeaa runkoverkon putkikoosta, kuuluvat supistuskappaleet runkoverkkoon ja kiinteistöliittymä alkaa tämän jälkeen. Tilaaajan lähtötiedoissa antama kiinteistöliittymien positiointi on suuntaa-antava.

