

As. Oy Pajunotkon osakkeenomistajat kutsutaan ylimääräiseen yhtiökokoukseen.

Aika 4.6.2015 kello 18.00
Paikka Sokos Hotel Vantaa, kokoustila (tarkempi ohje hotellin aulassa), Hertaksentie 2, 01300 Vantaa
Asiat Kokouksessa esitetään lisärakennusoikeushankkeen tilanne ja päätetään Jatke Uusimaa Oy:n ja Sampo Group Oyj:n antamasta tarjouksesta. Päätetään A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta ja B. Esisopimuksesta määräalan luovuttamiseksi sekä päätetään taloyhtiölainan ja konsulttipalkkion maksamisesta kassavaraoilla sekä tarvittaessa ylimääräisellä vastikkeella.

Esityslista

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen puheenjohtajan valinta
3. Kokouksen sihteerin kutsuminen
4. Kokouksen pöytäkirjan tarkastajien (kaksi) valinta
5. Kokouksen ääntenlaskijoiden (kaksi) valinta
6. Kokouksen osanottajien toteaminen, valtakirjojen tarkastus ja ääni- ja osanottajalistan laatiminen
7. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
8. Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen
9. Esitetään lisärakennusoikeushankkeen tilanne
10. Päätetään Jatke Uusimaa Oy:n ja Sampo Group Oyj:n antaman tarjouksen hyväksymisestä (liitteet 1 ja 2)
*Liitteenä on saatu tarjous asunto-osakeyhtiö Pajunotkon osakekannan ostosta. Mukana on myös laskelma huoneistokohtaisista kauppahinnoista sekä selvitys maankäyttömaksusta.
Hallitus esittää, että Jatke Uusimaa Oy:n ja Sampo Group Oyj:n antama tarjous taloyhtiön osakkaille hyväksytään. Hallitus esittää, että yhtiökokous antaa hallitukselle valtuudet allekirjoittaa mahdolliset esisopimukset kaupantekoa varten.*

11. Päätetään:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta ja

**B. Esisopimuksesta määräalan luovuttamiseksi
/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002174, kaupunginosa 63 Viertola
(liitteet 3 ja 4)**

Asunto Oy Pajunotko on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä 92-63-172-2, kaupunginosassa 63, Viertola (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 630100 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 22.3.1974) sopimusalue on osoitettu

asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK⁵) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2456 k-m². Asemakaavamuutoksella nro 002174 sopimusalueelle saa rakentaa 8000 k-m² asuinkerrostaloja (asemakaavamerkintä AK), sekä 300 k-m² liikehuoneistoja (asemakaavamerkintä kl). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002174 [päivätyy pp.kk.201x] sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 5844 k-m². Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketilaa.

Asemakaavan muutokseen nro 002174 liittyen Asunto Oy Pajunotko sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Pajunotkon osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Hallitus esittää, että yhtiökokous päättää hyväksyä kunnallistekniikan rakentamissopimuksen (kohta A) sekä esisopimuksen määrääalan luovuttamiseksi (kohta B). Hallitus esittää, että yhtiökokous antaa hallitukselle valtuudet allekirjoittaa edellä mainitut sopimusasiakirjat.

12. Päädetään taloyhtiölainan ja konsulttipalkkion maksamisesta kassavaroilla sekä tarvittaessa ylimääräisellä vastikkeella

Hallitus esittää, että taloyhtiölaina (30 000,00 euroa) sekä konsulttipalkkiovaraus (15 000,00 euroa) maksetaan pois kassavaroilla sekä ylimääräisellä vastikkeella, jota hallitus esittää kerättävän enintään 12 €/m².

Hoitolaina maksetaan pois siitä syystä, että ostaja on ilmoittanut, että myytävällä yhtiöllä ei saa olla taseessa vierasta pääomaa.

13. Kokouksen päättäminen

Kokouksen jälkeen voidaan keskustella yhtiötä koskevista asioista puheenjohtajan johdolla.

Vantaalla 19.5.2015

Hallitus

Asunto-osakeyhtiölain 6. luvun 22 §:n mukaisesti ilmoitetaan, että muita kokousasiakirjoja kuin tämä kutsu liitteineen kokonaisuudessaan ei ole.

Yhtiökokouksen 16.4.2015 vahvistama tilinpäätös 31.12.2014 on nähtävillä isännöitsijätoimistossa.

Toimitetaan kirjallisena jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa. Lisäksi kiinnitetään yhtiön ilmoitustauluille, yhtiöjärjestysmääräyksen mukaisesti.

Liitteet

esityslistassa mainitut sekä hyväksymisskirje ja valtakirjalomake kutsun viimeisenä liitteenä

TARJOUS

JATKE

05.05.2015

Sivu 1 / 2

As Oy Pajunotko
Hallitus
Vernissakatu 6
01300 Vantaa

AS OY PAJUNOTKO

Myyjä As Oy Pajunotko -nimisen yhtiön osakkaat
Ostaja Jatke Uusimaa Oy ja Sampo Group Oyj

Kiitämme tarjouspyynnöstänne ja tarjoamme Teille As Oy Pajunotko – nimisen yhtiön koko osakekannan ostoa yhteishintaan 4.400.000 (neljämiljoonaa neljä sataatuhatta) euroa.

Tarjouksessamme olemme huomioineet seuraavat seikat:

- tarjous perustuu liitteenä olevaan, kaavaluonnokseen ja HMV Arkkitehdit Oy tekemiin 22.4.2015 päivättyihin luonnossuunnitelmiin (kaavaluonnos ja suunnitelmat liitteenä)
- yhtiö on velaton ja rasitteista vapaa
- asuinrakennusoikeus kaavamuutoksen jälkeen on 8.000 kem2 ja liiketilarakennusoikeus max 300 kem2
- maankäyttömaksu sidotaan myyjän ilmoittamaan summaan 827.000 eur (laskelma liitteenä), maankäyttömaksun maksaa ostaja
- ostaja vastaa vanhan asuinrakennuksen purkamisesta
- esisopimus kaupasta tehdään 15.6.2015 mennessä
- kauppasumma maksetaan myyjälle kaupanteon yhteydessä, kun kaavamuutos on lainvoimainen
- kaikki yhtiön osakkeenomistajat tai heidän valtuuttamansa allekirjoittavat yhdessä kaupantekopäivänä kauppakirjan, ennen kauppahinnan maksamista sekä omistusoikeuden siirtymistä ostajalle

JATKE OY Y-tunnus: 2244903-6

KOUVOLA (Pääkonttori)
Keskikatu 2, 45100 Kouvola
vaihde 010 773 7010

LAPPEENRANTA
Valtakatu 33, 3. krs, 53100 Lappeenranta
vaihde 010 773 7000

PORI
Antinkatu 16 B, 2. krs, 28100 Pori
vaihde 010 773 7090

TAMPERE
Satakunnankatu 24 A, 33210 Tampere
vaihde 010 773 7030

TURKU
Pronssikuja 1, 21410 Vanhalinna
vaihde 010 773 7050

HELSINKI
Jämsänkatu 2, 00520 Helsinki
vaihde 010 773 7070

JATKE UUSIMAA OY
Metsäkaari 3, 05460 Hyvinkää
vaihde 010 773 7060
Y-tunnus: 2469096-6

Sähköpostiosoitteet muotaa:
etunimi.sukunimi@jatke.fi

www.jatke.fi

- myyjälle varataan aikaa vanhan, purettavan asuinrakennuksen tyhjentämiseen 30 vrk siitä, kun kaava on lainvoimainen
- kukin myyjä maksaa sanktiota 5.000 eur per alkava viikko, mikäli purettavan asuinrakennuksen asunto ei ole tyhjä 30 vrk kuluessa siitä kun kaava on lainvoimainen
- alustava aikataulu; kaava on lainvoimainen 03/2016 loppuun mennessä, kauppa tehdään kaavan vahvistumisen jälkeen seuraavan kuukauden 15. päivänä
- kukin myyjä toimittaa ostajalle kirjallisena allekirjoitetun irtisanomisilmoituksen, mikäli ei itse asu asunnossaan ja on vuokrannut asunnon, viimeistään 7 vrk esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen
- kukin myyjä toimittaa allekirjoitetun sitoumuksen siitä, ettei asuntoja vuokrata esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman ostajan suostumusta ja ostajan kanssa yhteisesti sovittuja ehtoja
- kukin myyjä toimittaa allekirjoitetun sitoumuksen siitä, ettei valita rakennusluvasta, jota ostaja myöhemmin hakee yhtiön hallitsemaalle tontille

Tarjouksen voimassaoloaikaa on jatkettu

~~Tarjouksemme on voimassa 31.5.2015~~ saakka. Lopullinen kauppa vaatii Jatke Oy:n ja Sampo Group Oy:n hallitusten hyväksynnän.

Tarjoukseemme liittyviin kysymyksiin vastaa Esa Eloranta, gsm 0400 559 091.

SAMPO GROUP OY:n ja
JATKE UUSIMAA OY:n puolesta



Esa Eloranta
Jatke Uusimaa Oy hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET

Asemakaavaluonnos ja kaavaselitys
Arkkitehtitoimisto HVM Arkkitehdit Oy luonnossuunnitelmat 22.4.2015
Huoneistokohtainen hinnanjakotaulukko 30.04.2015

As Oy Pajunotko

30.4.2015

Huon. N:o	Prs	krs	Huon. tyyppi	Osakk. lukum.	Osakk. numerot	Neliöt	Velaton neliöhinta	Velaton hintaa
1	A	1	2h+pk	284	1-284	52	2 580,00 €	134 160,00 €
2	A	1	1h+kk	220	285-504	37	3 230,00 €	119 510,00 €
3	A	1	2h+pk	305	505-809	57	2 580,00 €	147 060,00 €
4	A	1	2h+pk	305	810-1114	57	2 580,00 €	147 060,00 €
5	A	1	1h+kk	220	1115-1334	37	3 230,00 €	119 510,00 €
6	A	1	2h+pk	284	1335-1618	52	2 580,00 €	134 160,00 €
7	A	2	2h+pk	290	1619-1908	52	2 680,00 €	139 360,00 €
8	A	2	1h+kk	224	1909-2132	37	3 330,00 €	123 210,00 €
9	A	2	2h+pk	310	2133-2442	57	2 680,00 €	152 760,00 €
10	A	2	2h+pk	310	2443-2752	57	2 680,00 €	152 760,00 €
11	A	2	1h+kk	224	2743-2976	37	3 330,00 €	123 210,00 €
12	A	2	2h+pk	290	2977-3266	52	2 680,00 €	139 360,00 €
13	B	1	2h+pk	284	3267-3550	52	2 580,00 €	134 160,00 €
14	B	1	1h+kk	220	3551-3770	37	3 230,00 €	119 510,00 €
15	B	1	2h+pk	305	3771-4175	57	2 580,00 €	147 060,00 €
16	B	1	2h+pk	305	4076-4380	57	2 580,00 €	147 060,00 €
17	B	1	1h+kk	220	4381-4600	37	3 230,00 €	119 510,00 €
18	B	1	2h+pk	284	4601-4884	52	2 580,00 €	134 160,00 €
19	B	2	2h+pk	290	4885-5174	52	2 680,00 €	139 360,00 €
20	B	2	1h+kk	224	5175-5398	37	3 330,00 €	123 210,00 €
21	B	2	2h+pk	310	5399-5708	57	2 680,00 €	152 760,00 €
22	B	2	2h+pk	310	5709-6018	57	2 680,00 €	152 760,00 €
23	B	2	1h+kk	224	6019-6242	37	3 330,00 €	123 210,00 €
24	B	2	2h+pk	290	6243-6532	52	2 680,00 €	139 360,00 €
25	C	1	3h+k	438	6533-6970	89	2 350,00 €	209 150,00 €
26	C	1	2h+pk	289	6971-7259	53	2 580,00 €	136 740,00 €
27	C	2	3h+k	447	7260-7706	89	2 450,00 €	218 050,00 €
28	C	2	2h+pk	294	7707-8000	53	2 680,00 €	142 040,00 €
M1			myymälä	224	8001-8224	35	2 150,00 €	75 250,00 €
M2			myymälä	186	8225-8410	29	2 150,00 €	62 350,00 €
M3			myymälä	890	8411-9300	139	2 100,00 €	291 900,00 €

9300

1655

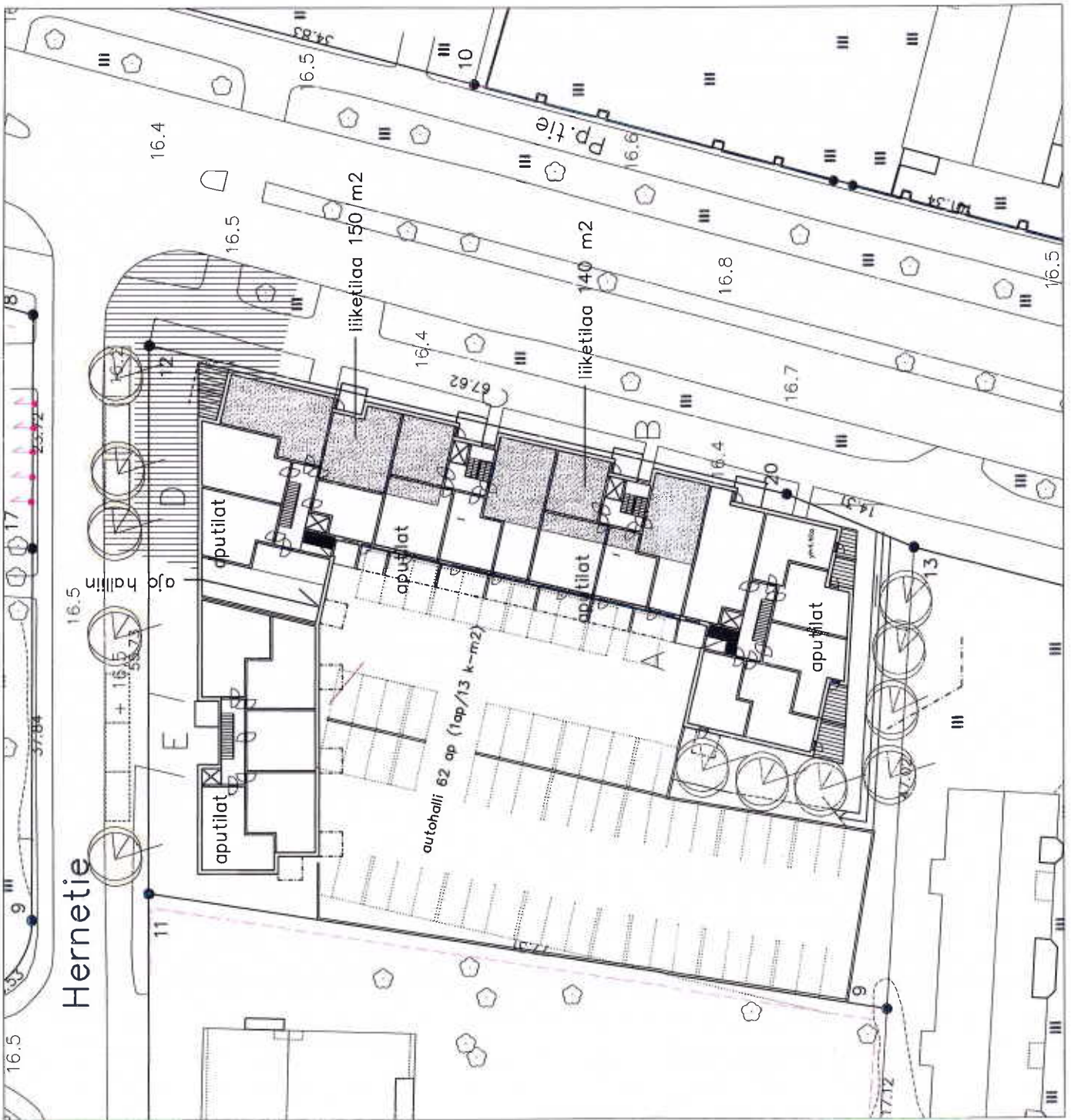
4 399 720,00 €

Maankäyttömaksu, jonka kaupunki perii kaupasta arvonnousuna. Maksaa ostaja. (n.500€/m2)

827 047,00 €

Jatke Uusimaa Oy ja Sampo Group Oyj:n tarjous koko osakekannasta (sis.maankäyttömaksu)

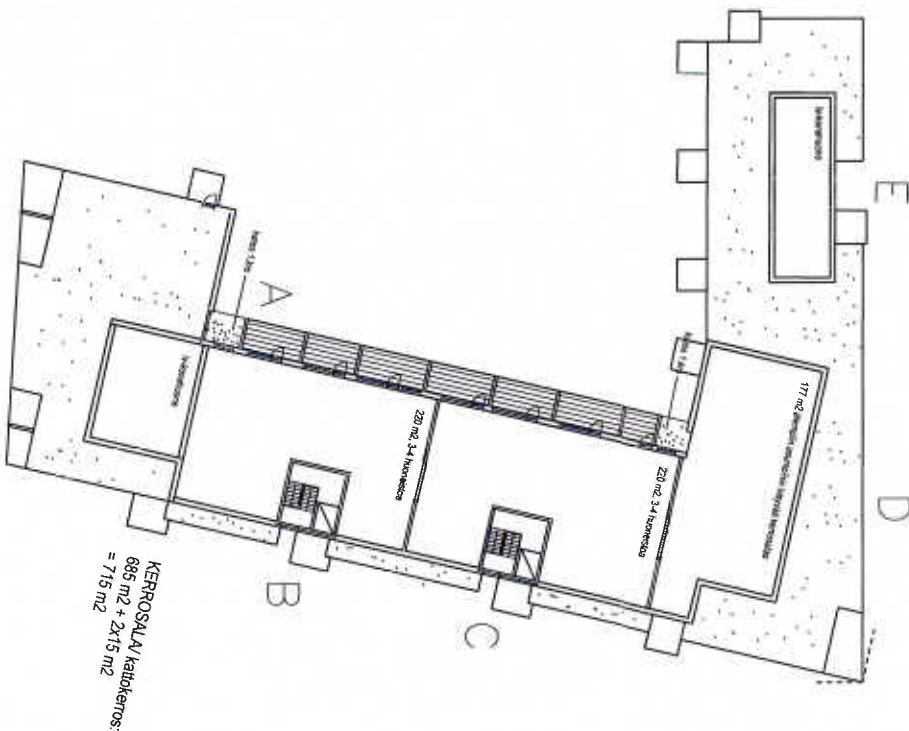
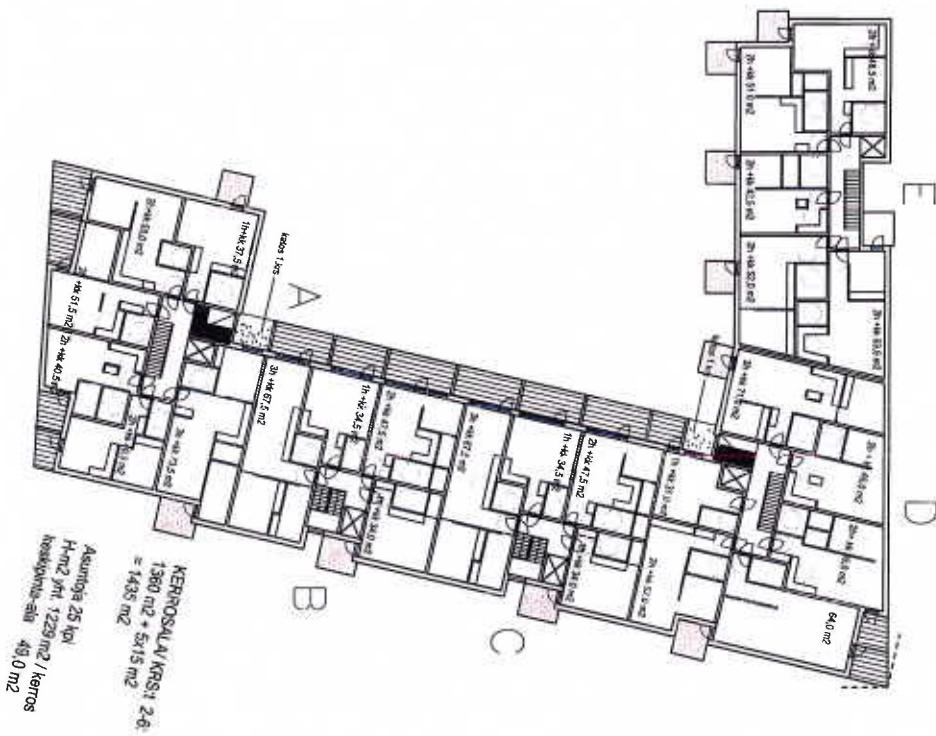
5 226 767,00 €



Talvikkitie 1. kerros, paikoitus, liike- ja aputilat
 1:400
 22.4.2015

www.arkimv.fi
 Ossi Neuvonen
 Finland
 Puh. +358-9-61268720
 Virekoodi

Arkkitehtitoimisto H M V Oy
 Harkkarien katu 10
 00100 Helsinki



Talvikite 2-6. kerros sekä kattokerros 1.400
22.4.2015

mm

Etäsoittopöytä 18 b
00130 Helsingin
Finnish
Arkki- ja suunnittelusta H. M. V. Oy
Terveystieteiden tutkimuskeskus
www.orbim.fi
tied +358-9-6126670
fax +358-9-61266700
vapaatietokeskus

Asemakaavan muutos nro002174 (Talvikkitie 34,38, Hernetie 2)

Alustava laskelma

5.8.2014

As. Oy Pajunotkon kaavahanke

92-63-172-2

Kaavamuutos (Alustavat rak.oik.)				Nykytilanne				Purkukustannukset				Arvonnousu ⁵⁾	MAPOn mukainen	KALA 18.8., KH 25.8.14: => KV
Kaavamuutos (Alustavat rak.oik.)				Nykytilanne				Purkukustannukset				Arvonnousu ⁵⁾	MAPOn mukainen	Tarkennetun MAPOn muk.
rak.oik.	kaava	arvo ¹⁾		p-ala	tehok.	rak.oik.	kaava	arvo ¹⁾		rakennukset ²⁾	purkukust. ⁴⁾		Kunnallistekniikan korvaus	Kunnallistekniikan korvaus
k-m2		€/k-m ²	€	m2	e=	k-m2	€/k-m ²	€		k-m2	€/k-m ²	€	€	€
290	liiketilaa	400	116000											
8 000	AK	441	3 528 000	4093	0,6	2456	AK ⁵⁾	441	1 083 008	2200	90	198000		
8 290	AK	441	3 644 000	4093		2456		1 083 008		2200	198 000	2 362 992	1 181 496	203
														827 047
														142

kaavamerkinnot

AK⁵⁾ Asuinkeuhastalojen korttialue, jossa asuinrakennukset on suojattava liikennemelulta.....

AK Asuinkeuhastalojen korttialue

tarkennuksia

- 1) ARA hinta (huomioiden aseman läheisyys (+ 6%)) + 20%
- 2) ARA hinta (huomioiden aseman läheisyys (+ 6%)) + 20%
- 3) Tieto asiakkaalta. Ei ole tarkistettu
- 4) Keskimääräinen purkukustannus.
Mikäli todellinen kustannus on korkeampi, siitä on esitettävä selvitys.
- 5) Kaavamuut. tuoma arvo- nykyarvo-purkukustannukset

A.KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B.ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA**/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002174, kaupunginosa 63 Viertola**

Asunto Oy Pajunotko on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä 92-63-172-2, kaupunginosassa 63, Viertola (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 630100 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 22.3.1974) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK⁵) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2456 k-m². Asemakaavamuutoksella nro 002174 sopimusalueelle saa rakentaa 8000 k-m² asuinkerrostaloja (asemakaavamerkintä AK), sekä 300 k-m² liikehuoneistoja (asemakaavamerkintä kl). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002174 [päivätyy pp.kk.201x] sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 5844 k-m². Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketilaa.

Asemakaavan muutokseen nro 002174 liittyen Asunto Oy Pajunotko sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Pajunotkon osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta varmistetaan kaavam muutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**1. OSAPUOLET**

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Asunto Oy Pajunotko** (Y: 0125142-6),
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy, Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on Hernetien varteen suunniteltua pysäköintikaistaa lukuun ottamatta toteutettu. Kaupunki rakentaa pysäköintikaistan (n. 8 kpl pysäköintipaikkoja) Hernetien katualueelle ja määrittelee pysäköintipaikkojen mahdolliset rajoitukset. Rajoituksissa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeet. Toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä

kahdeksansataakaksikymmentäkahdeksantuhattaneljäsataneljäkymmentäseitsemän (828 447) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002174 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä kahdeksansataakaksikymmentäkahdeksantuhattaneljäsataneljäkymmentäseitsemän (828 447) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002174 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002174 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002174, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Pajunotko (Y: 0125142-6), jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 200400 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Asunto Oy Pajunotko (Y: 0125142-6),
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy, Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

N. 111 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Viertolan (63) kaupunginosan korttelin 63172 tontista 2 (kiinteistötunnus 92-63-172-2, jäljempänä Määräala).

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002174 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Tonttia rasittaa pp.kk.2015 päiväystä rasiustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset.

Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa rasiustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja sitoutuu luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjan tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnityksen poistaa.

- 3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt ja, kun Määräalaa tarvitaan asemaakaavamuutoksessa nro 002174 osoitettuun käyttötarkoitukseen, mutta kuitenkin viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua asemaakaavamuutoksen nro 002174 tultua voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002174 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Pajunotkolle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

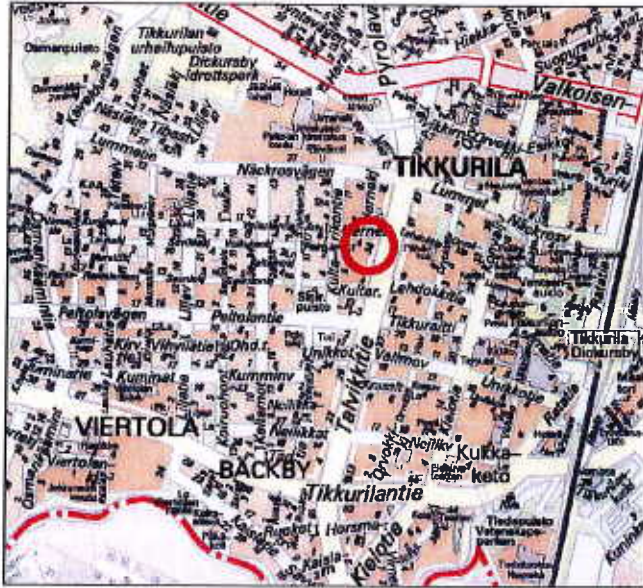
ALLEKIRJOITUKSET

LIITEET

- Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: Asunto Oy Pajunotkon luovuttama määräala

VANTAAN KAUPUNKI

KOHTEN SIJAINTI



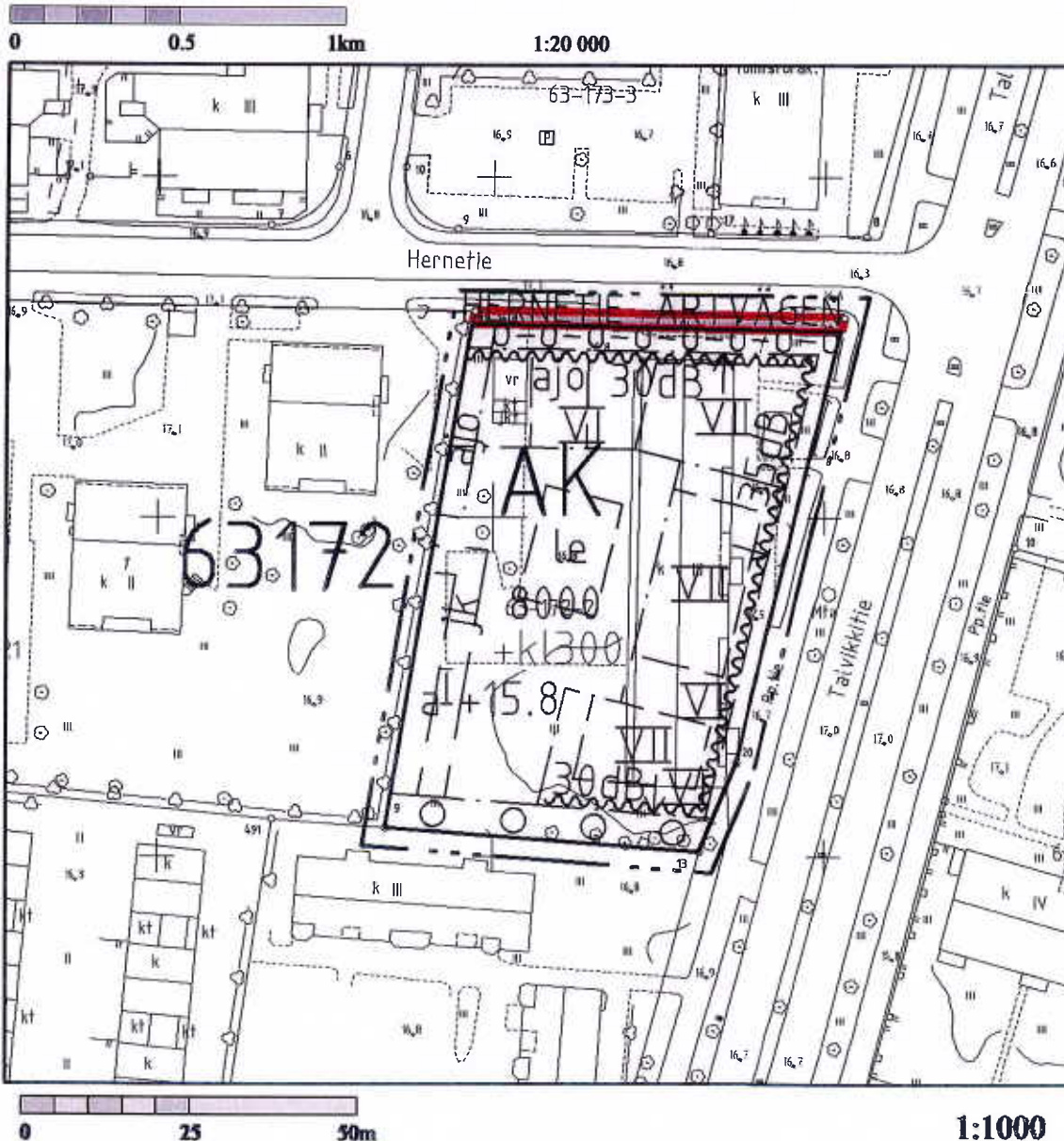
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (katualue) /
ASUNTO OY PAJUNOTKO

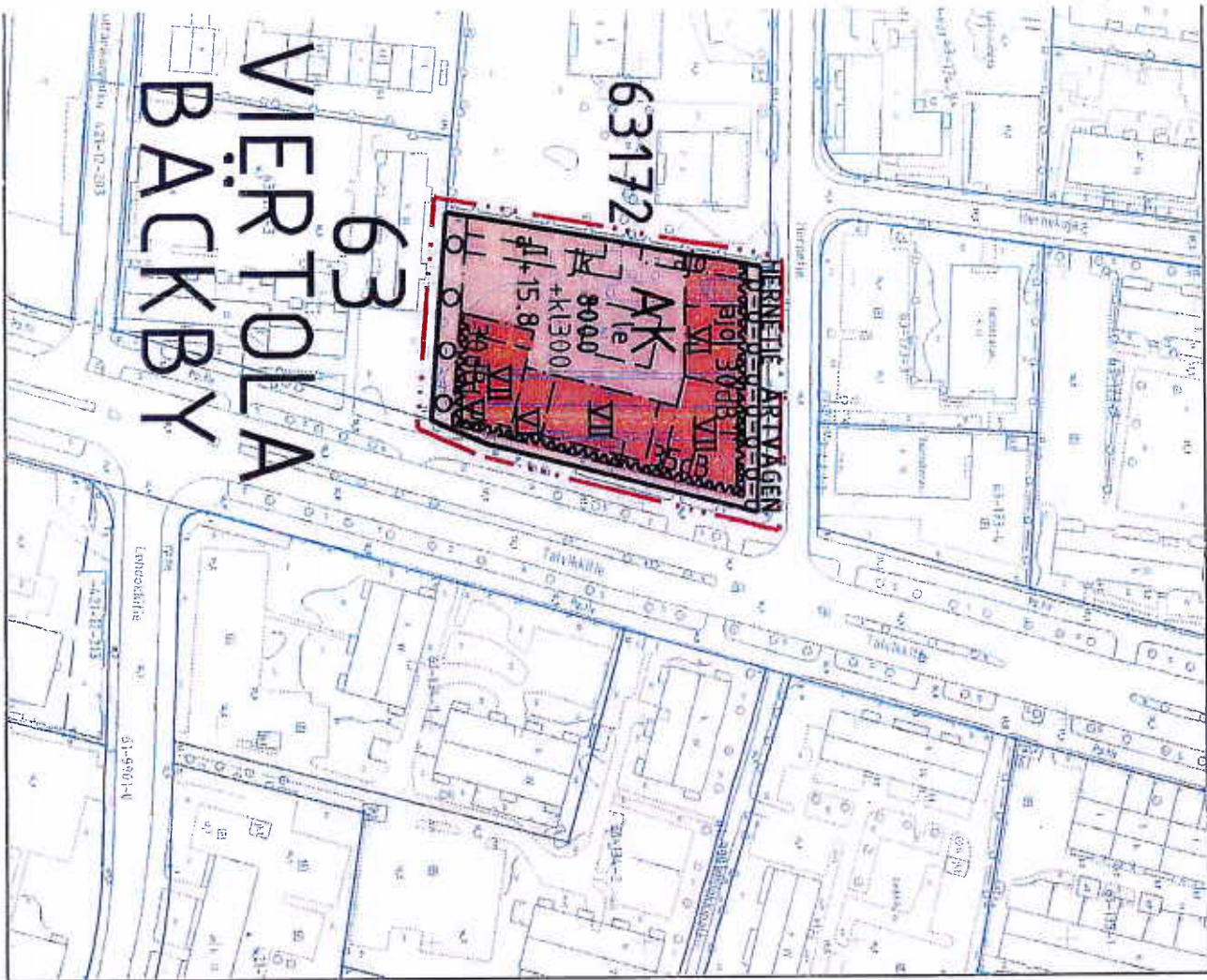
YPA/AVP

Kaupunginosa: VIERTOLA (63)

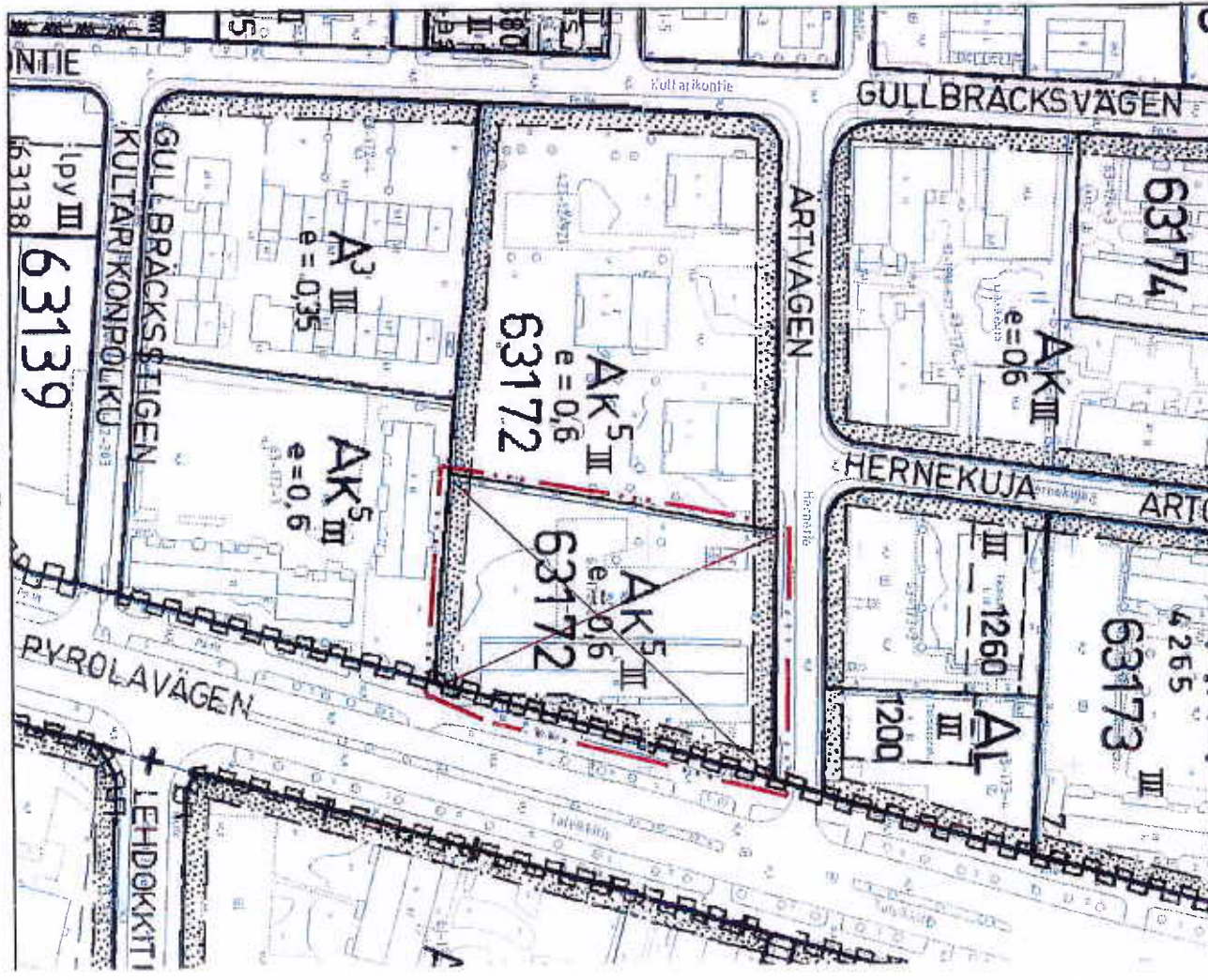
Kylä: TIKKURILA (421)

n. 111 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-63-172-2





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

VALTAKIRJA

Asunto Oy Pajunotko
Y-tunnus: 0125142-6

KOKOUSKUTSU

1/1

As. Oy Pajunotkon osakkeenomistajat kutsutaan ylimääräiseen yhtiökokoukseen.

Aika 4.6.2015 kello 18.00
Paikka Sokos Hotel Vantaa, kokoustila (tarkempi ohje hotellin aulassa), Hertaksentie 2, 01300 Vantaa
Asiat Kokouksessa esitetään lisärakennusoikeushankkeen tilanne ja päätetään Jatke Uusimaa Oy:n ja Sampo Group Oy:n antamasta tarjouksesta. Päätetään A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta ja B. Esisopimuksesta määräalan luovuttamiseksi sekä päätetään taloyhtiölainan ja konsulttipalkkion maksamisesta kassavaraoilla sekä tarvittaessa ylimääräisellä vastikkeella.

Tervetuloa
Hallitus

Valtuutus

Valtuutan / valtuutamme

AIKA ____ / ____ 2015 **PAIKKA** _____ **LLA / SSA**

VALTUUTETUN NIMI

edustamaan puhe- ja äänestys oikeuksin minua / meitä
yllä mainitussa yhtiökokouksessa.

yläpuolelle **allekirjoitus** ja alapuolelle **nimenselvennys**

huoneiston numero:

Valtakirja annetaan Asunto-osakeyhtiölain 1599/2009 mukaisesti.
Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa.

HYVÄKSYMISLAUSUNTO

Osakas / osakkaat

VANTAAN KAUPUNKI / TILAKESKUS

Annan / annamme suostumukseni / suostumuksemme Asunto Oy Pajunotko-nimisen yhtiön, y-tunnus 0125142-6, osakkeenomistajana / osakkeenomistajina kauppaan, jossa suostun myymään omistamani / omistamamme osakkeet Jatke Uusimaa Oy:lle sekä Sampo Group Oyj:lle annetun tarjouksen sekä sen liitteenä esitetyn huoneistokohtaisen hinnanjakotaulukon mukaisesti, jossa Asunto Oy Pajunotkon koko osakekanta ostetaan 4 400 000,00 euron ja muutoin kauppakirjassa tarkemmin mainituin ehdoin.

Hyväksyn huoneistoni kauppahintaesityksen.

Asunto Oy Pajunotko

Huoneistonumero: _____

Allekirjoitukset

Nimenselvennys

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Ostotarjous on esitetty kokonaisuudessaan 20.5.2015 päivätyn yhtiökokouskutsun liitteenä.

Palautus yhtiökokouksessa tai postitse isännöitsijätoimistoon 4.6.2015 mennessä.