

Vantaan kaupungille

ASIA: KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

viite: esisopimus kiinteistöjen kaupasta 4.12.2015

Vantaan kaupunki myyjänä ja perustettavan yhtiön lukuun toimineet Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy - joka sittemmin on sulautunut Kesko Oyj:n - ostajina ovat 4.12.2015 solmineet kiinteistökaupan esisopimuksen koskien 18 743 m²:n suuruista määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501. Em. määräaloja koskevan esisopimuksen lisäksi Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä: HOK-Elanto) ja Kesko Oyj (jäljempänä: Kesko) yhdessä perustettavan yhtiön lukuun ovat 24.2.2017 solmineet Greta ja Axel Sandellin kuolinpesien kanssa lopullisen kiinteistökaupan noin 17 374 m² suuruisen määräalan ostosta Vantaan kaupungin Lapinkylässä sijaitsevasta Klemets -nimisestä tilasta RN:o 3:136. Edellä todettu kaupungin kanssa solmittu kiinteistökaupan esisopimus ja kuolinpesien kanssa solmittu lopullinen kiinteistökauppa on tehty siinä tarkoituksessa, että HOK-Elanto ja Kesko tulevat rakennuttamaan määräalojen muodostamalla, Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) C-korttelin 23196 tontille nro 8 ns. Hypermarketkeskuksen.

NCC Property Development Oy:n (jäljempänä: NCC) ja Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä: Skanska) tarkoituksena on urakoida Hypermarketkeskuksen naapuriin, siihen välittömästi liittyvä erikoiskauppaa ja palveluita tarjoava Kauppakeskus. NCC ja Skanska ovat oman hankkeensa tarvitsemien alueiden osalta mm. solmineet Vantaan kaupungin kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen. Hypermarketkeskus ja Kauppakeskus muodostavat yhdessä Kivistön Kaupunkikeskuksen, joka toimii elimellisenä kokonaisuutena vahvistaen toinen toistaan. Kivistön Kaupunkikeskuksen pysäköinti, asiakaskulkuyhteydet, ym. järjestelyt toteutetaan suunnitellusti liityntöineen aina Kivistön asemalla saakka. Hypermarketkeskus ja Kauppakeskus liittyvät sekä toiminnallisesti että palvelutarjonnaltaan kiinteästi toisiinsa, minkä vuoksi em. osiot muun ohella tähtäävät yhteiseen asiakasavaukseen.

Em. Vantaan kaupungin ja HOK-Elannon sekä Keskon 4.12.2015 solmimassa esisopimuksessa on muun ohella sovittu, että:

Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

- 1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m² hypermarketteja ja*
- 2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:*
 - a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai*
 - b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määriteltä edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja*
 - c. joka tapauksessa vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa,*

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella.

Toteamme, että edellä tarkoitettu asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 24.8.2016, joten esisopimuksessa sovittu määräaika päättyy 24.8.2017. Toistaiseksi emme ole saaneet NCC:ltä ja Skanskalta edellä kohdassa 2) todettua vahvistusta vuokrauksesta emmekä kohdassa 3) tarkoitettua vahvistettua tietoa yhteisen avauksen varmistavasta toteutusaikataulusta, emmekä näin ollen ole itsekään kyenneet antamaan NCC:lle ja Skanskalle edellä kohdassa 1) tarkoitettua vahvistusta avata vähintään yhteensä 16 000 k-m2 hypermarketteja.

Kivistön Kaupunkikeskushanketta viedään eteenpäin hyvässä ja tiiviissä yhteistyössä HOK-Elannon, Keskon, NCC:n ja Skanskan kesken. Kuitenkin NCC:ltä ja Skanskalta saatujen tietojen perusteella arvioimme, että edellä kohdissa 2) ja 3) todettuja vahvistuksia ei tulla saamaan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisessa määräajassa eli 24.8.2017 mennessä.

Näin ollen edellä kirjattuun 4.12.2015 kiinteistökaupan esisopimukseen ehtoon viitaten HOK-Elanto ja Kesko ostajina vaativat, että lopullisen kiinteistökaupan takarajaa siirretään 33 kuukaudella. Tarkoituksenamme on toteuttaa lopulliset kiinteistökaupat sopimuksen mukaisesti, kun ko. vahvistukset on annettu ja saatu. Tavoitteenamme on avata Hypermarketkeskus saman aikaisesti Kauppakeskuksen kanssa.

Helsingissä 29.5.2017

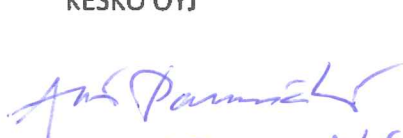
Kunnioittavasti

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO
yhdessä perustettavan yhtiön lukuun toimivina

KESKO OYJ


Jyrki Karjalainen


Juha Eronen


Antti Palomäki


Markku Jantunen