

KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

[Päiväys]

VANTAAN KAUPUNGIN

ja

A-KRUUNU OY:N

välillä

SISÄLLYSLUETTELO

1	Kaupan kohde.....	1
2	Kauppahinnan määräytyminen.....	2
3	Kaupan toteutus ja ajankohta.....	2
4	Kaupan tekemisen ehdot.....	2
5	Sopimussakko.....	3
6	Myyntipäätös.....	3
7	Esisopimuksen voimassaolo.....	3
8	Kustannukset.....	3
9	Ilmoitukset.....	3
10	Koko sopimus.....	4
11	Muutokset.....	4
12	Sopimuksen siirto.....	4
13	Riidanratkaisu.....	4
14	Sopimuskappaleet.....	4

LIITTEET

Liite 1	Kartta Määräalasta
Liite 2	Määräalan kauppakirja
Liite 3	Kiinteistön lainhuuto- ja rasiustodistukset ja kiinteistörekisteriote

ESISOPIMUS

Alla mainitut osapuolet ovat tänään [päivämäärä] tehneet seuraavan kiinteistökaupan esisopimuksen ("**Esisopimus**"):

1. **VANTAAN KAUPUNKI**, y-tunnus 0124610–9 , jäljempänä "**Myyjä**"
2. **A-KRUUNU OY**, y-tunnus 1736841-8, jäljempänä "**Ostaja**"

Ostaja ja Myyjä jäljempänä kumpikin yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTAA

- (A) Senaatti-kiinteistöt on järjestänyt yhteistyössä Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jota koskeva kilpailualue ("**Kilpailualue**") sijaitsee Vantaan Tikkurilan keskustassa osoitteessa Kielotie 15. Peab Oy ("**Kilpailun voittaja**") on voittanut kilpailun.
- (B) Kilpailualue koostuu Myyjän ja Senaatti-kiinteistöjen omistamista alueista ja on yhteensä pinta-alaltaan noin 15.300 neliötä. Kilpailualueelle laaditaan Kilpailun voittajan kilpailussa esittämän tontinkäyttösuunnitelman pohjalta uusi asemakaava.
- (C) Myyjä ja Senaatti-kiinteistöt myyvät Kilpailun voittajalle pääosan Kilpailualueesta ja noin 70 % sen asuinrakennusoikeudesta (arviolta 18.000–22.000 kerrosneliötä). Kilpailun voittaja ostaa lisäksi liikerakennusoikeutta (arviolta 1.364 kerrosneliötä) ja päiväkodin rakennusoikeutta (arviolta 1.300 kerrosneliötä). Myyjä ja Senaatti-kiinteistöt myyvät jäljelle jäävän osan Kilpailualueesta ja noin 30 % sen asuinrakennusoikeudesta (arviolta 7.610–9.300 kerrosneliötä) A-Kruunu Oy:lle. Jäljempänä mainittu hanke perustuu Ostajan ja Senaatti-kiinteistöjen väliseen hankesopimukseen.
- (D) Ostaja sopii erikseen Senaatti-kiinteistöjen kanssa sen omistaman maa-alueen ja rakennusoikeuden ostamisesta. Edelleen Ostaja sopii erikseen Myyjän ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa Kilpailualueella koskevasta Ostajan rakentamisvelvoiteajoista sekä muista Vantaan kaupungin yleisesti noudattamista sanktioista. Lisäksi Ostaja sitoutuu rakentamaan Määräalalle valtion korkotuettuja asuntoja.
- (E) Tämä Esisopimus koskee osaa Myyjän omistamasta osasta Kilpailualueesta.
- (F) Ostaja on halukas ostamaan ja Myyjä myymään kyseisen maa-alueen tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti kun kaupan tekemisen edellytykset täyttyvät.

1

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on noin 514 neliön suuruinen määräala Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan korttelissa 209 sijaitsevasta tilan 451 palstasta P1 (kiinteistötunnus

92-421-6-451) (**Liite 1; "Määräala"**). Määräalan pinta-ala ja sijainti tarkentuvat laadittavassa asemakaavamuutoksessa suunnittelun edetessä.

Myytävä määräala on laadittavan asemakaavamuutoksen mukaista korttelialuetta.

Määräalalla on voimassa Tikkurilan keskustan asemakaava. Määräalaa koskeva asemakaavamuutos on vireillä.

2

Kauppahinnan määräytyminen

Kauppahinta määräytyy Ostajalle koko kilpailualueelta Myyjän ja Senaatti-kiinteistöjen toimesta myytävän asuntorakennusoikeuden kokonaisarvon ("**Kokonaisarvo**") perusteella siten, että Vantaan kaupungin osuus em. kokonaiskauppahinnasta 1577/16675 osaa (noin 9,5 %) ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 15098/16675 osaa (noin 90,5 %). Kaupan kohteen rakennusoikeus on yhteensä [7610-9300] kem2

Osapuolten sopimat rakennusoikeuden hinnat ovat seuraavat:

- 1 Asuntorakennusoikeuden kerrosneliöhinta on Asumisen rahoitus, ja kehittämiskeskuksen ARA:n hyväksymä enimmäishinta euroa/kem2 x kaavan asuinrakennusoikeus kem2. Arvio kerrosneliö hinnasta tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä on 454 euroa/kem2.
- 2 Jos Määräalalle osoitetaan liikerakennusoikeutta, Osapuolet valitsevat yhdessä auktorisoidun kiinteistöarvioijan, joka määrittelee kerrosneliöhinnan.

Kauppahinta tarkistetaan rakennusluvan perusteella ennen kauppahinnan maksua. Ostaja on velvollinen toimittamaan selvityksen kauppahinnan muodostumisesta kuukauden kuluessa ARA:n osapäätöksen saamisen jälkeen.

Yllä esitetyn perusteella Ostajan Myyjälle maksama kauppahinta Määräalasta on:

Kokonaisarvo x 1577/16675 osaa (noin 9,5 %).

Arvio Kokonaisarvosta on 3.838.700 € ja arvio Ostajan Myyjälle maksamasta kauppahinnasta ("**Kauppahinta**") on 363.024 €.

Arvio kauppahinnan perusteena olevasta asuinrakennusoikeudesta on [8455] kem2.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan neljän kuukauden kuluessa osapäätöksen saamisesta. Kauppakirjassa on ehto ajasta, jolloin rakentamistyöt on käynnistettävä sekä tavoitevalmistumisaika.

Autopaikat pyritään suunnittelemaan toteuttajien omille määräaloille. Mikäli paikkoja hankitaan toiselta toteuttajalta, pysäköintipaikkojen hinta määräytyy toteutusratkaisun mukaisesti, joista Ostaja ja Peab Oy sopivat keskenään.

3 Kaupan toteutus ja ajankohta

Ostaja ostaa ja Myyjä myy Määräalan allekirjoittamalla ja panemalla täytäntöön Määräalaa koskevan kauppakirjan, jonka ehdot vastaavat olennaiselta osin **Liitteenä 2** olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja ("**Kauppakirja**").

4 Kaupan tekemisen ehdot

Osapuolet tekevät lopullisen Määräalan kaupan kun alla mainitut ehdot ovat toteutuneet.

- 1) Koko Kilpailualue ja Määräalaa koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 2) Ostaja on saanut hankkeensa suunnitelmien ja kustannusten hyväksymiselle ARA:n osapäätöksen.
- 3) Myyjä ja Senaatti-kiinteistöt ovat allekirjoittaneet esisopimukset Peab Oy:n kanssa sopimusalueen 70 %:n asuinrakennusoikeutta vastaavista tonteista.
- 4) Eduskunta on antanut suostumuksen Kilpailualuea koskevalle Senaatti-kiinteistöjen ja Peab Oy:n väliselle kaupalle.
- 5) Senaatti-kiinteistöt on hyväksynyt kaupan, jolla se myy Ostajalle **liitteessä 1** määritetyn määräalan.

Ostaja on velvollinen Ostamaan ja Myyjä myymään Määräalan, kun ehdot täyttyvät. Lopullinen Kauppakirja tehdään kun kumpi tahansa Osapuoli on ilmoittanut kirjallisesti toiselle Osapuolelle kaupan tekemisen ehtojen täyttymisestä ja vaatinut lopullisen kaupan tekemistä viipymättä ja viimeistään 3 kuukauden kuluessa edellytysten täytyttyä.

5 Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei tee lopullista Määräalan kauppaa kohdassa 4 mainittujen edellytysten täytyessä, Ostaja on velvollinen Myyjän niin vaatiessa maksamaan Myyjälle sopimussakkona 5 % arvioidusta Kauppahinnasta. Tämä ei kuitenkaan rajoita Myyjän oikeutta vaatia lopullisen kaupan tekemistä ja täytäntöön panemista tämän Esisopimuksen mukaisesti.

6 Myyntipäätös

Tämä kauppa perustuu Vantaan kaupunginhallituksen tekemään päätökseen.

7 Esisopimuksen voimassaolo

Tämä Esisopimus astuu voimaan kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Esisopimuksen voimassaolo päättyy, kun lopullinen Kauppakirja on allekirjoitettu tai yllä kohdassa 4 mainitut edellytykset eivät ole täyttyneet 31.12.2021 mennessä.

Mikäli kohdan 4 ehto 2 ei ole täyttynyt määräaikaan mennessä, Ostajalla on kuitenkin oikeus ostaa Määräala. Tällöinkin Ostajalla on velvollisuus toteuttaa siihen ARA:n hyväksymällä 40 vuoden korkotukilainalla rahoitettuja asuntoja.

Edellä mainitut määräajat edellyttävät, että asemakaavan muutos nro 002352 on lainvoimainen viimeistään 31.12.2019. Mikäli kaava tulee lainvoimaiseksi myöhemmin esim. valituksen takia tai muusta syystä, esisopimuksen voimassaolon määräaikoja pidennetään vastaavasti.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002352 Kielotie 15, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Esisopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli kaupan tekemisen ehdot eivät ole tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana täyttyneet, ei Osapuolilla ole myöhemmin velvollisuutta Kauppakirjan allekirjoittamiseen. Kumpikaan Osapuoli ei voi esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, jos Esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

8 Kustannukset

Kumpikin Osapuoli vastaa itselleen aiheutuneista, tämän Esisopimuksen mukaisen kaupan tekoon liittyvistä kustannuksistaan.

9 Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut.

Ostajalle:

osoite: A-Kruunu Oy
Arabiankatu 12, 00560 Helsinki

sähköposti: jari.makimattila@a-kruunu.fi
tiedoksi: Jari Mäkimattila

Myyjälle:

osoite: Vantaan kaupunki /
Kirjaamo
Asematie 7, 01300 Vantaa
sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
tiedoksi: MATO / Janne Juntunen

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä toiseksi seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon kun se on annettu.

10 Koko sopimus

Tämä Esisopimus liitteineen muodostaa Osapuolten välisen koko sopimuksen ja syrjäyttää kaikki Osapuolten väliset aiemmat sopimukset, välipuheet ja sitoumukset.

11 Muutokset

Kaikki tähän Esisopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan on ne asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

12 Sopimuksen siirto

Tätä Esisopimusta tai tähän Esisopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää edes osaksi kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

13 Riidanratkaisu

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat ja siihen liittyvät riidat ja erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa ja toissijaisesti Vantaan käräjäoikeudessa.

14 Sopimuskappaleet

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [xx.xx.201x]

VANTAAN KAUPUNKI

Heino Pitkänen
valtakirjalla

A-KRUUNU OY

Jari Mäkimattila
toimitusjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Heino Pitkänen luovuttajan puolesta sekä Jari Mäkimattila luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä