

Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

[päävääärä]
[VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[päävääärä] päiväty asemakaavan muutos nro 161800 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päävääärä] § [x].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Esisopimus määrääalan luovutuksesta
- B. Esisopimus määrääalan mynnistä

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavassa Palotie ja Yhtiönkuja nro 161800 on tarkoitus kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, joka mahdollistaa Hämeenlinnanväylän parantamisen. Koska Kehä II:n varaus on poistunut, Toyota Tsusho Nordic Oy:n tonttia voidaan laajentaa samassa yhteydessä.

Määrääalan luovutuksen esisopimuksen kohteena on asemakaavassa nro 161800 katualueeksi osoitettu määrääala, jonka Toyota Tsusho Nordic Oy luovuttaa Vantaan kaupungille.

Määrääalan mynnin esisopimuksen kohteena on noin 703 m²:n suuruinen määrääala Vantaan kaupungin Kaivoksen kaupunginosassa sijaitsevasta määrääalasta 92-419-1-230-M1. Määrääala on osoitettu asemakaavassa nro 161800 liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Määrääala on tarkoitus liittää Toyota Tsusho Nordic Oy:n nykyiseen tonttiin lisäalueeksi.



A. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

A.I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan A.II mukaisen luovutuksen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutosta nro 161800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaavamuutos on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.

Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämistä vastaamaan muuttunutta tilannetta.

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



A.II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Luovuttaja

Toyota Tsusho Nordic Oy (Y-tunnus: 2224950-1)
Vanha Kaarelantie 31
01610 Vantaa
(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksensaaja

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

Luovutuksen kohde

Noin 47 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-419-1-229 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on asemakaavassa nro 161800 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite A1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

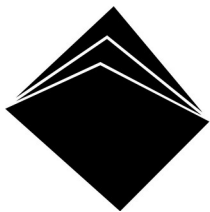
3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Kiinteistöön 92-419-1-229 kohdistuu [päivämäärä] päivätyn rasitustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Toyota Finance Finland Oy (Y-tunnus: 1019666-8):

1. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/684, määrältään 84 093 €
2. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/685, määrältään 336 375 €
3. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/686, määrältään 168 187 €
4. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/687, määrältään 336 375 €



5. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/688, määrältään 168 187 €
6. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/689, määrältään 168 187 €
7. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/690, määrältään 168 187 €
8. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/691, määrältään 168 187 €
9. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/692, määrältään 168 187 €
10. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8879, määrältään 250 000 €
11. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8880, määrältään 250 000 €
12. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8881, määrältään 250 000 €
13. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8882, määrältään 250 000 €
14. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8883, määrältään 250 000 €
15. Kiinnitys 9.1.2012, asianumero 511/9.1.2012/995, määrältään 250 000 €
16. Kiinnitys 9.1.2012, asianumero 511/9.1.2012/996, määrältään 250 000 €

4.2 Luovuttaja on ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta toimittanut Kaupungille sellaiset pantinhaltijan suostumukset kiinnitysten poistamiseen, joiden nojalla Kaupunki voi poistaa kiinnitykset Määräalan osalta.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1** Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan, johon Kaupunki on tutustunut.
- 5.2** Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

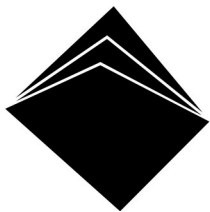
7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1** Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-tustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2** Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

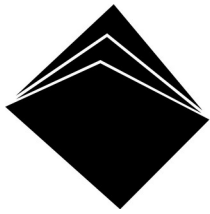
- 8.1** Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet



-
- 9.1** Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 9.2** Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.3** Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.4** Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutosta nro 161800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

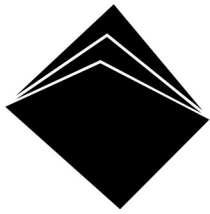
Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaavamuutos on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.

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



B.II KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [pvm ja päätösnumero] ja osapuolten välillä [pvm] allekirjoitettuun esisopimukseen.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	Toyota Tsusho Nordic Oy (Y-tunnus: 2224950-1) Vanha Kaarelantie 31 01610 Vantaa (jäljempänä "Ostaja")
Kaupan kohde	Noin 703 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kaivokselan kaupunginosassa sijaitsevasta määräalasta 92-419-1-230-M1 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on osoitettu asemakaavassa nro 161800 liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kaupan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1** Kauppahinta on **128 050 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1** Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

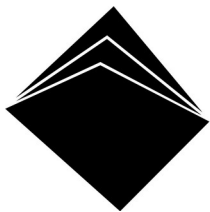
3. Verot ja maksut

- 3.1** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2** Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Ostaja.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

- 4.1** Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset



5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

5.2 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen 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.

6.2 Ostaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, luovutusta koskevaan päätökseen, alueelle mahdollisesti laadittuihin rakentamistapaohjeeseen ja lähiympäristösuunnitelmaan.

7.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8. Irtaimisto

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

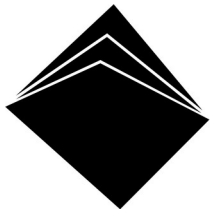
9. Maaperä ja jätteet

9.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

9.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka



tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

- 9.5** Kaupungin vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Määräalalla ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1** Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kaupan kohdetta palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kaupan kohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle.
- 10.2** Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kaupan kohteen 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.
- 10.4** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

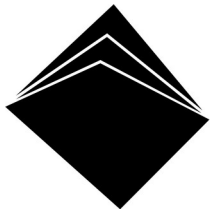
11. Muut ehdot

- 11.1** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.2** 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.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

A. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

[päivämäärä]

[VD-numero]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta, on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [päivämäärä]

VANTAAN KAUPUNKI

TOYOTA TSUSHO NORDIC OY

[nimi]

lakimies, valtuutuksella

[nimi]

Liitteet

Liite A1 Luovutettava määräala

Liite B1 Myytävä määräala

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [nimi] Toyota Tsusho Nordic Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen, 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.

Vantaalla [päivämäärä]