

KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginvaltuuston lainvoimaiseen päätökseen [**päiväys ja päätösnumero**].

Myyjä

Kiinteistö Oy Sandkil (Y-tunnus: 2696193-4)
c/o Sponda Oy
PL 940
00101 Helsinki
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

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

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Hakkila-nimisessä kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-408-1-54 (jäljempänä "**Kiinteistö**"). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 5,361 ha.

Kiinteistön asemakaavamerkintä on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-3) ja katualue.

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **4 541 208 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille kaupantekotilaisuudessa.

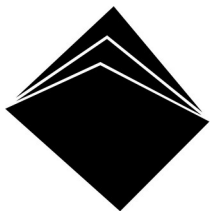
2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kaupantekotilaisuudessa, kun Myyjä on vastaanottanut kauppahinnan.

3. Vaaranvastuu

3.1 Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Kaupungille omistusoikeuden siirtyessä.

4. Verot ja maksut



- 4.1 Kiinteistöön kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

5. Kiinnitykset ja rasitukset

- 5.1 Kiinteistö luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

6. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 6.1 Kiinteistöön ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmeneviä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Kaupunki on kuitenkin tietoinen ja hyväksyy, että Kiinteistön alueella sijaitsee johtoja niihin liittyvine laitteineen, joiden mahdollisesta Kiinteistölle aiheutuvista haitoista ja poistamisesta tai siirtämisestä ei Myyjä ole vastuussa.

- 6.2 Kaupunki on myös tietoinen, että Kiinteistön naapurikiinteistö 92-66-20-7 on Hakintien varressa vähäiseltä osin aidattu siten, että osa Kiinteistön alueesta on aidalla liitetty osaksi naapurikiinteistön piha-alueita. Myyjä ei vastaa mahdollisista aitausmuutoksista, eikä nykyisen tilanteen muuttamisesta muiltakaan osin.

7. Kohteeseen tutustuminen

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

8. Asiakirjoihin tutustuminen

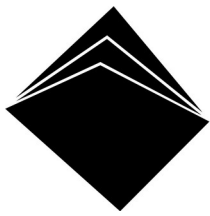
- 8.1 Kaupunki on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset, johtokartta sekä Kiinteistöä koskeviin seuraaviin tutkimusraportteihin: Vahnen Environment Oy tutkimusraportti 28.10.2022, Paavo Ristola Oy tutkimusraportti 21.2.2005 ja Paavo Ristola Oy tutkimusraportti 19.1.1999.

- 8.2 Kaupunki on tietoinen, että Kiinteistö on rakennuskiellossa.

9. Irtaimisto

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

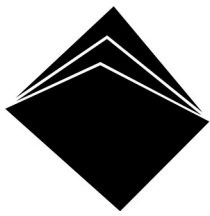
10. Maaperä ja jätteet



- 10.1 Myyjä on antanut Kaupungille käytettävissään olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.
- 10.2 Osapuolet toteavat, että alueen maaperä on tutkittu kolmeen otteeseen (Tutkimusraportit Vahanan Environment Oy tutkimusrapotti 28.10.2022, Paavo Ristola Oy tutkimusrapotti 21.2.2005 ja Paavo Ristola Oy tutkimusrapotti 19.1.1999).
- 10.3 Myyjä ei missään tilanteessa vastaa Kiinteistön pilaantuneisuudesta ja Kiinteistöllä tai Kiinteistön maaperässä olevista jätteistä tai vanhoista rakenteista eikä myöskään pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta ja jätteiden tai vanhojen rakenteiden poistamisesta.
- 10.4 Kaupunki voi kuitenkin kohdistaa vaatimuksia ympäristönsuojelulain 133 § mukaisesti maaperän pilaantumisen aiheuttajaan. Kaupunki ei kuitenkaan voi missään tilanteessa kohdistaa näitä vaatimuksia Myyjään.

11. Vastuunrajoitus

- 11.1 Kaupungin on Myyjän tämän sopimuksen perusteella syntyvään korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa kirjallisesti Myyjälle viimeistään 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta, sillä uhalla, että Myyjän korvausvelvollisuus lakkaa.
- 11.2 Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta, ellei aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä ylitä 45 000 euroa. Yksittäistä vahinkoa, joka on pienempi kuin 4 500 euroa, ei huomioida eikä sitä korvata. Myyjän vastuun enimmäismäärä rajoittuu 227 000 euroon, ellei kyseessä ole tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, jolloin yläraja on kauppahinta. Mahdollinen korvaus katsotaan Kiinteistöstä maksettavan kauppahinnan alennukseksi.
- 11.3 Myyjä ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista.
- 11.4 Mikäli Kaupunki on oikeutettu korvaukseen aiheutuneesta vahingosta kolmannelta osapuolelta taikka vakuutuskorvaukseen, Myyjä vastaa vahingosta ainoastaan siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sen korvauksen määrän, jonka Kaupunki olisi oikeutettu saamaan kolmannelta osapuolelta tai vakuutusyhtiöltä.
- 11.5 Kaupungin oikeussuojakeinot missä tahansa Myyjän virhetilanteessa rajoittuvat kaikilta osin tämän kohdan 11 mukaiseen Myyjän kauppahinnan alennukseen eikä Kaupungilla ole oikeutta vaatia Myyjän mahdollisten sopimusrikkomusten johdosta mitään muita maakaaren säännöksiin, oikeusperiaatteisiin tai mihin tahansa muuhun perusteeseen perustuvia oikeussuojakeinoja tai seuraamuksia, mukaan lukien kaupan purkua.

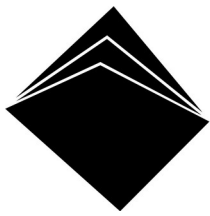


12. Kaupasta aiheutuvat kustannukset

- 12.1 Kaupunki vastaa Kiinteistön lainhuudatuskuluista, kaupanvahvistajan palkkioista ja kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

13. Korruptionvastainen sääntely

- 13.1 Kaupunki vakuuttaa, että tässä kohdassa 13 luetellut Kaupungin antamat vakuutukset ovat kaupantekopäivänä oikeita ja totuudenmukaisia.
- 13.2 Kaupunki tai sen konserniyhtiöt taikka niiden toimihenkilöt, johtajat, työntekijät tai edustajat tehtävässään, eivät toimi vastoin the United States Foreign Corrupt Practices Act of 1977 -nimistä säädöstä (muutettuna), the U.K. Bribery Act 2010 -nimistä säädöstä tai muuta soveltuvaa lakia, sääntöä tai säännöstä, joka liittyy korruption tai lahjonnan estämiseen (yhdessä, "Korruptionvastainen Sääntely"), eivätkä ole olleet valtiollisen, viranomais- tai muun valvovan tahon taikka sopimuskumppanin tutkinnan, selvityksen tai toimeenpanon kohteena liittyen Korruptionvastaisen Sääntelyn rikkomiseen taikka väitettyyn rikkomiseen, ja niiltä osin kuin Kaupunki on tietoinen, ei ole uhkaavaa tai vireillä olevaa tällaista tutkintaa, selvitystä tai toimeenpanoa, eikä ole sellaista seikkaa, joka todennäköisesti johtaisi mihinkään tällaiseen tutkintaan, selvitykseen tai toimeenpanoon.
- 13.3 Kaupunki tai sen konserniyhtiöt taikka niiden toimihenkilöt, johtajat, työntekijät tai edustajat eivät ole listattuna, eikä näitä omista tai määrää henkilö, joka on listattuna the Specially Designated Nationals and Blocked Persons List -nimisellä listalla tai the Sectoral Sanctions Identifications List -nimisellä listalla, jota hallinnoi ja toimeenpanee the Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury ("OFAC"), tai millään muulla OFAC:in hallinnoimalla sanktioitujen tai rajoitettujen henkilöiden listalla, eivätkä he ole tai toimi sellaisen henkilönpuolesta tai lukuun joka on sellaisen alueen tai valtion, joka on kulloinkin täydellisen Yhdysvaltojen kauppasaarron, jonka toimeenpanee OFAC, kohteena (tällä hetkellä, Krimin, niin kutsutun Donetskin kansantasavallan ja niin kutsutun Luhanskin kansantasavallan alueet Ukrainasta, Kuuba, Iran, Pohjois-Korea ja Syyria) (kukin näistä "Sanktioitu Alue"), vakituinen asukas tai lakien alainen tai hallinnossa, eivätkä muutoin ole osapuolena sellaisessa, johon Myyjä tai sen konserniyhtiöt eivät saa sekaantua Yhdysvaltojen, Yhdistyneen kuningaskunnan tai Euroopan unionin lakien vuoksi (kukin tämän kappaleen mukainen henkilö "Sanktioitu Henkilö").
- 13.4 Varat, joilla Kaupunki rahoittaa Kauppahinnan eivät ole peräisin sellaisilta alueilta, valtioilta tai henkilöiltä, eikä niitä sijoiteta sellaisten alueiden, valtioiden tai henkilöiden hyväksi, eivätkö ne liity millään tavalla sellaiseen alueeseen, valtioon tai henkilöön, joka on Sanktioitu Henkilö tai Sanktioitu Alue tai sellaisen valtion tai alueen vakituinen asukas tai hallinnossa: (a) jonka U.S. Financial Action Task Force on Money Laundering -niminen toimielin on nimennyt "ei-yhteistyökelpoiseksi valtioksi tai alueeksi" (englanniksi: "non-cooperative country or territory"); tai (b) jonka Yhdysvaltojen valtiovarainministeri



(englanniksi: "the U.S. Secretary of the Treasury") on nimennyt "merkittäväksi rahanpesun lähteeksi" (englanniksi: "primary money laundering concern").

- 13.5 Kaupunki ei tiedä, eikä sillä ole syytä epäillä, että varat, joilla Kaupunki rahoittaa Kauppahinnan, olisivat tai ne johdettaisiin tai liittyisivät mihinkään rikolliseen tai muuhun laittomaan toimintaan, mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, rahanpesuun tai huumeiden salakuljetukseen.

14. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

- 14.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 14.2 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Kiinteistö Oy Sandkil

Vantaan kaupunki

[myyjän allekirjoittajan nimi]

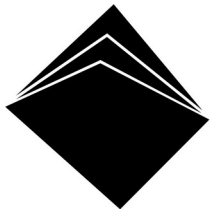
[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

Liitteet

- Liite 1 Kartta kaupan kohteesta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [myyjän allekirjoittajan nimi] Kiinteistö Oy Sandkilin puolesta myyjänä ja lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana 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.



Vantaa

KAUPPAKIRJA

Luonnos 30.11.2022

VD/13378/10.00.01.00/2022

Vantaalla, [päivämäärä]
