

**A.YHTEISTYÖSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖKAUPASTA – Ruskeasanta ja Elmo
VANTAAN KAUPUNKI / VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ JA HELSINGIN
SEURAKUNTAYHTYMÄ**

9.12.2022

A. YHTEISTYÖSOPIMUS

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

1.2 Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)

PL 56

01301 Vantaa

1.3 Helsingin seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet (Y: 0201242-7)

Kolmas linja 22 B

00530 Helsinki

(jäljempänä 1.2 ja 1.3 yhdessä ”**Seurakuntayhtymät**”)

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostaa Seurakuntayhtymien Vantaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistama noin 4,6 ha suuruinen määräala Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on rakentamatonta metsäaluetta, joka rajautuu idässä Tuusulanväylään ja lounaassa Tullimiehentiehen. Sopimusalueella ei ole asemakaavaa. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta. Esisopimus koskee Elmon urheilupuistossa sijaitsevaa noin 66720 m²:n suuruista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU), joka muodostuu Seurakuntayhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-407-13-7. Kiinteistöä koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus ajalle 1.1.2013-31.12.2033.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä yhteistyösopimuksella sovitetaan yhteen Seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus, ja Kaupungin tavoite ostaa noin 66720 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-13-7, johon kohdistuu Kaupungin ja Seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (jäljempänä ”MAPO”) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2018. MAPOn linjauksia on päivitetty syksyllä 2022 valtuustoryhmille tehdyn kyselyn vastausten pohjalta. Päivitetyn MAPO:n 2. päämäärän ”Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen” toimenpiteeksi on kirjattu Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita.

Sopimusalueella eli Seurakuntayhtymien Vantaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistamalla noin 4,6 ha suuruisella määräalalla Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13 ei ole asemakaavaa, mutta Seurakuntayhtymät ovat esittäneet toiveen, että alue voitaisiin ottaa asemakaavoitettavaksi logistiikkakeskuksen käyttöön. Alue on esitetty liitteessä 1 Sopimusalueena.

Yhteistyösopimuksella sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, Sopimusalueen yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäytösopimuksen ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävän asemakaavan käynnistämisestä sekä sen edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Seurakuntayhtymät omistavat myös Asolan kaupunginosassa Elmon urheilupuistossa urheiluja ja virkistyspalveluiden alueen (VU), joka muodostuu kiinteistöstä 92-407-13-7. Noin 66720 m²:n suuruista määräalaa tilasta 92-407-13-7 koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus vuokra-ajalle 1.1.2013-31.12.2033. Elmon urheilupuiston yleissuunnitelman (2021) mukaan alueen pohjoisosaan on suunniteltu sijoittuvan Elmon urheilupuiston erilaisia liikkumiseen ja kuntoiluun liittyviä toimintapaikkoja, perhepuisto sekä ryhmäliikuntaan ja muuhun vapaamuotoiseen liikkumiseen soveltuvia nurmialueita. Alueen itäosiin on keskitetty hulevesien hallinta. Alue on esitetty kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartassa. Kaupunki on esittänyt Seurakuntayhtymille ostotarjouksen määräalasta. Seurakuntayhtymät pääsääntöisesti vuokraavat maa-alueitaan, mutta myyvät niitä vain erityistapauksissa.

Yhteistyösopimukseen liittyvä esisopimus kiinteistön kaupasta koskee edellä mainittua Asolan kaupunginosassa sijaitsevaa noin 66720 m²:n suuruista määräalaa tilasta 92-407-13-7. Määräala on esitetty kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartassa. Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu, mikäli Sopimusalueelle saadaan asemakaavoitettua vähintään 12.500 k-m2 rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimuskokonaisuuteen liittyvistä omista kustannuksistaan.

4. Suunnittelun lähtökohdat

Vantaan uusi yleiskaava (Yleiskaava 2020, KV 25.1.2021) koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella

(Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vantaan yleiskaavassa 2020 Sopimusalue on osoitettu merkinnällä EH hautausmaa-alueeksi, merkinnällä LL lentoliikenteen alueeksi ja alueelle on merkitty liikenneyhteys eli tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus. Sopimusalue on merkitty pohjavesialueeksi PV. Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. jatkosuunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Vedenottamojen suojavyöhykkeiden turvaaminen tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Alue sijoittuu Lentomeluviivävyöhykkeelle 2 (LDEN 55-60 dB) ja 3 (LDEN 50-55 dB).

Liite A1 ote Vantaan yleiskaava 2020 (KV 25.1.2021)

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset osoittavat, että Sopimusalue tulee suunnitella huomioiden lentokentän läheisyys. Sopimusalue on nykytilanteessa maisemallisesti merkittävässä asemassa oleva metsäinen kallioylänkö, minkä muuttaminen yleiskaavojen osoittamasta hautausmaa-alueesta logistiikka-alueeksi edellyttää mm. maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kompensoimista.

Suunnittelussa on huolehdittava, että yleiskaavassa Tuusulanväylän länsipuolelle Tikkurilantien liittymän, Klemetintien sekä Koivukylänväylän liittymän kautta Tuusulan rajalle saakka osoitetun rinnakkaiskadun toteuttaminen riittävin tilavarausten on mahdollista. Kulkuyhteys ja rinnakkaiskatu on suunniteltava yhteistyössä Finavian kanssa.

Vantaan Kaupunkistrategiassa 2022–2025 (KV 31.1.2022) Vantaa on asettanut tavoitteeksi olla hiilineutraali ja resurssiviisas.

Vantaan resurssiviisauden tiekartta on kaupungin strategiaa toteuttava ohjelma. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin ympäristövastuullisuuden kehittämistä. Tavoitteena vuonna 2030 on hiilineutraali Vantaa, jossa kaupungin suunnittelu ja toteutus on resurssiviisasta, luonto monimuotoista, luonnonvaroja käytetään kestävästi ja jossa asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen toimintatavat ovat vastuullisia. Resurssiviisauden tiekartassa on kuvattu keinoja, joiden avulla edetään kohti tavoitetta. Kaavoituksessa on keskeistä edistää vähähiilisiä ratkaisuja ja uusiutuville energialähteillä tuotetun energian hyödyntämistä. Hiilineutraaliuteen ja resurssiviisautteen tähtäävät toimenpiteet selvitetään kaavakohtaisesti. Resurssiviisauden tiekartasta voidaan johtaa seuraavat alueen suunnittelua koskevat tavoitteet:-

- Tehdään ilmasto/hiilineutraaliusselvitys
- Palvelujen (myös joukkoliikenne ja virkistysalueet) tulee olla saavutettavia
- Hulevesirakenteet suunnitellaan
- Vihertehokkuutta noudatetaan
- Suositaan puurakentamista
- Kierrätetään maamassoja
- Huolehditaan pintavesien ekologisesta tilasta

5. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus. Yhteisenä tavoitteena on asemakaavoittaa Sopimusalue logistiikkakeskuksen käyttöön.

Alueen suunnittelu käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2023.

Sopimusalueen suunnittelua ja asemakaavoitusta edistetään yhteistyössä seuraavasti:

Kaupunki tulkitsee ja toimittaa suunnittelun lähtökohtien, kuten yleiskaavan, kaupunkistrategian sekä olennaisten ohjelmien ja linjausten perusteella alueen maankäytön suunnittelua koskevat tavoitteet. Yhdessä Seurakuntayhtymien kanssa luodaan tarkennetut suunnittelutavoitteet.

Seurakuntayhtymien vastuulla on kustannuksellaan teettää mm. asemakaavan viitesuunnitelmat sekä mm. maaperään, pohjaveteen, katuverkkoon/liikenteeseen, hulevesien hallintaan ja ympäristöhäiriöihin yms. liittyvät selvitykset ja mahdolliset suunnittelun lähtöaineiston täydentämiseen liittyvät työt sekä vaihtoehtojen vertailuun liittyvät selvitykset, kuten vihertehokkuus- ja hiilitaselaskelmat. Kaupunki osallistuu suunnitelmien ohjaukseen.

Sopimusalue on pohjavesialuetta, jolla hulevesien laadullinen hallinta sekä puhtaiden kattovesien imeyttäminen pohjavesien määrää ja laatua heikentämättä on erittäin tärkeää. Asia edellyttää hankkeeseen ryhtyvältä selvityksiä ja suunnitelmia sekä vaikutusten arviointia.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla huolehditaan riittävästä kasvullisesta ja läpäisevästä pinta-alasta tontilla, millä tuetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteiden mukaista ekologisesti kestävästä kehitystä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Vihertehokkuuden on täytettävä logistiikka-alueilla vähintään tavoiteluku 0,6. Mm. kasvikatot ja aurinkopaneelit ovat tärkeä elementti resurssiviisaan, ilmastokestävän ja vihertehokkaan kaupungin toteuttamisessa. Sopimusalueen muuttaminen nykytilanteessa maisemallisesti ja kaupunkivallisesti merkittävässä asemassa olevasta metsäisestä ja kallioisesta hautausma-alueesta logistiikka-alueeksi edellyttää poistuvan luonnon sekä maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kompensoimista. Se on erityisesti merkittävää Tuusulanväylälle ja Ruskeasannan asuntoalueelle suuntautuvien näkymien kannalta.

Kevyen liikenteen yhteystarve Tuusulanväylän itäpuolelta sopimusalueen kautta Ruskeasannan hautausmaalle tulee turvata.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät kaavoitusprosessit eivät välttämättä johda asemakaavojen tai asemakaavamuutosten hyväksymiseen. Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toisilleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät kaavoitusprosessit eivät johda asemakaavojen tai asemakaavamuutosten hyväksymiseen.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä ”Maankäyttökorvaus”) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa

tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Seurakuntayhtymät ovat velvolliset liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat rakennukset HSY:n omistamaan yleiseen vesihuoltoverkkoon sekä liittämään Sopimusalueen sähköverkkoon. Seurakuntayhtymät vastaavat liittymiskustannuksista ja noudattaa liittymishetkellä voimassa olevia liittymisehtoja.

7. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

7.1

Seurakuntayhtymät sitoutuvat tulevissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa suorittamaan Kaupungille kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen Maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asia sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten tultua voimaan.

7.2

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu.

7.3

Seurakuntayhtymät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevissa asemakaavoissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat katu- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Seurakuntayhtymät sitoutuvat myymään Kaupungille Sopimusalueelle tulevissa asemakaavoissa osoitetut virkistys ja puistoalueet 3 €/m².

7.4

Seurakuntayhtymän omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaa Seurakuntayhtymät ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin kolmas) taho, jolle Seurakuntayhtymät mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana kolmas taho, Seurakuntayhtymät vastaa maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tämän kolmannen tahon kanssa, ellei siirronsaajana oleva kolmas osapuoli sitoudu kirjallisesti noudattamaan maankäyttösopimusta ko. siirronsaajalle

siirtyvää kiinteistöä koskevilta ja muilta ko. kiinteistön kannalta relevanteilta osin ilman varauksia ja ehtoja. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen tai asemakaavamuutosten mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen tai asemakaavamuutosten yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

8. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joitten takia tätä yhteistyösopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Seurakuntayhtymät sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakuntayhtymät sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

11. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2030 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta Sopimusaluetta koskevaa asemakaavaa tai asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupungin sekä Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän välisessä yhteistyösopimuksessa määritellylle sopimusalueelle (Seurakuntayhtymien Vantaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistama noin 4,6 ha suuruinen määräala Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13) on saatu asemakaavoitettua vähintään 12.500 k-m2 rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen alueelle.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Sopimusalueelle ei saada kaavoitettua 12.500 k-m2 rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen.
- Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Kiinteistökaupan esisopimuksesta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Kaupunki.

Tätä esisopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

Tätä esisopimusta tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että kauppakirja tai tietty kohta on kyseisen osapuolen tai tämän neuvonantajan laatima.

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintasäännöt.

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

II KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] sekä osapuolten välillä (päivämäärä) allekirjoitettuun kiinteistökaupan esisopimukseen.

Myyjä

Vantaan Seurakuntayhtymä (Y-tunnus: 0202774-1)
PL 56
01301 Vantaa

ja

Helsingin Seurakuntayhtymä -Helsingfors Kyrkliga Samfällighet
(Y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas linja 22 B
00530 Helsinki
(jäljempänä yhdessä ”Myyjä”)

Ostaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

Kaupan kohde Vantaan kaupungin Asola-nimisessä kaupunginosassa sijaitseva noin 66720 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-407-13-7 (jäljempänä ”Kiinteistö”).

Kiinteistön asemakaavamerkintä on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU. Kiinteistöön ei kohdistu rakennusoikeutta. Kiinteistöä koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymine välinen maanvuokrasopimus ajalle 1.1.2013-31.12.2033.

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinta

Kauppahinta on **266 880** euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) ja kauppahintaa korotetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti siten, että perusindeksi on xxxkuun pisteluku vuonna 2022 ja tarkistusindeksi on viimeisin julkaistu pisteluku kaupan tekohetkellä.

Lisäkauppahinta

Mikäli Kiinteistön asemakaavan käyttötarkoitus muuttuisi 20 vuoden kuluessa kaupantekohetkestä, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU), tällöin Osapuolet teettävät kiinteistöstä arvonmäärityksen puolueettomalla arvioitsijalla ja mahdollinen kaavamuutoksesta johtuva arvonnousu maksetaan Seurakuntayhtymille lisäkauppahintana.

Omistus- ja hallintaoikeus

Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Kiinteistön hallintaoikeus on Kaupungilla 11.12.2012 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella.

Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Kaupungin 11.12.2012 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy.

Verot ja maksut

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

Kiinnitykset ja rasitukset

Kiinteistö luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

Kohteeseen tutustuminen

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

Kiinteistö myydään sellaisessa kunnossa kuin se on ko. kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Kaupunki ei voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia mistään sellaisesta seikasta, joka on ollut hänen tiedossaan tai jonka olisi pitänyt olla hänen tiedossaan kaupantekohetkellä.

Kaupun kohteen virheenä ei pidetä seikkoja, eikä Kaupunki voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia kaupan kohteen ominaisuuksista tai muista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista, jotka Myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut Kaupungille ennen kauppakirjan allekirjoittamista, jotka ovat käyneet ilmi Kaupungille esitetyistä kaupan kohdetta koskevista selvityksistä tai tästä kauppakirjasta, tai joita voidaan pitää tavanomaisena vastaavalle kiinteistölle.

Kaupun kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Kaupungin havaittavissa tai joka olisi muuten ollut Kaupungin kohtuudella selvitettävissä.

Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

Irtaimisto

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

Maaperä ja jätteet

Myyjän tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.

Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen, kuitenkin siten, että Kaupunki vastaa viranomaisen asettaman kunnostustavoitteen edellyttämistä kunnostustoimenpiteiden käytännön toteuttamisesta ja näiden toimenpiteiden valmistelusta.

Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

Myyjän vastuu ei koske 11.12.2012 Kaupungin kanssa allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

Vahingonkorvaus

Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle tätä kauppakirjaa rikkomalla aiheuttamastaan välittömästä vahingosta, kuluista ja kustannuksista.

Kumpikaan osapuoli ei korvaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneita välillisiä vahinkoja, kuten esimerkiksi saamatta jääneestä voitosta tai muusta vastaavasta seikasta aiheutunutta vahinkoa.

Osapuolen tähän kauppakirjaan perustuva vahingonkorvausvastuu toista osapuolta kohtaan voi olla enintään 15 prosenttia maksettavasta kauppahinnasta.

Tämän kohdan mukaisia määräyksiä ei sovelleta vahinkoon, jonka osapuoli on aiheuttanut tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella.

Muut ehdot

Mikäli tämän esisopimuksen ehdot eivät täyty nykyisen voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisena vuokra-aikana (1.1.2013-31.12.2033), eikä kauppa toteudu, osapuolet sitoutuvat tekemään Kiinteistöä koskevan uuden vuokrasopimuksen 50 vuoden ajaksi nykyisen vuokrasopimuksen mukaisin pääehdoin.

Vuosivuokra uudessa vuokrasopimuksessa määräytyy sen hetkiseen käypään hintaan perustuen 4,5 %:n pääomituskerroimella. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä lainhuutokustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Kaupunki.

Tämä kauppakirja liitteineen muodostaa osapuolten koko sopimuksen tässä kauppakirjassa käsiteltyjen asioiden osalta ja kumoaa osapuolten kaikki aikaisemmat kyseisiä asioita koskevat sopimukset sekä muut kirjalliset ja suulliset välipuheet.

Tätä kauppakirjaa voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

Tätä kauppakirjaa tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että kauppakirja tai tietty kohta on kyseisen osapuolen tai tämän neuvonantajan laatima.

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintasäännöt.

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä yhteistyösopimusta ja esisopimusta kiinteistön kaupasta on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan Seurakuntayhtymä

Vantaan kaupunki

[myyjän allekirjoittajan nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

Helsingin Seurakuntayhtymä

[myyjän allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020 (KV 25.1.2021)

Liite B1: Kartta kaupan kohteesta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [myyjän allekirjoittajan nimi] [myyjän nimi genetiivissä] puolesta myyjänä ja lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen kiinteistön kaupasta 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]
