

Rakennuksen osan kauppakirja

1 Osapuolet

1.1 Myyjä

JM Suomi Oy

Y-tunnus: 1974161-8

Osoite: Osoite: Hevosenenkä 3, 02600 Espoo

(jäljempänä ”**Myyjä**”)

1.2 Ostaja **Vantaan kaupunki**

Y-tunnus: 0124610-9,

Osoite: Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Ostaja**”)

1.3 Suostumuksen antaja

Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti Oy

Y-tunnus: 3144483-5

Osoite:c/o JM Suomi Oy, Hevosenenkä 3, 02600 Espoo

Jäljempänä Ostaja ja Myyjä yhdessä ”**Osapuolet**” ja kukin erikseen ”**Osapuoli**”.

2 Kaupan kohde

Myyjä omistaa yhdessä Myyrinhalmeen Kaupunkipysäköinti Oy:n (y-tunnus 3144483-5) kanssa kiinteistölle 92-15-673-12 (”**Tontti**”) rakennetun pysäköintilaitosrakennuksen.

Tämän kaupan kohteena on myyjän omistama osa edellä mainitusta pysäköintilaitosrakennuksesta (Jäljempänä ”**Kaupan Kohde**”). Kaupan kohde käsittää liitteessä (liite 1) hallinnanjakosopimuksessa Ostajalle määriteltä hallinta-aluetta sisältäen 70 pysäköintipaikkaa pysäköintilaitosrakennuksesta.

Ostaja omistaa entuudestaan Tontin maapohjasta 121/337 suuruisen osuuden ja Koy Myyrinhalmeen pysäköinti (y-tunnus 3249810-6) omistaa Tontin maapohjasta 261/337 suuruisen osuuden. Ostaja on luovuttanut omistamansa Tontin osuuden hallinnan Myyjälle elokuussa

2022 pysäköintilaitosrakennuksen rakentamista varten. Kaupan myötä Myyjän hallintaoikeus maapohjan osuuteen 121/337 päättyy ja palaa takaisin Ostajalle. Koy Myyrinhalmeen pysäköinti on luovuttanut omistamansa Tontin osuuden hallinnan Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinnille elokuussa 2022 pysäköintilaitosrakennuksen rakentamista varten.

Ostaja, Myyrinhalmeen Kaupunkipysäköinti Oy ja Koy Myyrinhalmeen pysäköinti tulevat välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen allekirjoittamaan liitteenä olevan hallinnanjakosopimuksen (liite 1), jossa on määritelty muun muassa pysäköintilaitosrakennuksen hallinta-alueet ja kunnossapitovastuu.

Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti Oy antaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin suostumuksen Myyjän omistaman Kaupan kohteen myyntiin Ostajalle.

Kaupan kohde sijaitsee alueella, jossa on voimassa vahvistettu asemakaava.

3 Kauppahinta ja sen maksaminen

Kiinteä kauppahinta on 2 097 285 euroa. Hinta perustuu maankäyttösopimuksen mukaiseen urakkahintaan, jonka kustannuslaskelman Ostaja on tarkastanut. Kiinteän kauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa Myyjälle aiheutuvan oman käytön arvonnäveron osuuden. Ennen rakennuksen valmistumista oman käytön arvonnäveron osuudeksi on arvioitu 526 000 euroa. Tämä muuttuva kauppahinnan osuus perustuu Myyjän antamaan arvonnäverolain 103 §:n tarkoittamaan selvitykseen, joka sisältää arvonnäverolain 209 h §:n 1 momentissa tarkoitetut tiedot.

Jos kaupanteon jälkeen Myyjä havaitsee, että esimerkiksi rakennuksen osaan kohdistuvien rakentamisen kustannusten määrän muutoksen vuoksi suoritettavan oman käytön arvonnäveron määrä laskee tai nousee, Myyjä antaa Ostajalle täydennetyn selvityksen. Osapuolet sitoutuvat oikaisemaan kauppahintaa siltä osin kuin toteutunut lopullinen oman käytön veron määrä poikkeaa alkuperäisestä selvityksestä ja Myyjä on velvollinen oikaisemaan oman käytön arvonnäverotusta.

Kauppahinnan tarkistamisen edellytyksenä on, että Myyjällä on myös oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä annetun lain (OVML, 768/2016) 8 luvun mukaisten määräaikojen puitteissa velvollisuus edellä viitattuun oman käytön veron oikaisuun, tai että Myyjän kaupan kohteeseen kohdistuvaa oman käytön verotusta oikaistaan viranomaisaloitteisesti.

Kauppahinnan tarkistamisen edellytyksenä on lisäksi, että Ostajalla olisi oma aloitteisten verojen verotusmenettelystä annetun lain 8 luvun

mukaisten määräaikojen puitteissa oikeus tai velvollisuus oikaista arvonlisäverolain 103 §:n perusteella mahdollisesti vähentämänsä veron määrää Myyjän antamasta täydennetystä selvityksestä johtuen.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän ilmoittamalle tilille FI05 1596 3000 0553 78.

Kauppahinta kuitataan kokonaan maksetuksi ja vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

4 Omistus- ja hallintaoikeuden sekä vaaranvastuun siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin koko kauppahinnan tultua maksetuksi Myyjälle.

Vaaranvastuu Kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle kaupantekohetkellä.

Myyjä sitoutuu pitämään voimassa Kaupan kohdetta koskevat nykyiset vakuutukset vaaranvastuun siirtymispäivään saakka (kyseinen päivä mukaan luettuna) ja Ostaja vakuuttaa Kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.

5 Rasitteet, rasitukset ja kolmannen oikeudet

Tonttiin ei kohdistu muita rasitteita tai rasituksia kuten liitteenä olevista, [päivämäärä] päivätyistä rasiustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta ja tässä kauppakirjassa ja sen liitteissä ilmenevät. Tonttiin ei myöskään kohdistu muita rasiustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta tai tässä kauppakirjassa ja sen liitteissä ilmenemättömiä kolmansien oikeuksia. Ostaja ostaa Kaupan kohteen kaikista Kaupan kohdetta koskevista rasituksista ja kolmansien oikeuksista vapaana.

Ostaja on tietoinen korttelia 15673 koskevasta yhteisjärjestelysopimuksesta ja sitoutuu vastaamaan yhteisjärjestelysopimuksessa esitettyihin velvoitteisiin. Myyjä sitoutuu yhteisjärjestelysopimuksessa kohdassa 5.1 ja 5.5. mainittuihin kustannuksiin ja velvoitteisiin ainoastaan siihen saakka, kunnes Pysäköintilaitosrakennuksen osan kauppa on toteutunut.

6 Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut Kaupan kohteeseen, liitteinä 1–4 oleviin, Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin.

Ostaja on suorittanut Kaupan kohteella katselmuksen, ja Ostaja on tarkistanut Kaupan kohteen haluamassaan laajuudessa. Ostajalla on ollut mahdollisuus käyttää haluamiaan asiantuntijoita Kaupan kohdetta tarkistettaessa. Pysäköintilaitosrakennuksen [osittainen]

loppukatselmus on pidetty [xx.x.2023] ja Ostaja on tutustunut loppukatselmusta koskevaan pöytäkirjaan [liite x].

7 Irtaimisto

Kaupan yhteydessä ei myydä irtainta omaisuutta eikä irtaimen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

8 Verot, maksut ja muut kulut

8.1 Yleistä

Kaupan kohdetta koskevista veroista ja muista maksuista ja kustannuksista vastaa Myyjä siltä osin kuin ne tai niiden peruste kohdistuvat omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan ja Ostaja siltä osin kuin ne tai niiden peruste kohdistuvat omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseen aikaan, ellei tässä kauppakirjassa muualla toisin sovita.

Myyjä vastaa Kaupan kohteeseen kohdistuvista hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymiseen asti Kaupantekopäivä mukaan lukien, jonka jälkeen niistä vastaa Ostaja.

8.2 Varainsiirto- ja kiinteistöverot

Ostaja on vastuussa kaupan kohteen kiinteistöverosta.

Tästä kaupasta mahdollisesti menevästä varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

9 Sovellettava laki ja erimielisyydet

Tähän kauppaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä kaupasta mahdollisesti aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Allekirjoitukset

Tätä sopimus on allekirjoitettu kolmena (3) kappaleena, yksi kullekin Osapuolelle

JM Suomi Oy

Vantaan kaupunki

Myyrinhalmeen kaupunkipysäköinti Oy

Liitteet

Liite 1	Hallinnanjakosopimus
Liite 2	Rasitustodistus
Liite 3	Kiinteistörekisteriote