

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

15 361 835MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[**asemakaavan muutoksen pvm**] päivätty asemakaavan muutos nro 002356, Muuran kaupunkikylät 1 (jäljempänä "**Asemakaava**").

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [**päätösnumero**].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaavamuuotosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaavat Toineensavu ja sen länsipuoliset teollisuus- ja varistorakennusten kiinteistöt.

Asemakaavan tavoitteena on rakentaa Muuran keskustan korttelit, keskustan itäpuolelle sijoittuvat Syksy-kaupunkikylän asuinkorttelit, päiväkotit, Lentoasemantien toimitilakorttelit sekä keskustan länsipuolen Talvi-kaupunkikylän ensimmäiset asuinkorttelit, yhtenäiskoulu ja päiväkotit sekä näihin liittyvät katualueet, aukiot ja Vantaan Ratikan osuus Muuran alueella.

Alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu pääosin 1970–1990-luvulla valmistuneista teollisuus-, varasto- ja huoltorakennuksista. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T), puistoa (VP) sekä suojaviheraluetta (EV). Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), lähivirkistysalueeksi (VL) ja puistoiksi (VP).

Asemakaava-alueesta on laadittu toukokuussa 2022 yhteistoimintasopimus, jossa on sovittu sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistymisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy Vantaan Omega sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki sopivat tällä sopimuksella alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Omegan osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Vantaan Omega (Y-tunnus: 0801042-2)
c/o Sponda Oy, PL 940, 00101 Helsinki
(jäljempänä "**Hakija**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1** Sopimusalue koostuu Hakijan omistamista kiinteistöistä 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4 sekä kaupungin omistamien kiinteistöjen 92-52-104-1-M501 ja 92-52-9903-2 määräaloista (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2** Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1** Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Plootukadun, Kahinaraitin, Ropinaraitin, Ropinakujan, Ropinapihan, Toinensavun, Virkatien, Muurainraitin, Muuranraitin, ja Muuranaukion katualueiden sekä Kahinapuiston, Plootupuistikon ja Plootukallion puistoalueiden rakentamista.
- 3.2** Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Asemakaavan tultua voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, edellä mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Vantaan Ratikan rakentaminen ja sen rakentamisen aikataulu riippuvat kaupunginvaltuuston tekemästä rakentamispäätöksestä keväällä 2023. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentamisen kiinteistöjen rakentamista palvelevassa aikataulussa.
- 3.3** Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytyöiden kanssa.
- 3.4** Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

- 3.5** Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

- 3.6** Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

- 3.7** Hakija myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta, myöhemmin yhdessä tarkemmin sovittavalla tavalla, luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan edellä mainittujen rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen siten, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.

- 3.8** Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Hakijan toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

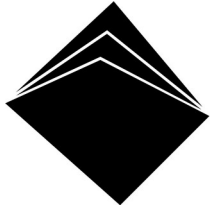
4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1** Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä "**Korvaus**") yhteensä **16 614 690 euroa**

- 4.2** Hakija suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **14 429 160 euron** arvoiset määräalat. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä esisopimuksessa määräalojen kaupasta.

- 4.3** Loppuosa Korvauksesta **2 185 530 euroa** tulee maksaa Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että

- Kaupunki laskuttaa 1. erän määrältään 728 510 euroa välittömästi Asemakaavan



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023

[asian VD-numero]

voimaantullessa; ja

- Kaupunki laskuttaa 2. erän määrältään 728 510 euroa 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen; ja
- Kaupunki laskuttaa 3. erän määrältään 728 510 euroa 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 30 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu Asemakaavan mukainen määrä rakennusoikeutta. Tontit on mahdollista jakaa ennen Asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.
- 5.2 Korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Korvauksena. Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta suurempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.
- 5.3 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoituksien mukaisesti, tämän sopimuksen mukaisia yksikköhintoja käyttäen.
- 5.4 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi vuotta Asemakaavan voimaantulosta.
- 5.5 Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta pienempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, Korvausta ei tältä osin tarkisteta alaspäin.

6. Korvauksen vakuus

- 6.1 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **16 614 690 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, jota vapautetaan, kun Korvausta suoritetaan tai sopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuus vapautetaan erissä siten, että vakuuden summa on aina maksamattoman Korvauksen suuruinen.
- 6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2028 saakka.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

- 7.1** Sopimusalueen Hakijan omistukseen jäävälle alueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 36 680 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 12 000 k-m² toteutetaan valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina, jotka on sijoitettava vähintään kahteen eri kortteliin.
- 7.2** Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

8. Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja sopimussakko

- 8.1** Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 8.2** Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

9. Rakentamisen energiatehokkuus ja sopimussakko

- 9.1** Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinrakennusten tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.
- 9.2** Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m²**.

10. Keskitetty pysäköintiratkaisu

- 10.1** Kaupunki selvittää mahdollisuutta järjestää Sopimusalueella keskitetty pysäköinti Kaupungin määräysvallassa olevan yhtiön toimesta. Pysäköintiyhtiön perustamisesta ei

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

ole tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä tehty vielä Kaupungin osalta päätöksiä. Mahdollisesta keskitetystä pysäköintiratkaisusta ja sen toteutuksesta sitoudutaan neuvottelemaan osapuolten kesken.

11. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

- 11.1** Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

12. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 12.1** Hakija vastaa Hakijan toteutettavaksi jäävien tonttien alueella rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 12.2** Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä sovittavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

13. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

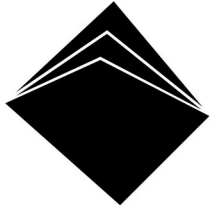
- 13.1** Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueelle toteuttamansa uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

14. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 14.1** Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 14.2** Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

15. Sopimuksen voimaantulo

- 15.1** Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 15.2** Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

15.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta kuitenkin enintään 31.12.2030 asti, mikäli valitusta ei ole siihen mennessä lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.

15.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

16. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

16.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

16.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.

16.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytöntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytöntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

17.2

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023

[asian VD-numero]

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta kuitenkin enintään 31.12.2030 asti, mikäli valitusta ei ole siihen mennessä lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milteään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen **[päättösnumero]** ja osapuolten välillä tehtyyn **[sopimuspvm numeralein]** päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

Kiinteistö Oy Vantaan Omega (Y-tunnus: 0801042-2)
c/o Sponda Oy, PL 940, 00101 Helsinki
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

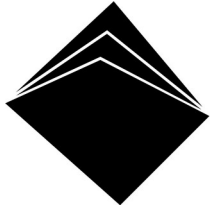
Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde

Noin 25 430 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-1

ja

Noin 8 768 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-3



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

ja

Noin 10 385 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-4

ja

Noin 5 903 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-1

ja

Noin 4 230 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-4

(jäljempänä yhdessä ”**Määräalat**”).

Määräalojen asemakaavamerkinnot ovat yleisten rakennusten korttelialue (Y), asuinkerrostalojen korttelialue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA), lähivirkistysalue (VL) sekä katu- ja torialueet.

Määräalat on merkitty oheisiin karttaliitteisiin (liitteet B1 ja B2).

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupan kohteeseen ei kuulu Määräaloilla olevat rakennukset, jotka jäävät Myyjän omistukseen ja joiden purkamisen Myyjä suorittaa ennen Määräalojen hallintaoikeuden siirtymistä Ostajalle.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **14 429 160 euroa**. Kauppahinta vähennetään Myyjän maksettavaksi tulevasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 16 614 690 eurosta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä. Määräalojen hallintaoikeus siirtyy Kaupungille sitä mukaa, kun niitä tarvitaan alueen rakentamiseen tai Myyjän määräämässä nopeammassa aikataulussa. Hallintaoikeusajalta ei makseta vuokraa.
- 2.2 Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti etukäteen Myyjälle, milloin se tarvitsee Määräalojen hallinnan itselleen. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään kaksitoista (12) kuukautta ennen suunnitellun rakentamisen aloittamista.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

- 2.3 Myyjä on velvollinen em. ilmoituksen saatuaan ryhtymään Määräaloilla mahdollisesti sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien purkutoimenpiteisiin.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Kaupunki.
- 3.2 Määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi. Myyjä ei kuitenkaan vastaa kiinteistöverosta omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Kiinteistön 92-52-104-1 Määräalaan kohdistuu 28.4.2023 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan yhteensä **89 kappaletta** kiinnityksiä, jotka ilmenevät kiinteistön rasisitustodistukselta.
- 4.2 Kiinteistön 92-52-104-3 Määräalaan kohdistuu 28.4.2023 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan yhteensä **13 kappaletta** kiinnityksiä, jotka ilmenevät kiinteistön rasisitustodistukselta.
- 4.3 Kiinteistön 92-52-104-4 Määräalaan kohdistuu 28.4.2023 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan yhteensä **7 kappaletta** kiinnityksiä, jotka ilmenevät kiinteistön rasisitustodistukselta.
- 4.4 Myyjä toimittaa pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten poistamisesta Määräaloja koskien tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Myyjä luovuttaa Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Myyjän tiedon mukaan Määräaloihin kohdistuvat olennaiset rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2 Kaupunki vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä 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, jätteet ja muu korvausvastuu

- 9.1 Myyjän tietojen mukaan Määräaloilla on harjoitettu muun muassa terminaali-, huolto-, kierrätys- ja korjaamotoimintaa sekä polttoaineiden jakelutoimintaa, joista on voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Määräaloilla on tehty osoitteessa Virkatie 12-14 seuraavat maaperää koskevat selvitykset: Golder Associates Oy, Ympäristöarviointi 30.6.2003 ja Golder Associates Oy, Raportti maaperän ja pohjaveden likaantumisriskien auditointi 9.8.1999. Em. selvitysten mukaan osassa maaperästä otetuissa näytteissä on todettu kokenneita hiilivetypitoisuuksia, joiden leviämiskin ei ole kuitenkaan katsottu olevan merkittävä. Muilta osin Myyjän tietojen mukaan Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräaloilla ole jätettä.
- 9.2 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. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista kauppakirjan allekirjoittamishetkellä voimassa olevan kaavan ja toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä vastaa Kaupunki. Korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä täytyy sopia Myyjän kanssa kirjallisesti ennen töihin ryhtymistä.
- 9.3 Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan hallinnan siirrosta lukien. Myyjän korvausvastuu ei voi missään tilanteessa ylittää 7.000.000 euroa.
- 9.4 Myyjän vastuu ei koske hallinnan siirron jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Vastuunrajoitus

- 10.1 Kaupungin on Myyjän tämän sopimuksen perusteella syntyvään muuhun korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

kirjallisesti Myyjälle viimeistään 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta, sillä uhalla, että Myyjän korvausvelvollisuus lakkaa.

- 10.2** Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta, ellei aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä ylitä 145.000 euroa. Yksittäistä vahinkoa, joka on pienempi kuin 14.500 euroa, ei huomioida eikä sitä korvata. Myyjän vastuun enimmäismäärä rajoittuu 721.500 euroon, ellei kyseessä ole tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, jolloin yläraja on kauppahinta. Mahdollinen korvaus katsotaan kaupan kohteesta maksettavan kauppahinnan alennukseksi.
- 10.3** Myyjä ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista.
- 10.4** 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.
- 10.5** Kaupungin oikeussuojakeinot missä tahansa Myyjän virhetilanteessa rajoittuvat kaikilta osin tämän kohdan 10 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.

11. Korruptionvastainen sääntely

- 11.1** Kaupunki vakuuttaa, että tässä kohdassa 11 luetellut Kaupungin antamat vakuutukset ovat kaupantekopäivänä oikeita ja totuudenmukaisia.
- 11.2** 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.
- 11.3** 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

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

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 Donetskien 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 kappa-leen mukainen henkilö "Sanktioitu Henkilö").

- 11.4 Varat, joilla Kaupunki rahoittaa Kauppahinnan eivät ole peräisin sellaisilta alueilta, valtioilta tai henkilöiltä, eikä niitä sijoiteta sellaisten alueiden, valtioiden tai henkilöiden hyväksi, eivätkä 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 ni-mennyt "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").
- 11.5 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 salakul-jetukseen.

12. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan ja Ostaja on saanut Puolustusministeriöltä luvan kiinteistöjen hankintaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta kuitenkin enintään 31.12.2030 asti, mikäli valitusta ei ole siihen mennessä lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltyään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa. Edelleen, mikäli Ostaja ei ole saanut Puolustusministeriöltä 31.12.2030 mennessä lupaa tämän esisopimuksen mukaisten kiinteistöjen hankintaan, lakkaa tämä esisopimus olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

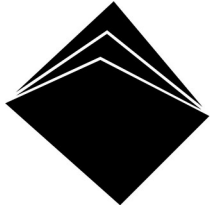
Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivätyyn esisopimukseen.

Myyjä

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

Ostaja

Kiinteistö Oy Vantaan Omega (Y-tunnus: 0801042-2) tai tämän osoittama taho
c/o Sponda Oy
PL 940
00101 Helsinki



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023

[asian VD-numero]

(jäljempänä ”Ostaja”)

Kaupan kohde

Noin 1 401 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta 92-52-104-1-M501

ja

Noin 4 275 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-9903-2

(jäljempänä yhdessä ”Määräalat”).

Määräalojen asemakaavamerkinnot ovat asuinkerrostalojen korttelialue (AK), toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Määräaloihin kohdistuva rakennusoikeus on 16 121 k-m².

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **3 118 411 euroa**. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräaloihin kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalojen hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräaloihin kohdistuvat rasitustodistuksesta ilmenevät muut rasitukset.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräaloihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1** Ostaja on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2** Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1** Ostaja on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalojen luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 7.2** Ostaja on tutustunut itsenäisesti 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 Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräaloilla 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 kaupakirjan allekirjoitta-mishetkellä voimassa olevan kaavan ja toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.3** Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista korkeintaan viiden vuoden ajan kaupakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.4** Kaupungin vastuu ei koske kaupakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

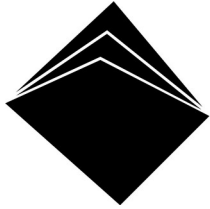
Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

10. Vastuunrajoitus

- 10.1** Ostajan on Kaupungin tämän sopimuksen perusteella syntyvään muuhun korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa kirjallisesti Kaupungille viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupanteosta, sillä uhalla, että Kaupungin korvausvelvollisuus lakkaa.
- 10.2** Kaupungilla ei ole korvausvelvollisuutta, ellei aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä ylitä 31.000 euroa. Yksittäistä vahinkoa, joka on pienempi kuin 3.100 euroa, ei huomioida eikä sitä korvata. Kaupungin vastuun enimmäismäärä rajoittuu 156.000 euroon, ellei kyseessä ole tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, jolloin yläraja on kauppahinta. Mahdollinen korvaus katsotaan kaupan kohteesta maksettavan kauppahinnan alennukseksi.
- 10.3** Kaupunki ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista.
- 10.4** Mikäli Ostaja on oikeutettu korvaukseen aiheutuneesta vahingosta kolmannelta osapuolelta taikka vakuutuskorvaukseen, Kaupunki vastaa vahingosta ainoastaan siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sen korvauksen määrän, jonka Ostaja olisi oikeutettu saamaan kolmannelta osapuolelta tai vakuutusyhtiöltä.
- 10.5** Ostajan oikeussuojakeinot missä tahansa Kaupungin virhetilanteessa rajoittuvat kaikilta osin tämän kohdan 10 mukaiseen Kaupungin kauppahinnan alennukseen eikä Ostajalla ole oikeutta vaatia Kaupungin mahdollisten sopimusrikkomusten johdosta mitään muita maakaaren säännöksiin, oikeusperiaatteisiin tai mihin tahansa muuhun perusteeseen perustuvia oikeussuojakeinoja tai seuraamuksia, mukaan lukien kaupan purkua.

11. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 11.1** Ostaja, myöhemmin yhdessä tarkemmin sovittavalla tavalla, sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräaloja palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalojen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräaloille. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan edellä mainittujen johtojen, rakenteiden tai laitteiden sijoittamisen siten, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Määrä-alojen rakentamiselle tai rakennettuihin kohteisiin.
- 11.2** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalat sellaiseen kuntoon, jossa ne olivat ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 11.3** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023

[asian VD-numero]

-
- 11.4** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

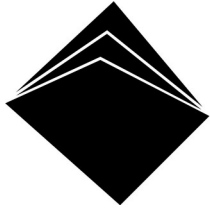
12. Muut ehdot

- 12.1** Määräaloja ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräaloilla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 12.2** Ostaja sitoutuu liittämään Määräalat sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen ja sovellettava laki

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023

[asian VD-numero]

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]

VANTAAN KAUPUNKI

**KIINTEISTÖ OY VANTAAN OMEGA TAI TÄMÄN
OSOITTAMA TAHO**

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Liitekartta
Liite B2	Liitekartta
Liite C1	Liitekartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] Kiinteistö Oy Vantaan Omegan puolesta ovat allekirjoittaneet 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.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]