

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

I. LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa II mainitut osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan kohdan II mukaisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos Muuran kaupunkikylät 2 002533 on tullut voimaan.

Tämä esisopimus raukeaa viimeistään 24 kk kuluttua allekirjoituksesta, mikäli asemakaavamuutos ei ole tullut tänä aikana voimaan.

II. KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä

Kiinteistö Oy Tonttipaino (Y-tunnus: 0762194-2)
c/o Logicor Oy
Eteläesplanadi 8
00130 Helsinki
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

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

Kaupan kohde

Noin 9 055 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-10

ja

Noin 6 834 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-16

(jäljempänä yhdessä "Määräala").

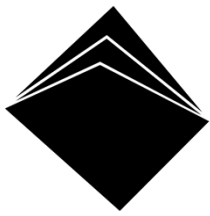
Määräalan asemakaavamerkinnot ovat yleisten rakennusten korttelialue Y, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU ja katualue.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta



- 1.1 Kauppahinta on **1 982 947 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.
- 2.2 Määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen tai Myyjän määräämässä nopeammassa aikataulussa. Hallintaoikeusajalta ei makseta vuokraa. Määräalan hallinta ei siirry kaupungille ennen 31.7.2026.
- 2.3 Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti etukäteen Myyjälle, milloin se tarvitsee Määräalan hallinnan itselleen. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään kymmenen (10) kuukautta ennen hallinnan luovutusta ja suunnitellun rakentamisen aloittamista.
- 2.4 Määräalalla sijaitsevat rakennukset tulee purkaa Myyjän toimesta ennen kuin Määräalan hallinta siirtyy Kaupungille.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Määräalaan 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.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräalan kiinteistöön 92-52-101-10 ja 92-52-101-16 kohdistuu 14.11.2023 päivätyn rasiustodistuksen mukaan yhteensä 12 kiinnitystä, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Kiinteistö Oy Tonttipaino.
- 4.2 Myyjä on toimittanut pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Myyjä luovuttaa Kaupungille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

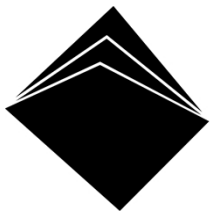
5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja 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, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

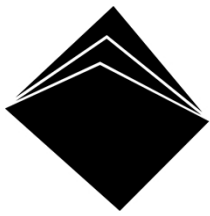
8. Irtaimisto

- 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 Ostaja on tutustunut Määräalaan haluamassaan laajuudessa. Osapuolten tiedossa on, että kiinteistöillä 92-52-101-10 ja 92-52-101-16 on harjoitettu teollisuustoimintaa ja että kiinteistöillä on aiemmin sijainnut polttoaineen jakeluasema. Myyjän tiedossa ei kuitenkaan ole, että Määräalan maaperä tai pohjavesi olisi saastunut, eikä Myyjän tiedossa ole tarvetta Määräalan maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen sen nykyisessä käyttötarkoituksessa.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee, että Määräalan maaperä tai pohjavesi on saastunut tai että Määräalalla on jätteitä niin, että toimivaltainen ympäristöviranomainen lainvoimaisella päätöksellä määrää Kaupungin puhdistamaan Määräalan tai poistamaan Määräalalla olevat jätteet pakottavan lainsäädännön tai muiden pakottavien määräysten perusteella, Kaupunki on velvollinen välittömästi ilmoittamaan asiasta kirjallisesti Myyjälle, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Kaupungin tulee lisäksi toimittaa Myyjälle arvio maaperän tai pohjaveden puhdistamiseksi tarvittavista toimenpiteistä, sekä niiden kustannuksista, jos tällainen arvio on saatavilla. Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Maaperän tai pohjaveden saastumisen aiheuttamia mahdollisia rakennustöiden viivästymistä tai muita välillisiä vahinkoja ei pidetä ylimääräisinä kustannuksina. Tarvittava puhdistuksen taso määräytyy Määräalan esisopimuksen allekirjoitushetkellä [pvm] voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen (T-3, teollisuus ja logistiikka) mukaan. Työn tekemisestä sovitaan erikseen siten, että suoritusvastuu Määräalan saastuneen maaperän ja/tai pohjaveden puhdistamisesta on Kaupungilla.
- 9.3 Kaupungin oikeus esittää vaateita tämän kohdan 9 perusteella päättyy, kun Kaupungin rakennustyöt Määräalalla ovat valmistuneet, ja joka tapauksessa viimeistään 12 kuukautta hallintaoikeuden luovuttamisen jälkeen.
- 9.4 Myyjän enimmäisvastuu Määräalan maaperän ja/tai pohjaveden saastumisesta Kaupunkia kohtaan rajoittuu summaan, joka vastaa 5 % kauppahinnasta.
- 9.5 Myyjän vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen



- 10.1 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 Tonttipaino

Vantaan kaupunki

[myyjän allekirjoittajan nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

Liitteet

Liite 1 Kartta kaupan kohteesta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [myyjän allekirjoittajan nimi] Kiinteistö Oy Tonttipainon 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 säädettyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]