

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESI-SOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ Kuolinpesä Iisakki Leskinen

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 (päivätty xx.x.2017).

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa,
(jäljempänä Kaupunki).

ja

1.2 **Kuolinpesä Iisakki Leskinen**
osoite
(jäljempänä Kuolinpesä).

2. TAUSTAA

Kuolinpesä on hakenut asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-426-5-3 (jäljempänä sopimusalue). Asemakaava ja asemakaavan muutoksella nro 402100 ja tonttijalla (jäljempänä Asemakaava nro 402100) sopimusalueelle tulee asuinrakennusten korttelialuetta (A) yhteensä 405 k-m² ja erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 1974 k-m². Lisäksi sopimusalueelle tulee liikerakennusten korttelialuetta (KL) 288 k-m².

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Kuolinpesä sopivat Asemakaavan nro 402100 sopimusalueesta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaava nro 402100:n korttelien 40473, 40513 ja 40515 käyttöönotto edellyttää Isonmännnytien, Isonmännnykujan, Padisentien ja Lohestajantien sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja Kuolinpesän esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyyntöä, pyrkii Kaupunki rakentamaan katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytyöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Kortteleiden 40513 ja 40515 suunnittelussa on huomioitava Padisentien ja Lohestajantien tuleva korkeusasema. Kuolinpesä antaa luvan Padisentien rakenteiden sijoittamiseksi kortteleiden 40513 ja 40515 puolelle.

Puistoalueiden rakentaminen toteutetaan myöhemmin Kaupungin toimesta ja kustannuksella. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen kortteleiden rakentuminen.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen koordinaattorin Asemakaavojen nro. 402100, 402500 ja 403500 toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu Kuolinpesä noudattamaan koordinaattorin laatimia ohjeistuksia suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi sekä osallistumaan yhteistyöhön tarkempien työmaasuunnitelmien laadinnassa. Koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki. Kunnallistekniikan rakentamisen aikana urakka-alueella ei lähtökohtaisesti sallita kauttakulkua kaa-va-alueen korttelialueiden työmaaliikenteelle. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla Kuolinpesän tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyrittäisiin mahdollistamaan jo kunnallistekniikan urakan aikana.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kuolinpesä maksaa Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **742 185** euroa.

Kuolinpesä luovuttaa Kaupungille 129 600,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 129 600,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määräalojen kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi esisopimuksen B. mukaisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 612 585 euroa eräännyy maksettavaksi välittömästi Asemakaavan nro 402100 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Kuolinpesä luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 742 185 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Kuolinpesälle kun kaikki edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Kuolinpesä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Kaupungin tulee hyväksyä siirto kolmannelle.

Mikäli Kuolinpesä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla tai Kaupunki ei ole siirtoa hyväksynyt, vastaa Kuolinpesä kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin kuin omistaan.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan kärjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako (päivätty xx.x.201x) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaava ja asemakaavamuutoksen nro 402100 ja tonttijaon, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Iisakki Leskisen kuolinpesän osakkaat: Marjatta Olin ja Tyyne Leskinen (jäljempänä Kuolinpesä) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 402100, Ylästö, on tullut voimaan.

KAUPPAKIRJA

Myyjä: Iisakki Leskisen kuolinpesän osakkaat:
Marjatta Olin
osoite
Tyyne Leskinen
osoite
(jäljempänä Kuolinpesä)

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

Kaupan kohde: N.887 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-426-5-3. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista KL- korttelialuetta (n. 4210 m²). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

KAUPAN EHDOT:**1. Kauppahinta**

Kauppahinta on satakaksikymmentäyhdeksäntuhattakuusisataa (129 600) euroa. Tällä luovutuksella kuitataan osapuolten välillä <.<.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukainen kiinteistön luovutuksella Kaupungille suoritettava osuus kustannusten korvauksesta 129 600 euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

- 3.1 Kuolinpesä luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Kuolinpesä vastaa määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisuodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Kuolinpesän tietojen mukaan määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kuolinpesään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kuolinpesä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Kuolinpesälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja kirjataan tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 402100 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Kuolinpesä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Kuolinpesä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Kuolinpesä tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Iisakki Leskisen kuolinpesän osakkaat: Marjatta Olin, Tyyne Leskinen (jäljempänä Kuolinpesä) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

C I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 402100, Ylästö, on tullut voimaan.

C II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: Iisakki Leskisen kuolinpesän osakkaat:
Marjatta Olin
osoite
Tyyne Leskinen
osoite
(jäljempänä Luovuttaja)

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

Luovutuksen kohde: N. 2552m²:n suuruinen määräala tilasta 92-426-5-3. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista katualuetta. Määräala on merkitty oikeeseen karttaliitteeseen C1.

LUOVUTUKSEN EHDOT:

1. Luovutushinta

Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

- 3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Luovuttaja vastaa määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutuksen yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Luovuttajan tietojen mukaan määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Luovuttajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

C.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

- Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
 - luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 402100 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Luovuttaja tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kuolinpesä Iisakki Leskiselälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx.päivänä xxxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

xxxx

xxxxx

LIITTEET

- Liite A1: Kartta sopimusalueesta
- Liite B1: Esisopimus määräalojen kaupasta
- Liite C1: Esisopimus määräalan luovutuksesta

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja Kuolinpesä ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

Julkinen kaupanvahvistaja