

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 25.3.2019 § [X].

I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 251200 (10.12.2018) koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Mikäli kaupan kohteena olevaa tulevaa tonttia ei ole ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista rekisteröity omaksi kiinteistökseen, on kaupan kohteena sen sijaan ne määräalat, joista ko. tontti on tarkoitus muodostaa:

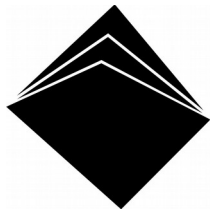
- n. 19 952 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0,
- n. 23 007 m² määräala kiinteistöstä 92-25-63-1 ja
- n. 13 634 m² määräala kiinteistöstä 92-25-70-1.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 251200 30.6.2020 mennessä,
- asemakaavamuutosta nro 251200 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa, tai
- Vantaan kaupunginvaltuuston päätös ei ole saanut lainvoimaa kolmen vuoden kuluessa päätöspäivästä lukien.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Mikäli tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudesta esisopimuksesta.



II KAUPPAKIRJA

Myyjä	Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Lemiro Oy Ab (y-tunnus: 0200742-5) PL 1006, 01511 Vantaa (jäljempänä " Ostaja ")
Kaupan kohde	Vantaan kaupungin Myllymäessä sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-25-6-3 (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on 56 593 m². Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten aluetta (KTY). Kiinteistön rakennusoikeus on 28 296,5 k-m². Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1). Kiinteistö myydään Ostajan ja muiden Ostajan kanssa samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden hyötyajoneuvokeskuksen toteuttamista varten.

Kauppakirjan ehdot

Tämän Kiinteistön kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

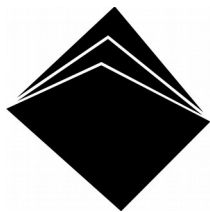
- 1.1 Kauppahinta on **7 810 399,93 euroa**.
- 1.2 Kauppahinta muodostuu Kiinteistöstä ja siihen kuuluvasta rakennusoikeudesta maksettavasta korvauksesta 250 €/k-m² eli **7 074 125 euroa** sekä Ostajan Kaupungille maksamasta korvauksesta Kiinteistön esirakentamisesta 13,01 €/m² eli **736 274,93 euroa**.
- 1.3 Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Vaaranvastuu Kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen myötä.

3. Rakennusvelvoite

- 3.1 Alueelle saa rakentaa voimassaolevan asemakaavan, lainvoimaisen rakennusluvan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Ostaja hankkii kaikki rakentamiseen ja tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Kaupunki on hyväksynyt

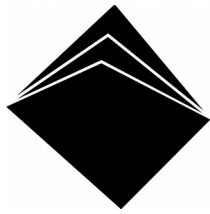


toteuttamissuunnitelmat ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta.

- 3.2 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt yhden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja on velvollinen rakentamaan kolmen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta Kiinteistölle hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään **11 500 k-m²**. Rakennusvelvoitteen kerrosneliömäärä koskee Kiinteistölle rakennettavaa Ostajan hankekokonaisuuden kokonaisinvestointia, mukaan lukien tekniset tilat ja pesukatu.
- 3.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 4.1 mukaisesti.
- 3.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöön otettavaksi.
- 3.5 Kadun ja kääntöpaikan rakentamisesta ja siitä maksettavista korvauksista on sovittu osapuolten välillä erillisessä kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa, joka on allekirjoitettu tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

4. Sopimussakko

- 4.1 Mikäli Ostaja rikkoo kohdan 3 rakentamisvelvoitetta, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään **7 810 400 euroa**.
 - 4.2 Mikäli Ostaja muutoin olennaisesti rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään **1 952 600 euroa**.
 - 4.3 Mahdollisesti useamman suoritettavan sopimussakon enimmäismäärä on kuitenkin joka tapauksessa enintään **7 810 400 euroa**.
 - 4.4 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.
- 1 Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle aiheuttamastaan välittömästä vahingosta yleisten vahingonkorvaus- ja sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Kumpikaan osapuoli ei kuitenkaan vastaa mistään välillisistä tai epäsuorista vahingoista, ellei niitä ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.



5. Kohteeseen tutustuminen

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

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 6.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

- 7.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.
- 7.2 Kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:n mukainen oikeus sijoittaa Kiinteistölle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa Kiinteistölle kadun katuluiskat korvauksetta ja Kaupungin kustannuksella ilman eri sopimusta. Sijoittaminen tulee toteuttaa niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa Ostajalle ja Kiinteistöllä harjoitettavalle toiminnalle. Kiinteistöllä sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

8. Irtaimisto

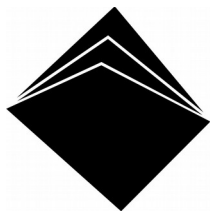
- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Kiinteistön maaperä

- 9.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 9.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja muista pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10. Kiinteistön esirakentaminen

- 10.1 Kaupunki toteuttaa kiinteistön esirakentamisen Pöyry Finland Oy:n laatiman suunnitelman mukaan. Alueen maapohja raivataan ja alueen pinta rakennetaan kaivamalla, louhimalla ja täyttämällä kenttämaiseksi, murskepintaiseksi rakenteeksi. Rakentamisen suunnitelmat on esitetty **liitteessä 3** (pvm 31.10.2018 piirustusnumerot 57987-4, 57987-5, 57987-6 ja 57987-9). Kiinteistön esirakentaminen on valmis 30.8.2019.



11. Muita ehtoja

- 11.1 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
- 11.2 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 11.3 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.4 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan ensi asteessa Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

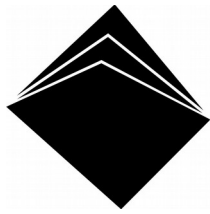
[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Liitteet:

- Liite 1 Kiinteistön kartta
- Liite 2 Johtokartta
- Liite 3 esirakentamissuunnitelma ja piirustukset

III ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kiinteistön kaupan esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.



Vantaalla [xx. päivänä xxxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

LEMIRO OY AB

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Esisopimuksen liitteet:

Liite 1 karta tulevasta tontista
Liite 2 esirakentamissuunnitelma ja piirustukset

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] Lemiro Oy Ab:n 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 tämä kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [xx. päivänä xxxxxkuuta 2019]
