

MÄÄRÄOSAN KAUPPAKIRJA, luonnos

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä

Yritys	Kiinteistö Oy Artun Hoiva-Asunnot
Y-tunnus	2359218-4
Osoite	Pasilan puistotie 2 A, 00240 Helsinki

Ostaja

Yritys	LähiTapiola Tontit II Ky
Y-tunnus	2820322-1
Osoite	c/o SuomenAsuntoHypoPankki Oy PL 509, 00101 Helsinki

Toteuttaja

Yritys	Aura Rakennus Oy
Y-tunnus	2960241-9
Osoite	Sirkkalankatu 1 A 20520 Turku

Aura Rakennus Oy toimii kaupan kohteen kehittäjänä, rakentajana ja toteuttajana. LähiTapiola Tontit II Ky toimii vain kaupan rahoittajana ja tulevana vuokranantajana.

KAUPAN KOHDE

1220/2142 suuruinen määräosa Vantaalla sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kiinteistötunnus on: 92-23-56-14.

Kiinteistön hallinnan jakamisesta on sovittu pv.kk.vvvv solmitulla hallinnanjakosopimuksella. Hallinnanjakosopimuksen mukaan kaupan kohteena oleva määräosa oikeuttaa hallitsemaan hallinnanjakosopimuksen mukaista aluetta, joka on merkitty viivarasteilla hallinnanjakosopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan.

Hallinnanjakosopimus kirjataan erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Osapuolet sitoutuvat hakemaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamista erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viipymättä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä kauppakirja koskee vain maapohjan kauppaa. Kaupan osapuolista Myyjä ja Toteuttaja sopivat keskenään erillisellä sopimuksella kaupan kohdetta koskevien rakennuslupien luovuttamisesta myyjältä ostajalle sekä rakentamiseen liittyvistä asioista. Välitysliikkeenä toiminut Asunnot ja Kiinteistöt Uusimaa Oy on toiminut välittäjänä ainoastaan määräosan osalta, ei rakentamiseen eikä rakentamisvelvoitteisiin liittyvien

asioiden osalta. Myyjä on ilmoittanut tämän kauppakirjan Vantaan kaupunkiin liittyvät velvoitteet ja kohdistuvat sanktiot.

Pinta-ala:

Koko kiinteistön pinta-ala on XX.X.2022 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 7139 m². Hallinta-alueen, jota kaupan kohteena oleva määräosa oikeuttaa hallinnanjakosopimuksen mukaan hallitsemaan, pinta-ala on hallinnanjakosopimuksen mukaan noin 2956 m².

Osoite:

Savikiventie 1, 01700 Vantaa

Kaavoitustilanne:

Asemakaava, YSA= Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuintalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa myös asuntoja.

KAUPAN EHDOT

1. Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on kuusisataakahdeksantuhatta yhdeksänsataaneljäkymmentä (608 940,00) euroa.

Kauppahinta maksetaan 7 vuorokauden kuluessa siitä, kun 2 kohdassa sovitun purkavan ehdon mukaiset viranomaispäätökset ovat saaneet lainvoiman ja purkava ehto on mitätöitynyt kun Vantaan kaupunki on antanut kohdassa 5. mainitun suostumuksen vuokrausjärjestelylle, ja kun Myyjä on laittanut vireille kohdassa 11. mainittujen kiinnitysten purkamisen kaupan kohteen osalta.

2. Purkava ehto

Määräosan kauppa edellyttää Vantaan kaupungin ja Valtiokonttorin hyväksytyn, lainvoimaisen päätöksen. Mikäli kyseinen hyväksytty päätös ei ole lainvoimainen 30.9.2022 mennessä, tämä kauppa puretaan maakaarella säädetyllä tavalla. Osapuolilla ei ole tällöin oikeutta vaatia tai saada mitään korvauksia puolin tai toisin. Myyjä ja Toteuttaja vastaavat purkamisen vahvistamisesta aiheutuvista kaupanvahvistuskuluista 50/50 suhteessa.

3. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallinto-oikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

4. Rakentamisvelvoite

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia myyjä osapuolen sitoumuksista rakentamisvelvoitteen osalta Vantaan kaupungille.

Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen määräosalla yhden (1) vuoden kuluessa Vantaan kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä. Toteuttaja sitoutuu rakentamaan määräosalle Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan hyväksymien piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % tontin kerrosalasta, 2,5 vuoden kuluessa Vantaan kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä. Myyjä on toteuttanut tontille rakennukset, joiden kerrosala on 54 % vaaditusta.

Todetaan selvyiden vuoksi, että vastuu rakentamisvelvoitteen toteuttamisesta ja sen mahdollisesta laiminlyönnistä aiheutuvista sopimussakoista ei kuulu Ostajan vastuulle.

5. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman Vantaan kaupungin suostumusta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa kohteen hallintaoikeus pitkäaikaisella, kaupan kohteen lunastusehdon sisältävällä asuntoalueen maanvuokrasopimuksella Toteuttajalle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun.

Vantaan Kaupunki on antanut erillisellä asiakirjalla suostumuksensa em. vuokrausjärjestelyn toteuttamiseksi.

6. Sopimussakko

Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdassa 5. mainittua rakentamattoman määräosan vallintarajoitusehtoa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertainen määrä.

Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän kauppakirjan kohdassa 4. mainittua rakentamisvelvoitetta, Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertainen määrä.

Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän kauppakirjan kohdassa 7. Kunnallistekniikka tai kohdassa 9. ostajan ja Toteuttajan muut velvollisuudet, Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan määrän.

Sopimussakkoja voidaan alentaa tai niiden perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

7. Kunnallistekniikka

Toteuttaja sitoutuu liittämään tontin ja niille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin osalta liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Energiatehokkuuden osalta Toteuttajan tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä. Kerrostalotonttien energiavaatimukset Toteuttajan tulee sopia rakennusvalvonnan kanssa tonttikohtaisesti erikseen.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet Toteuttajan on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

8. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä omaisuuden myymisestä ole tämän kauppakirjan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Ostajan ja Toteuttajan muut velvollisuudet

Myyjän ilmoittamat Vantaan kaupunkiin liittyvät velvollisuudet:

Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa Toteuttajan tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Toteuttajan tulee esittää ympäristön laatu- ja kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

Toteuttajan velvollisuus on pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Vantaan Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille sekä tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tonteille katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Vantaan kaupunki on velvollinen saattamaan tontit sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

Vantaan kaupungilla on oikeus Ostajaa ja Toteuttajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä tontilla saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 7-10 mainitut sopimusehdot tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 4-6 ehdot otettava luovutuskirjaan.

10. Maaperä

Myyjän tiedossa ei ole, että myytävällä kohteella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Mikäli tällaista maaperän pilaantumista kuitenkin ilmenee, Vantaan kaupunki vastaa maaperän pilaantumisesta aiheutuvista, tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä puhdistamistoimenpiteiden kustannuksista. Toteuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupungin edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Toteuttaja vastaa asuinrakennushankkeen yhteydessä mahdollisen kaupan kohteen maaperän puhdistustöiden käytännön suorittamisesta Ostajan sijasta, ja Toteuttajalla on siten Ostajan sijasta oikeus laskuttaa Myyjältä mahdolliset kustannukset.

11. Rasitukset ja rasitteet

Kiinteistöön kohdistuu XX.X.2022 päiväystä rasitustodistuksesta ilmenevät yhteensä 2 100 000,00 euron suuruiset kiinnitykset, joita vastaavat sähköiset panttikirjat MML/134526/72/2013 4.7.2013 / 134526, MML/134527/72/2013 4.7.2013 / 134527 ja MML/134528/72/2013 4.7.2013 / 134528.

Myyjä sitoutuu omalla kustannuksellaan purkamaan edellä mainitut kaikki kiinteistöä rasittavat kiinnitykset myydyn määräosan osalta, kun Valtiokonttori on antanut päätöksen tontilla sijaitsevan palvelukodin korkotukilainan vakuuden muutoksesta. Myyjän panttikirjojen pantinhaltijana on Kuntarahoitus Oyj. Kuntarahoitus on ilmoittanut antavansa suostumuksen, kun Valtionkonttori on antanut päätöksensä vakuuden muutoksesta.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että kaupan kohteena olevan kiinteistön osan kautta kulkee putkirasitealue, joka on merkitty kaupantekohetkellä voimassa olevaan XX.X.2022 päivättyyn asemakaavaan piirrosmerkinnällä,

jonka selite on "maanalaista johtoa varten varattu alueen osa"; ja että em. alueelle ei saa sijoittaa mitään kiinteitä rakenteita. Muista kiinteistöllä oleviin ja sinne rakennettaviin rakennuksiin liittyvistä asioista sovitaan erikseen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä allekirjoitettavalla hallinnanjakosopimuksella.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöä eivät rasita mitkään muut kiinnitykset, velvoitteet tai muut rasitukset kuin edellä mainitut. Kaupan kohde myydään ostajalle rasituksista vapaana.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita kuin mitä XX.X.2022 allekirjoitetussa hallinnanjakosopimuksessa on sovittu.

12. Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä mahdollisista sanktioista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja. Vuodelta 2022 määrättävästä kiinteistöverosta vastaavat kaupan osapuolet Hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Myyjä vastaa kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Myyjä ja Toteuttaja vastaavat kaupanvahvistajan kuluista puoliksi.

13. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja virhevastuu

Toteuttaja on Ostajan sijasta suorittanut kaupan kohteessa katselmuksen 31.3.2022. Toteuttaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen. Ostaja ja Toteuttaja ovat todenneet kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Myyjän vastuu kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

14. Ostajan ja Toteuttajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan toteuttajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä.

Ostaja ja Toteuttaja ovat lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin asiakirjoihin ja kuittaavat vastaanottaneensa ne tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

1. xx.x.2022 päivätty lainhuutotodistus
2. xx.x.2022 päivätty rasitustodistus

3. xx.x.2022 päivätty myyntiesite
4. xx.x.2022 allekirjoitettu hallinnanjakosopimus ja siihen liittyvä asemapiirros
5. 12.5.2020 päivätty Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupapäätös
6. 14.5.2015 päivätty pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys

Ostajalle toimitetaan seuraavat asiakirjat heti kun ne on hyväksytysti saatu asianomaiselta viranomaiselta:

1. Vantaan kaupungin hyväksyntä kaupanteolle
2. Valtiokonttorin hyväksyntä kaupanteolle

15. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

16. Varainsiirtovero ja lainhuudon hakeminen

Ostaja on tietoinen siitä, että varainsiirtoveroilmoitus tulee antaa Verohallinnolle ja lainhuutoa tulee hakea Maanmittauslaitokselta 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta lukien. Lainhuutoa haetaan erillisellä lomakkeella. Ostaja vastaa lainhuudatuskuluista.

17. Etuostolain mukainen vakuutus ja valtion etuosto-oikeus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977) 5 §:n mainitussa tarkoituksessa.

Ostaja on tietoinen, että valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Kiinteistömaailma | Asunnot ja Kiinteistöt Uusimaa Oy:lle.

ALLEKIRJOITUKSET

Vantaa, XX.X.2022

Myyjä

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-Asunnot, Tino Nurmi, toimitusjohtaja

Ostaja

LähiTapiola Tontit II Ky, valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy
Juho Pajari valtakirjalla

Toteuttaja

Aura Rakennus Oy, Mikko Kilpi

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Myyjän Kiinteistö Oy Artun Hoiva-Asuntojen puolesta Tino Nurmi, Ostajan LähiTapiola Tontit II Ky:n puolesta valtakirjalla Juho Pajari ja Toteuttajan Aura Rakennus Oy:n puolesta Mikko Kilpi luovuttajana sekä luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Vantaa, XX.X.2022

v

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: 1123