

KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkilautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

Ostaja

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy (y-tunnus 2663675-2) tai

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy (y-tunnus 2663675-2)

perustettavan yhtiön lukuun

Leppäsuonkatu 4

00100 Helsinki

(jäljempänä "**Ostaja E**")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Kivistö-nimisessä 23. kaupunginosassa sijaitsevasta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 kolmiulotteisen tonttijaon tontti E kerroksissa 7-8. Tontin pinta-ala on noin 2200 m². (jäljempänä "**Tontti E**")

Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontti 6 muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m²) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m²).

Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontin 6 asemakaavamerkintä on keskustatoimintojen korttelialue [C]. Sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11500 k-m². Tontin E rakennusoikeus on 2664,5 k-m².

Tontti E myydään ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

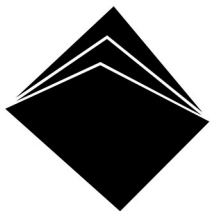
Tontti E on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Kaupan kohteen alapuolella on kolmiulotteisella tonttijaolla muodostettava tontti D (kerrokset 4-6), joka on varattu hoiva-asumista varten, ja yläpuolella tontti F (kerrokset 9-11), joka on varattu vapaarahoitteista omistusasumista varten. Asuntotonttien alapuolella on kaksi liikerakentamisen tonttia A (kerrokset 1-2 ja kellarikerros) ja B (3. kerros). Näistä tonteista Kaupunki on allekirjoittanut 12.9.2023 erilliset maanvuokrasopimukset vuokralaisten kanssa.

Kaupan kohteena oleva Tontti E on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.



1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on 1 244 055 euroa ($2664,5 \text{ k-m}^2 * 466,90 \text{ €/k-m}^2$). Kauppahinta maksetaan tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan kuuden kuukauden kulutuessa kauppakirjan allekirjoituksesta, kuitenkin viimeistään 30.6.2024. Ostaja E luovuttaa kaupungille kauppahinnan suuruisen vakuuden kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus vapautetaan, kun kauppahinta on maksettu.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän $2664,5 \text{ k-m}^2$, Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta $466,90 \text{ euroa/k-m}^2$. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.
- 2.2 Tontille E on tarkoitus toteuttaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. Mikäli ARA-kohteen tontin enimmäishinta nousee $466,90 \text{ eurosta/k-m}^2$, Tontin E hintaan tehdään vastaava hinnantarkistus.
- 2.3 Ostaja E on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä ARA:n rahoituspäätöksen ja lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä, ARA:n päätöksestä tontin enimmäishinnasta ja mahdollisesta asumismuodon muutoksesta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

- 3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostaja E:lle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

4. Verot ja maksut

- 4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja E.
- 4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja E. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Rakentamisvelvoite

- 5.1 Kaupan kohteelle on myönnetty rakennuslupa osana asemakaavan mukaisen korttelin 23196 ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin 6 koko asuinrakennusta 28.6.2023 § 76. Ostaja E:n on tarkoitus jättää muutoslupahakemus, kun tontin 6 tonttijako on lainvoimainen. Ostaja E sitoutuu rakentamaan Tontille E rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen asuinkerrostalon, josta



Tontin E osuus on vähintään 2300 k-m².

- 5.2 Ostaja E sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Tontilla E vuoden kuluessa, kun Tontin E alapuolella oleva tontti on siinä valmiudessa, että rakennustyöt voidaan Tontilla E aloittaa. Ostaja E toteuttamaan Tontille E rakennuksen, joiden kerrosala on vähintään 80 % rakennusoikeudesta, kahden ja puolen vuoden kuluessa siitä hetkestä, kun alempi tontti on siinä valmiudessa, että rakennustyöt voidaan tontilla aloittaa.
- 5.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaika. Jos Ostaja E laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja E velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 8 mukaan.
- 5.4 Ostaja E sitoutuu rakentamaan Tontille E ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista.
- 5.5 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.
- 5.6 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Tontti E rakennetuksi, kun asuinrakennukseen kuuluvat kerrokset on toteutettu kohdan 5.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

6. Vallintarajoitus

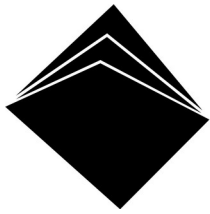
- 6.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

7. Huoneistotyyppijakaumavelvoite

- 7.1 Tontille E rakennettavassa asuinrakennuksessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

8. Sopimussakko

- 8.1 Mikäli Ostaja E rikkoo tämän kauppakirjan kohtia 5., 6 tai 7, on Ostaja E velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 8.2 Mikäli Ostaja E rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5., 6 tai 7 on sovittu, on Ostaja E velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta kauppahinnan määrän.
- 8.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.
- 8.4 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.



9. Kiinnitykset ja rasitukset

- 9.1 Kaupunki luovuttaa Tontin E rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

TAI

- 9.2 Tonttiin E kohdistuvat rasisitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset ja muut rasitukset.

10. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 10.1 Asemakaavan mukaisella ohjeellisella tontilla 6 sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 10.2 Asemakaavan mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 6 kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

11. Kohteeseen tutustuminen

- 11.1 Ostaja E on tarkastanut asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontin 6, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja E on verrannut näitä seikkoja Tontista E esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 11.2 Ostaja E vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

12. Asiakirjoihin tutustuminen

- 12.1 Ostaja E on tutustunut Tonttia E koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja E on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 12.2 Ostaja E on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

13. Irtaimisto

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

14. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 14.1 Ostaja E sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Tonttia E palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Tontille E sekä maankäyttö- ja

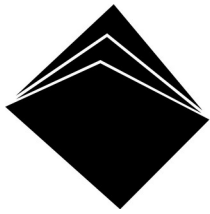


rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Tontin E alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille E.

- 14.2 Ostaja E sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Tontille 6 sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille 6, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 14.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin E sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 14.4 Ostaja E:lle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 14.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

15. Jätteiden putkikeräysjärjestelmä

- 15.1 Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Vantaan kaupungin konserniyhtiö Kivistön Putkijäte Oy vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta. Jokaisen putkikeräysjärjestelmään liittyvän kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee Kivistön Putkijäte Oy:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakkeiden merkintäsopimuksen. Samassa yhteydessä allekirjoitetaan myös osakassopimus, suunnittelu- ja toteutussopimus, käyttösoyimus sekä tarvittaessa korttelikohtainen kierrätysuonesopimus.
- 15.2 Kivistön Putkijäte Oy:n osakeannissa merkittävien B-osakkeiden lukumäärä perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan liike-, työ-, palvelu- tai muun vastaavan tilan määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliometriä (asemakaava + muu tila + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) putkijätien B-osake. Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2023 on 59,92 euroa / k-m². Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Ostajalla on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutuin periaattein. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkijätien yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.
- 15.3 Ostaja E:n tulee merkitä osakkeita ja liittyä putkikeräysjärjestelmän tulevaisuuden käyttäjäksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennustyöt on aloitettu kaupan kohteella. Rakentamisen aloittamishetkeksi katsotaan tässä tapauksessa rakennusvalvonnan ensimmäisen aloituskokouksen päivämäärä. Osakasyhteisön tulee aloitettuaan kiinteistöllään ensimmäisen rakennuksen rakentamisen merkitä B-osakkeita samalla kertaa määrä, joka vastaa ko. yhteisön hallinnassa olevan kiinteistön asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan tilan kokonaismäärää riippumatta siitä, käytetäänkö kiinteistön rakennusoikeus ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettava tila rakentamisen tässä vaiheessa täyteen määrään



asti vai ei.

- 15.4 Vantaan kaupunki on ennen kaupantekoa toimittanut Ostaja E:lle tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Ostaja E on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.
- 15.5 Ostaja E:n luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Ostaja E siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Ostaja E:lle tällä kauppakirjalla asetetut velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksiin.

16. Muut ehdot

- 16.1 Ostaja E vastaa Tontin E lohkomiskustannuksista Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.
- 16.2 Tonttia E ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Tontilla E saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.3 Ostaja E sitoutuu liittämään Tontin E 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.
- 16.4 Ostaja E sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Tonttia E tai sen osaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja E vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja E ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja E vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 17.1 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.

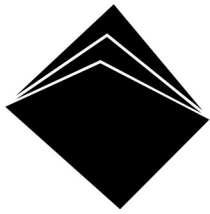
Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

[ostaja E:n nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]

[ostaja E:n allekirjoittajan nimi]



Vantaa

KIINTEISTÖKAUPAN KAUPPAKIRJA

LUONNOS 22.11.2023

VD/10924/10.00.02.00/2021

lakimies

Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kartta

