

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät** (jäljempänä Kuolinpesät) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Taustaa

Kivistön, (ent. Marja-Vantaan) keskusta-asuminen 2 -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 231300 sekä tonttijaon alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan tulevan Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä, Keimolantien (ent. Vanhan Nurmijärventien) itäpuolella. Suunnittelualue sisältää asuntorakentamista n. 52 000 k-m². Tämän rakennusoikeuden lisäksi voidaan toteuttaa asumista palvelevia liike-, työ- ja palvelutiloja pääkatujen ja Safiiriaukion varteen.

Asemakaava ja asemakaavamuutoksessa nro 231300 sekä tonttijaossa Kuolinpesien omistamasta Klemets -nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136) noin 340 m²:n määräala on osoitettu osaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 23131 ja katualueeksi.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennyssoopimus. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet Kuolinpesät ovat sitoutuneet Yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Edellä mainittu noin 340 m²:n suuruinen määräala on osa Yhteistoimintasopimuksen sopimusaluetta. Asemakaava ja asemakaavamuutoksessa nro 231300 määräalan kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu noin 548 k-m², josta Kuolinpesät luovuttavat Yhteistoimintasopimusehtojen mukaisesti korvausta puolet. Näin ollen kauppahinta määräytyy 274 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan. Yhteistoimintasopimuksessa ei ole otettu kantaa siihen, mitä hinnoitteluperustetta sopimusalueella käytetään rakennusoikeuden yksikköhintaa määriteltäessä. Hinnoitteluperuste sovitaan näin ollen kiinteistökauppakohtaisesti. Osapuolet toteavat, että tässä esisopimuksessa sovittu hinnoitteluperuste koskee ainoastaan ja vain tämän sopimuksen mukaista kauppaa ja seuraavien kauppojen osalta hinnoitteluperusteesta sovitaan uudelleen kauppakohtaisesti.

Osapuolet sopivat, että kauppahinta määräytyy 274 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan ja tämän kiinteistökaupan rakennusoikeuden yksikköhinnaksi sovitaan kauppakirjan allekirjoitushetkellä voimassa oleva alueellinen ARA -hintaa korotettuna 10%:lla. Vuonna 2014 rakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuu edellä sovitun mukaisesti 357€ /k-m² ja lopulliseksi kauppahinnaksi yhdeksänkymmentäseitsemäntuhattakahdeksansataakahdeksantoista (97 818) euroa.

Tällä esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan asemakaava ja asemakaavamuutoksen nro 231300 sekä tonttijaon mukainen maankäyttöratkaisun toteutuminen. Kaupan kohteena olevan määräalan hinnoittelussa on huomioitu Yhteistyösopimuksen mukaiset maanluovutusvelvollisuudet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavamuutos nro 231300 sekä tonttijako on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjät:

Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät

Osakkaat:

Sandell, Carl-Gustaf

Sandell, Per-Erik

(jäljempänä Kuolinpesät).

Ostaja:

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

Kaupan kohde:

Noin 340m²:n suuruinen määräala Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets – nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136).

Asemakaava ja asemakaavamuutoksessa nro 231300 kaupan kohteesta on noin 207 m²:ä osoitettu osaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 23131 ja noin 133 m²:ä katualueeksi.

Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

- 1.1 Lopullinen kauppahinta määräytyy siten, kuin esisopimuksen Taustaa – kohdassa on sovittu.
- 1.2 Kauppahinta maksetaan Kuolinpesien ilmoittamalle rahalaitostilille välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kuolinpesät luovuttavat kaupan kohteen velkakiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

- 3.2 Osapuolet toteavat, että 26.2.2014 päivätystä tilaa koskevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät erottamattomat määräalat, rasitteet ja käyttörajoitukset eivät kohdistu kaupan kohteena olevaan määräalaan.
- 3.3 Kuolinpesät vastaavat niistä kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut kaupan kohteena olevan määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Kuolinpesien ilmoituksen mukaan kaupan kohteena olevalla määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

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

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai

- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2014

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2014 mennessä hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 231300 sekä 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 osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

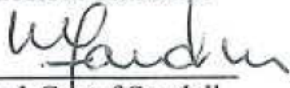
Kuolinpesät sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Kuolinpesät eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Kuolinpesät vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä esisopimusta määrääalan kaupasta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin Kuolinpesien osakkaalle (2), yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 26. päivän helmikuuta 2014

**Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien
puolesta osakkaat**


Carl-Gustaf Sandell

varatuomari

omasta ja Per-Erik Sandellin puolesta valtakirjalla

**Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla**



Irene Varila

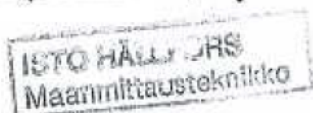
lakimies

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että varatuomari Carl-Gustaf Sandell Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien osakkaana omasta sekä osakas Per-Erik Sandellin puolesta valtakirjalla myyjänä ja lakimies Irene Varila Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

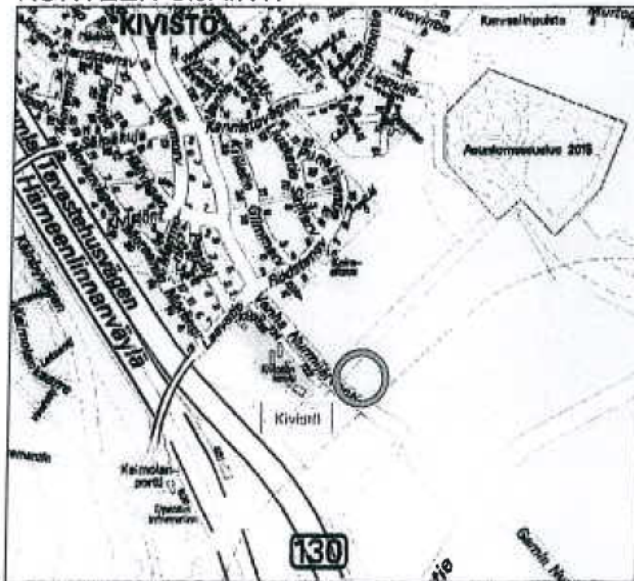
Vantaalla 26. päivänä helmikuuta 2014

J. H. Varila 0927/4

Julkinen kaupanvahvistaja



KOHTeen Sijainti



0 0.5 1km 1:20 000

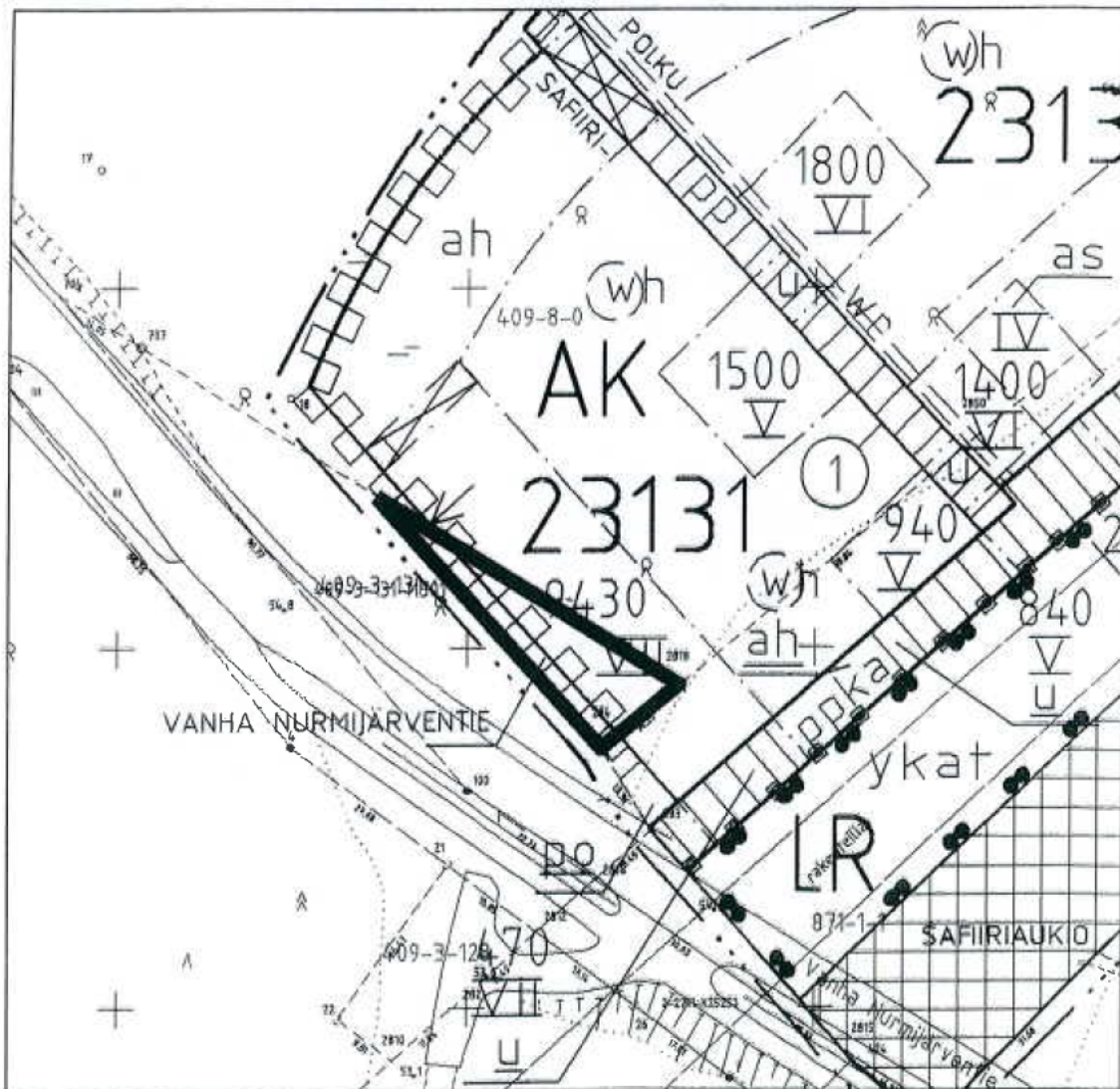
KIINTEISTÖKAUPAN
ESISOPIMUS /
Axel Sandellin kuolinpesä ja
Greta Sandellin kuolinpesä

YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

n. 340 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-409-3-131



1:1000

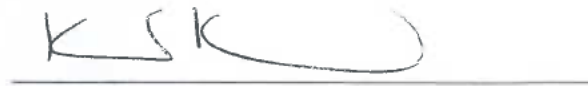
VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa tällä valtakirjalla lakimies Irene Varilan allekirjoittamaan esisopimuksen määräalan kaupasta Axel Sandellin kuolinpesän ja Greta Sandellin kuolinpesän kanssa. Kaupunginhallitus on päättänyt kaupungin sitoutumisesta sopimukseen kokouksessaan 15.4.2013 (§32). Esisopimuksella kaupunki sitoutuu ostamaan n. 340 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-409-3-136.

Vantaalla 17. päivänä helmikuuta 2014

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS


Martti Lipponen
kaupunginjohtaja vs.


Kai Ketelimäki
kaupunginlakimies