

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA / Asemakaavan muutos nro 002241, kaupunginosa 91, Länsimäki

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **VAV Asunnot Oy**
(Y: 0640915-7),
Veturikuja 7, 01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Länsimäen (91.) kaupunginosassa omistamilleen kiinteistöille 92-91-2-2, 92-91-2-3 ja 92-91-3-9 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (nro 910100 ja 001120) sopimusalue on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (Ak) ja autopaikkojen korttelialueeksi (Ap ja LPA), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 29 490 k-m². Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002241 sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 35 067 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja autopaikkojen (LPA) korttelialueeksi.

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 1 031 745 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002241 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 1 031 745 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Sopimusalueelle osoitettava uusi rakennusoikeus, yhteensä 6 350 k-m², on toteutettava asumisoikeusasuntoina tai vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset 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.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002241 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002241 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002241, 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 MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja VAV Asunnot Oy (Y: 0640915-7, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002241 on tullut voimaan.

B.II KAUPPAKIRJA

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

Ostaja: VAV Asunnot Oy (Y: 0640915-7)
Veturikuja 7, 01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen kohde:

Kolmepalstainen määräala, n.124 m²:n (alue 1), n. 355 m²:n (alue 2) ja n. 574 m²:n (alue 3), Vantaan kaupungin 91. kaupunginosan (Länsimäki) katualueesta 92-91-9901-0.

Alue 1 muodostaa osan tulevasta tontista 92-91-3-10.

Alue 2 muodostaa osan tulevasta tontista 92-91-3-11.

Alue 3 muodostaa osan tulevasta tontista 92-91-3-12.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen (Liite 2).

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kolmesataakolmekymmentäviisituhatta seitsemänsataaneljäkymmentäyhdeksän (335 749) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Kaupunkivastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Yhtiö on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Yhtiö on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Yhtiö 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

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.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 luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002241, 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.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi VAV Asunnot Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xxxpäivänä xxxkuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<

VAV Kiinteistö Oy:n puolesta

xxx
xxx

Kaupanvahvistajan todistus.

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue
 - Liite nro 2: myytävä määräala