

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Gert-Sijoitus Oy (y-tunnus: 0806734-9)
Mellstenintie 25 A
02170 ESPOO
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

ASEMAKAAVA-ALUE

Nihtisilta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 130139, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-54-17-2 ja 49-54-17-3.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rakennusoikeus 10 450 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa (Nihtisilta, muutos, alue 130100, arkistotunnus 54:5) sopimusalue on teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TLV 2).

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä alueen asuntohankkeiden tuotantomuodoista.

SOPIMUSEHDOT

1. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

2. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **2 152 000** euroa.

Korvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten siitä ei suoriteta arvonlisäveroa.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2020 syyskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

3. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Sopimusalueella sijaitseva kiinteistö, määräala, määräosa tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastikkeellisena ja luovutusten arvo ylittää 3 000 000 euroa, kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Mikäli korvauskynnys ylittyy ennen Asemakaavan voimaantuloa, suoritetaan korvaus kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät

panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (2 583 000 euroa).

Kaupunki palauttaa Maanomistajan pyynnöstä vakuutta takaisin sitä mukaa, kun sopimusvelvoitteita on täytetty. Vakuuden tulee kuitenkin koko ajan vastata 1,2 kertaisesti täyttämättä olevien ehtojen yhteenlaskettua arvoa. Kaupunki palauttaa vakuuden kokonaisuudessaan, kun sopimus on päättynyt.

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotantovelvoitteen toteuttamiseksi luovutettavan vakuuden suuruus on yhteensä 581 000 euroa, ja se sisältyy kokonaisvakuuteen. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotantovelvoitteen toteuttamiseksi luovutettu vakuus palautetaan, kun valtion tukemalle vuokra-asuntohankkeelle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) osapääätös, rakennusala on luovutettu ARA-toimijalle ja rakentaminen on aloitettu.

5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTO

Osapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevan alueen toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alue on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 2. Alueen sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja sitoutuu siihen, että Sopimusalueen rakennusoikeudesta noin 2 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana pitkäaikaisena vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymälle taholle.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron. Vastaavaa menettelyä sovelletaan myös valtion tukeman vuokra-asuntotuotantovelvoitteen osalta.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohtien 3. ja 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä.

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisensisältöisenä tai muutettuna, Osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohtien 2. ja 3. mukaisesti sekä kun kohdan 5. mukainen velvoite on täytetty.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET

- | | |
|---------|---|
| liite 1 | Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta |
| liite 2 | Kartta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevasta alueesta, ohjeellinen |

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopimusosapuolelle.

PÄIVÄYS

Espoossa 1.12.2020

ALLEKIRJOITUKSET

Maanomistajan puolesta valtakirjalla

Ilkka Mikael Salonen

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Joonas Vikman
maankäyttöasiantuntija

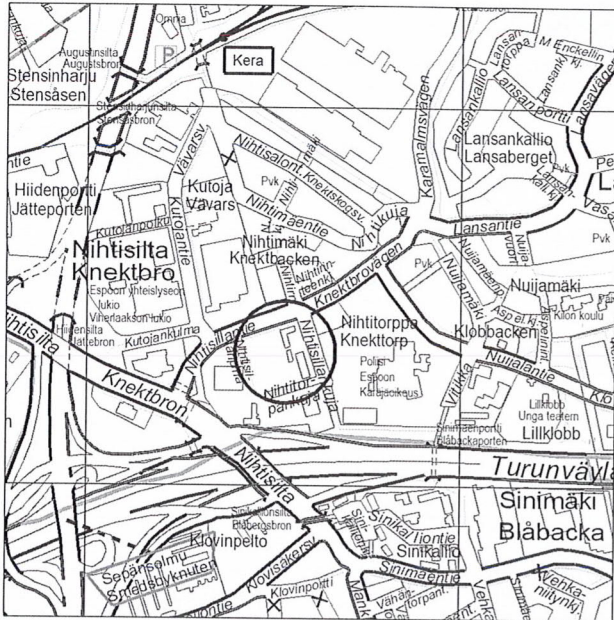
Asianumero: 2916/10.02.03/2016
Nihtisilta, 130139, 2020-25

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Joonas Vikmanin allekirjoittamaan tämän sopimuksen.

Espoossa 13.11.2020

Olli Isotalo
teknisen toimen johtaja



LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS 1 .12.2020
 Nihtisilta, alue 130139
 2020-25

Espoon kaupunki /
 Gert-Sijoitus Oy

