

KIINTEISTÖN 49-12-205-4 (ITÄTUULENKUJA 4) KAUPPAKIRJA**MYYJÄ**

Espoon kaupunki y-tunnus: 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätös: Kaupunginhallitus [xx.xx.2021 § xx], lainvoimainen
jäljempänä "Myyjä"

OSTAJA

Ålandsbanken Lunastustontti I Ky
Y-tunnus 2911226-8
Kaptensgatan 12, 22100 Mariehamn
jäljempänä "Ostaja"

TOTEUTTAJA

YIT Suomi Oy
Y-tunnus 2225737-6
Panuntie 11
PL 36
00620 HELSINKI
jäljempänä "Toteuttaja"

YIT Suomi Oy toimii kaupan kohteen toteuttajana. Myyjä ja Toteuttaja sopivat tämän kauppakirjan kanssa samanaikaisesti allekirjoitettavalla Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimuksella (**Kokonaissopimus**), johon tämä kauppakirja liittyy, tontin 49-12-205-4 ja kortteliin 12005 muodostettavien tonttien sekä niihin liittyvien eräiden julkisten alueiden (jotka muodostavat yhdessä Kokonaissopimuksen sopimusalueen) suunnittelun ja toteuttamisen ehdoista ym. Myyjän ympäristövastuu on edellä mainitun Kokonaissopimuksen mukainen.

KAUPAN KOHDE

Espoon kaupungissa sijaitseva noin 1 345 m²:n suuruinen tontti, jonka kiinteistötunnus on 49-12-205-4.

Kaupan kohde on rakentamaton lukuun ottamatta sitä, että kaupan kohteena olevan tontin 49-12-205-4 pohjoisosaan on toteutettu liiketiloja 249 k-m² tasolle +7,8 ja 101 k-m² tasolle +12,8, jotka ovat Tapiolan Toimitalo Oy:n omistuksessa. Oikeudesta sijoittaa ko. rakennuksen osat ulokkeina kaupan kohteelle tullaan sopimaan yhteisjärjestelysopimuksessa.

Asemakaavassa kaupan kohde on osoitettu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Kaupan kohteella on rakennusoikeutta 5 700 k- m², josta käyttämättä 5 350 k-m² tasolla +8,00 ja sen yläpuolella sekä 100 k-m² tason +8,00 alapuolella.

Kaupan kohde on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 9 581 820 euroa.

LISÄKAUPPAHINTA

Myyjällä on oikeus tarkistaa kauppahintaa ylöspäin, jos tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Toteuttaja toteuttaa Myyjän hyväksymän suunnitelmamuunnoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella yli 5 % enemmän kerrosneliömetrejä kuin voimassa oleva asemakaava mahdollistaa. Tämä ehto on voimassa siihen saakka, kun Toteuttaja on toteuttanut Kokonaissopimuksen mukaisen sopimusalueen täysin valmiiksi käyttökuntoon.

KAUPAN MUUT EHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa kauppahinnan kokonaisuudessaan viimeistään tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Espoon kaupungin tilille FI52 8000 1870 6520 06. Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin edellyttäen, että Myyjän ja Toteuttajan kesken on allekirjoitettu Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimus.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Rasitustodistuksen [xx.xx.2021] perusteella kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

4. Rasitteet tai vastaavat

Kiinteistörekisteriotteen [xx.xx.2021] mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita tai vastaavia.

Ostaja on tietoinen, että Myyjä kaupan kohteena olevan tontin 49-12-205-4 puolesta on allekirjoittanut 23.4.2020 liitteenä 2 olevan sitoumuksen yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi. Liitteenä 3 on myös yhteisjärjestelysopimusluonnos, jota sitoumus koskee. Ostaja sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksin kaupan kohteen osalta allekirjoittamaan liitteenä 2 olevan sitoumuksen. Toteuttaja ja Ostaja sitoutuvat myötävaikuttamaan yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen ja allekirjoittamiseen.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että LähiTapiola-hankkeessa Tapiolan Toimitalo Oy:n omistukseen on kaupan kohteena olevan tontin 49-12-205-4 pohjoisosaan toteutettu liiketiloja 249 k-m² tasolle +7,8 ja 101 k-m² tasolle +12,8. Toteutetut suunnitelmat on esitetty liitteenä 4. Em. tilojen sijoittumisesta sovitaan tarkemmin myöhemmin tehtävässä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että kaupan kohteen rakentamiseen saattaa vaikuttaa lähellä sijaitseva maanalainen metrotunneli. Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet ja sitoutuvat noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä 31.5.2017".

Ostaja ja Toteuttaja ovat velvollisia selvittämään kaupan kohteella mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin Toteuttaja.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että kaupan kohteelta puretun rakennuksen paaluja on jätetty maahan.

5. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaupan kohteesta maksettavasta kiinteistöverosta kaupantekovuodelta ja sitä edeltäviltä vuosilta pl. rakennuksen kiinteistövero, josta vastaa Tapiolan Toimitalo Oy. Muista maksuista Ostaja ja Myyjä vastaavat omistusalaltaan.

Kaupan kohdetta koskevan kiinteistöveron jakamisesta oikeudenmukaisesti Ostajan ja Tapiolan Toimitalo Oy:n kesken tullaan sopimaan yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaupan kohdetta koskien kaikki ne tiedot, joiden myyjä tiesi tai olisi perustellusti pitänyt tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut lainhuuto- ja rasiustodistuksiin ja kiinteistörekisterin tietoihin sekä kaupan kohteena olevaa kiinteistöä ja naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

8. Maaperän pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohde olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta kaupan kohteen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Myyjä vastaa kuitenkin mahdollisista pilaantumisesta aiheutuvista em. kustannuksista suhteessa Ostajaan ja Toteuttajaan. Toteuttaja kuitenkin vastaa kaupan kohteella ennen kaupantekoa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien yms. poisviemisestä kustannuksellaan.

Jos maaperässä havaitaan pilaantumista tai vähäistä suurempaa roskaantumista, Toteuttajan tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikköön. Myyjä korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

9. Rakentamisvelvoite

Kaupan kohteen rakentamisvelvoitteesta, rakentamisen aikataulusta ja näihin liittyvistä sanktioista on sovittu Myyjän ja Toteuttajan välillä Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimuksessa.

Kaupan kohdetta ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman Myyjän lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu Toteuttaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

Edellä mainitusta huolimatta Myyjä hyväksyy, että kaupan kohdetta koskien allekirjoitetaan pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Ostajan ja Toteuttajan perustaman tai perustamien yhtiöiden välillä eikä tällöin velvoitetta maksaa sopimussakkoa synny.

10. Irtaimisto ja rakennukset

Tähän kauppaan ei kuulu irtaimistoa taikka rakennuksia.

LIITTEET

1. Kartta kaupan kohteesta
2. Yhteisjärjestelysopimusta koskeva sitoumus
3. Yhteisjärjestelysopimusluonnos
4. Suunnitelmat Tapiolan Toimitalo Oy:n omistamien rakennusten sijainnista kaupan kohteella

PÄIVÄYS Espoossa [xx.xx.2021]

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on tehty neljänä kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle, yksi Toteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

ESPOON KAUPUNKI

ÅLANDSBANKEN LUNASTUSTONTTI I KY

YIT SUOMI OY

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [xx] ja [yy] ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika ovat edellä mainitut.

