

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

Asunto Oy Merisoukka (y-tunnus: 0102208-4)
c/o Isännöintiverkko ~~Merisoukka 5~~ ~~02320 ESPOO~~ **RAALEVA KIINTEISTÖPALVELUT OY**
HEIKKILÄNTIE 7
00210 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

ASEMAKAAVA-ALUE

Soukka II (alue 411308), ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi: Kaavamutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee osoitteessa Alakartanontie 2, Espoo.

jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-33-39-1 sekä osia kaupungin omistamista kiinteistöistä 49-33-9901-0 ja 49-33-9908-2.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rakennusoikeus yhteensä 10 655 k-m².
Maanomistajan omistamalle kiinteistölle 49-33-39-1 kohdistuu rakennusoikeutta yhteensä n. 9 925 k-m².

Sopimusalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. SOUKKA II 33028-33040 nimisessä asemakaavassa (alue 411300) sopimusalueen kiinteistöt 49-33-39-1 ja 49-33-9901-0 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja urheilualueeksi (U). Riilahti II B asemakaavassa (alue 440405) sopimusalueen kiinteistö 49-33-9908-2 on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

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 luovuttamisesta.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 153 m²:n suuruisen määräalan tontista 49-33-39-1. Määräala on Asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL). Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on 11 000 euroa.
- b) Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 42 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-33-9901-0 ja noin 127 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-33-9908-2. Määräalat ovat Asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Kaupungin luovuttaman alueen arvo on 12 100 euroa.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavien alueiden arvojen erotus on **1 100** euroa, mikä on otettu huomioon sopimuskohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräaloista maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Osapuolet vastaavat ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Osapuolten tiedossa ei ole, että määräalat olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutuksen kohteena olevilla määräaloilla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman Osapuolten kirjallista suostumusta.

1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalojen vaihtokirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi. Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta.

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Osapuolille lopullisen vaihtokirjan allekirjoituksin.

2. 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.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **570 000** 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 2021 maaliskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan myöhäisemmästä seuraavista kahdesta ajankohdasta:

- kuuden (6) kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi tai
- kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Maanomistaja on myynyt kaavamuutoksen kohteena olevan määräalan (noin 4949 m²) ja vastaanottanut sitä koskevan kauppahinnan kuitenkin viimeistään kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (= **684 000** euroa).

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on suoritettu tai sopimus raukeaa.

5. 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.

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

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 5. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

7. 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 lainvoimaiseksi, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee lainvoimaiseksi oleellisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, Sopimusosapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

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

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti ja kun kohdassa 1. tarkoitettu lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.

9. ERIKSIJÄISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITE

- Liite 1 Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2 Kartta luovutettavista alueista

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Maanomistajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 19.8.2021

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Jarmo Pohjola
maankäyttöneuvottelija

Asunto Oy Merisoukan puolesta ~~valtakirjalla~~

Antti ~~Kokki~~

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Antti Kokki ja Jarmo Pohjola ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Juho Toijanaho
kiinteistöinsinööri
0497/15

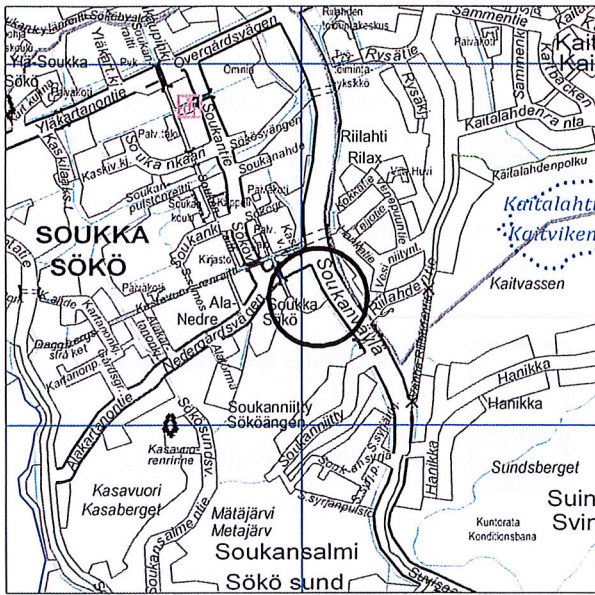
Asianumero: 5151/10.02.03/2020
Soukka II, 411308, 2020-30

VALTAKIRJA

Valtuutan maankäyttöneuvottelija Jarmo Pohjolan allekirjoittamaan tämän sopimuksen.

Espoossa 9.8.2021

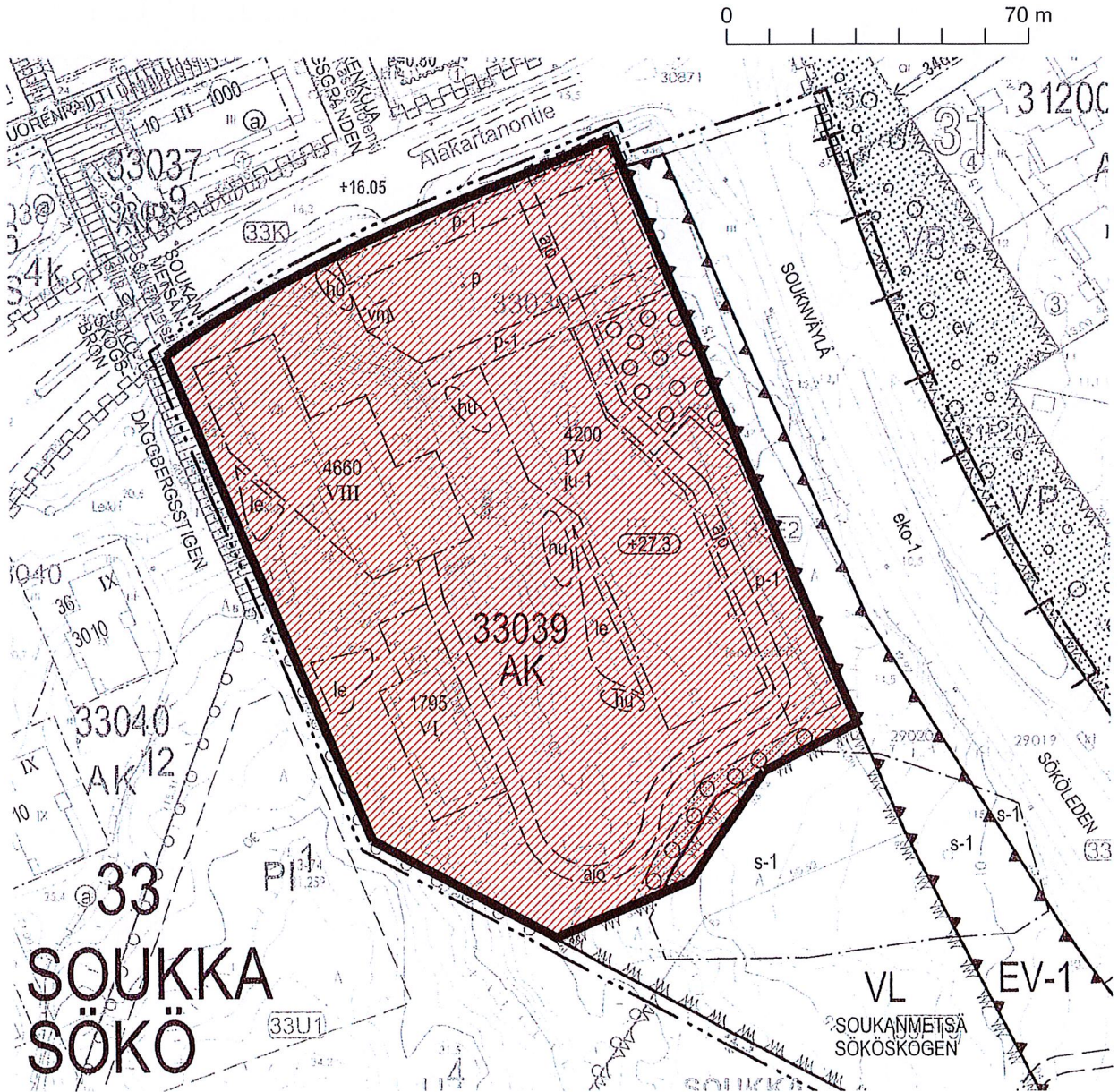
Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialan johtaja

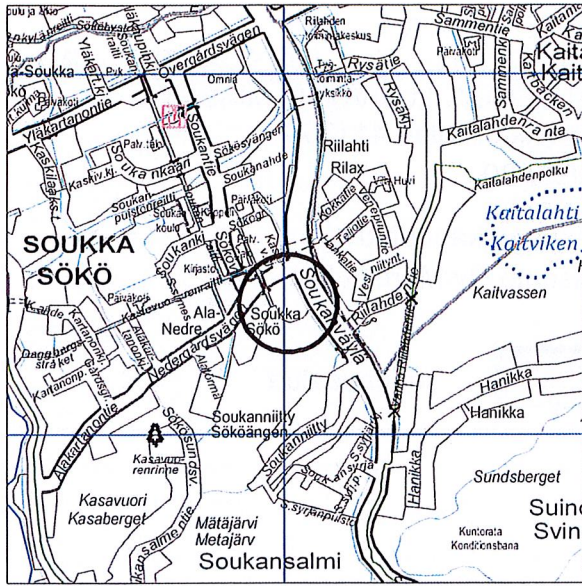


LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 19.6.2021
 Soukka II, alue 411308
 2020-30

Espoon kaupunki /
 Asunto Oy Merisoukka

 sopimusalue







LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Soukka II, alue 411308
2020-30

Espoon kaupunki /
Asunto Oy Merisoukka

 kaupungille luovutettava
alue (VL)

 kaupunki luovuttaa (AK)

