

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Espoon kaupunki 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätös: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja
kilpailukykyjaosto [.2022 §] [], lainvoimainen

OSTAJA

Kiinteistö Oy Espoon-Komentajan Varma (0945475-4)
c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
PL 4
00098 VARMA

KAUPAN KOHDE

Espoon kaupungin 15. kaupunginosan korttelin 15049 tontti 3.

Kiinteistötunnus: 49-15-49-3
Pinta-ala 1 951 m²
Vuokra-alueen rakennusoikeus: 3 000 k-m² (AK)
Asemakaavamerkintä: AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite: Niittykummuntie 2,
02200 Espoo

Kaupan kohde on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 3 120 000 euroa (ennen indeksitarkistusta).

Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 helmikuun indeksiluku. Tämän kauppakirjan mukainen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2022 []kuun indeksiluvun perusteella ().

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

LISÄKAUPPAHINTA

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

RAKENTAMISVELVOLLISUUS

Kaupan kohteen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoitushetkestä lukien valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöön otettaviksi.

Kaupan kohteeseen on toteutettava vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kaupan kohteen kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Kaupan kohdetta ei saa myydä eikä vuokrata edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa. Mikäli kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

Edellä todetusta huolimatta myyjä hyväksyy kaupan kohteen tai sen osan pitkäaikaisen vuokraamisen tai pitkäaikaisen käyttöoikeuden luovuttamisen Sato-Pysäköinti Oy:n perustamalle pysäköintiyhtiölle ja josta Keskinäinen työeläkeyhtiö Varmalla tulee olemaan osaomistus.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kaupan ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa kauppahinnan viimeistään tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa Espoon kaupungin tilille:
FI52 8000 1870 6520 06, BIC: DABAFIHH.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Rasitustodistuksen mukaan kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä.

4. Rasitteet tai vastaavat

Rasitteet tai vastaavat ilmenevät päivätyltä kiinteistörekisteriotteelta.

Toteuttaja on velvollinen selvittämään kaupan kohteella mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa toteuttaja.

Kaupan kohteella sijaitsevat seuraavat myyjän omistamat käytöstä poistetut putket: 400mm betoniputki ja 315mm himaniittiputki. Tämän kauppakirjan allekirjoitushetken arvon mukaan ko. putkia ei tarvitse kaupan kohteelta poistaa. Ne saattavat kuitenkin aiheuttaa lisäkustannuksia esimerkiksi paalutuksessa (muun muassa paalujen katkeaminen). Myyjä korvaa ostajalle putkista aiheutuneet lisäkustannukset tavanomaisiin maanrakennustöihin verrattuna kustannuserittelyn perusteella maksimissaan 75 000 euroon asti.

Mikäli myöhemmin ilmenee, että ko. putket tulee kaupan kohteelta poistaa, on ostajalla oikeus poistaa ne myyjän kustannuksella ja myyjä vastaa putkien poistosta aiheutuneista lisäkustannuksista tavanomaisiin maanrakennustöihin verrattuna kustannuserittelyn perusteella maksimissaan 75 000 euroon asti.

5. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaupan kohteesta maksettavasta kiinteistöverosta kaupantekovuodelta ja sitä edeltäviltä vuosilta. Muista maksuista ostaja ja myyjä vastaavat omistusajaltaan.

Kaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen.

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. 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 kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Myyjä korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvien toimenpiteiden toteuttamisesta on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Toteuttajan 6.5.2020 teettämän pohjatutkimuksen/perustamistapa-lausunnon mukaan tietyllä syvyydellä kaupan kohdetta on todettu kynnysarvon ylittäviä sulfidipitoisuuksia. Tämän kauppakirjan allekirjoitushetken arvon mukaan nämä kynnysarvomaat voidaan jättää paikoilleen. Myyjä vastaa sulfidipitoisesta maa-aineksesta aiheutuvista lisäkustannuksista tavanomaisiin maanrakennustöihin verrattuna, mikäli niitä löytyy lähempänä maanpintaa ja niiden poistaminen on välttämätöntä.

10. Irtaimisto ja rakennukset

Tähän kauppaan ei kuulu irtaimistoa eikä rakennuksia.

LIITTEET Kartta

PÄIVÄYS Espoossa [2022]

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on tehty kolmena samasanaisena kappaleena, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

ESPOON KAUPUNKI

Kiinteistö Oy Espoon-Komentajan Varma

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [] sekä [] 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.

VALTAKIRJA

Valtuutan [] allekirjoittamaan tämän kauppakirjan.

Espoossa __.__.2022

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Päätösvalta ja allekirjoittaminen:

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvallan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö I osa 2. luku 5 §). Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on päätöksessä valtuutettu laatimaan ja allekirjoittamaan asiakirja ja tekemään tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.