

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki", sekä

Kiinteistö Oy Espoon Otakaari 3 (y-tunnus: 2851117-9)  
PL 12600  
00076 AALTO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

### ASEMAKAAVA-ALUE

Otakaari, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220505, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-10-1-12, sekä noin 212 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kaupungin omistamasta katualueesta 49-10-9901-0. Sopimusalueen osoite on Otakaari 3. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Voimassa olevassa asemakaavassa Otakaari muutos (alue 220502) sopimusalue on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1) sekä katualueeksi.

Vireillä olevassa kaavamuutoksessa Sopimusalueen kaavamerkinnot ovat:

- AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten, 16 218 k-m<sup>2</sup>
- YO-1 Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, 21 900 k-m<sup>2</sup>

### 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 alueiden luovuttamisesta.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 212 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-9901-0.

Määräalasta on osoitettu YO-1-alueeksi. Määräala on rajattu liitekartalle 2.

#### 1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on **27 840** euroa. Luovutushinta maksetaan luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Luovutushinnan suuruus on määritelty vuoden 2021 helmikuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan kaupan ajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

#### 1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

#### 1.4. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista kumpikin omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

#### 1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttajan tiedossa ei ole, että luovutettavat alueet olisivat sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, Maanomistajan tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Luovuttaja ei vastaa mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta töiden viivästyttämisestä aiheutuvista kustannuksista.

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

## 1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määrälän luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Määrälän omistus- ja hallintaoikeus siirtyy lopullisen luovutuskirjan 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 vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaisella katualueella tapahtuvista johtojen ja kaapeleiden siirroista kustannuksellaan.

### Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille yhteensä **4 648 000** euroa, jäljempänä "Sopimuskorvaus".

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

## 4. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Maanomistaja suorittaa kohdan 3. mukaisen sopimuskorvauksen etukäteen Espoon kaupungin tilille laskun mukaan. Mikäli näin ei tapahdu toimitaan seuraavasti;

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä, **2 312 500** euroa, suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueella sijaitseva kiinteistö tai sen osa, tai sen hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastikkeellisena ja näiden arvo ylittää 3 071 000 euroa. Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan kuitenkin viimeistään 4 vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen toinen ja viimeinen erä, **2 312 500** euroa, suoritetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittujen luovutusten arvo ylittää 6 143 000 euroa tai viimeistään 6 vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.



Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella alueita ennen Asemakaavan voimaantuloa niin, että luovutusten arvo ylittää edellä mainitut raja-arvot, suoritetaan korvaus kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

## 5. VAKUUS

Tavoitteena on, että Maanomistaja suorittaa kohdan 3. mukaisen sopimuskorvauksen etukäteen Espoon kaupungin tilille laskun mukaan. Mikäli näin ei tapahdu on Maanomistaja velvollinen asettamaan viipymättä seuraavan vakuuden;

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille Sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa Sopimuskorvauksen määrä eli **5 554 000 euroa**.

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun Sopimuskorvaus on tullut suoritetuksi tai sopimus raukeaa.

Kaupunki antaa Maanomistajan pyynnöstä viivytyksettä suostumuksen vakuuden vapauttamiseen myytävän kiinteistön tai määräalan osalta edellyttäen, että kaupungille jäävä vakuus kattaa maksamatta olevan korvaussumman 1,2-kertaisesti.

## 6. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Sopimusosapuolet ovat sopineet koko Sopimusalueen toteuttamisesta valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Mikäli Sopimusalueelle toteutetaan muuta kuin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, siihen on saatava Espoon kaupungin suostumus ja muutoksen vaikutuksesta maankäytösopimuskorvaukseen on sovittava erikseen.

## 7. 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.

## 8. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 4 mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

## 9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

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

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

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

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

## 10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun kohdan 6 mukainen rakennusvelvoite on täytetty.

## 11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

## LIITTEET

- Liite 1. Kartta sopimusalueesta.
- Liite 2. Kartta luovutuksen kohteena olevasta määräalasta.

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

## PÄIVÄYS

Espoossa 7. päivänä kesäkuuta 2022

## ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

Koy Espoon Otakaari 3:n puolesta valtakirjalla

Ville Jokela  
hallituksen puheenjohtaja

### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Tommi Henriksson valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja Ville Jokela valtakirjalla Koy Espoon Otakaari 3:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Tuure Karjalainen  
0497/16  
maanmittausinsinööri

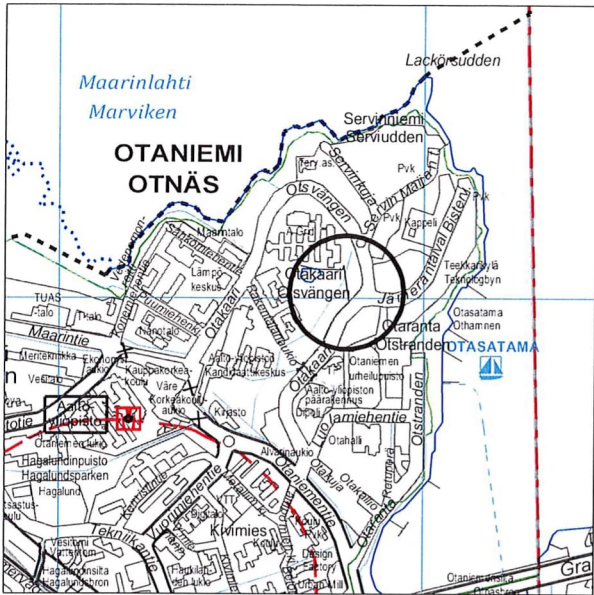
**VALTAKIRJA**

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 7. 6. 2022

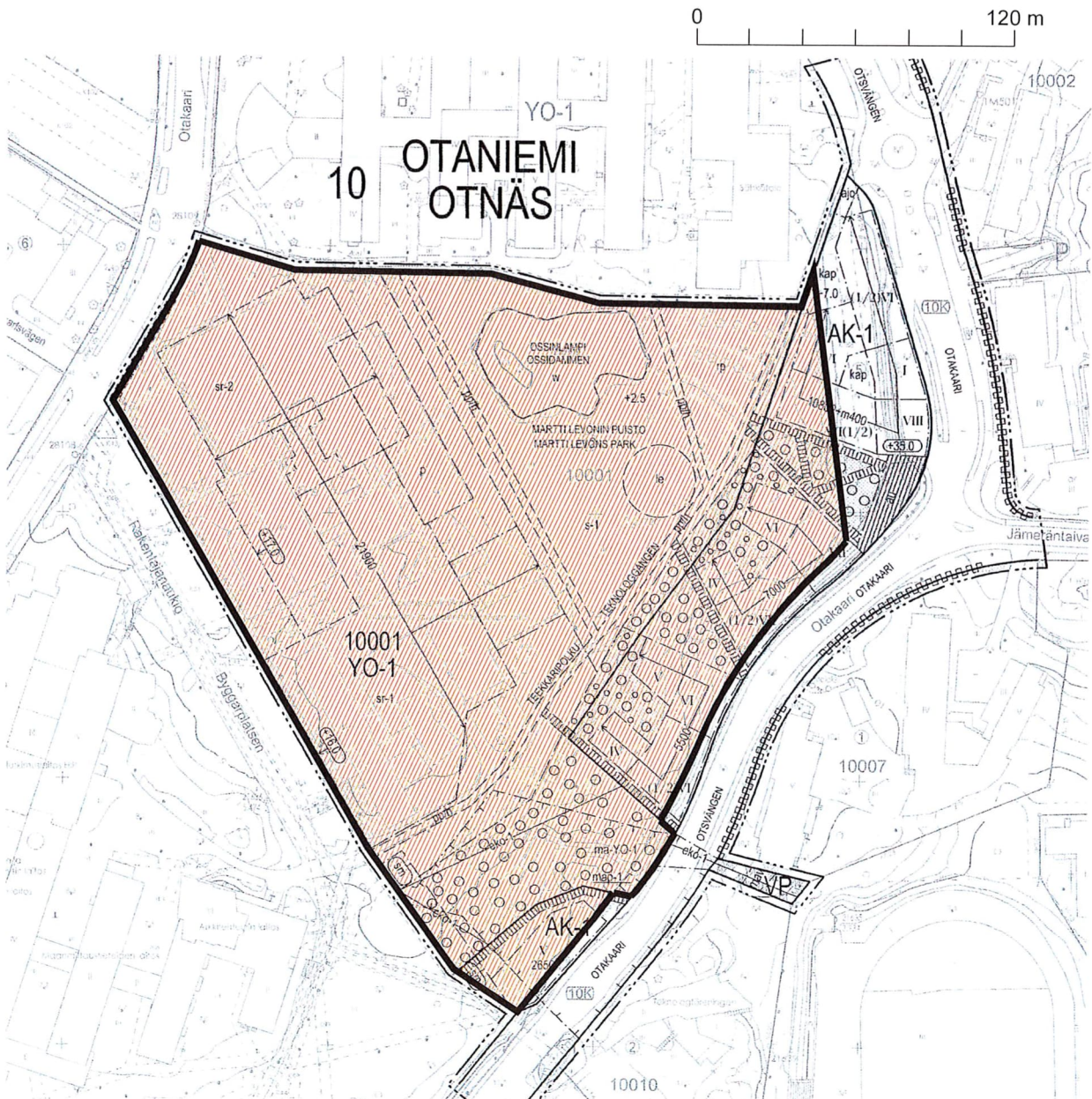
Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialan johtaja





LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2021  
 Otakaari, alue 220505  
 2021-3

Espoon kaupunki /  
 Koy Espoon Otakaari 3



M

TH  
 VJ



