

**KAUPPAKIRJA / LUONNOS****MYYJÄ**

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

**OSTAJA**

NCC Property Development Oy (Y-tunnus 1765519-3) perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun  
PL 13  
00281 Helsinki  
jäljempänä ”Ostaja”

**KAUPAN OSAPUOLI**

NCC Property Development Oy (Y-tunnus 1765519-3)  
PL 13  
00281 Helsinki

NCC Property Development Oy on tämän kauppakirjan osapuolena rasitteiden ja pysäköintipaikkojen osalta siten kuin myöhemmin tässä kauppakirjassa myöhemmin ilmenee.

**KAUPAN KOHDE**

Espoon kaupungin 51. kaupunginosan (Leppävaara) korttelin 51120 tontti 10  
Kiinteistötunnus: 49-51-120-10  
Pinta-ala: 2425 m<sup>2</sup>  
Asemakaavamerkintä: KT-1 Toimistorakennusten korttelialue  
Rakennusoikeus: 7 100 k-m<sup>2</sup>

Kaupan kohde on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on 3 621 000 euroa.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2022 helmikuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

**LISÄKAUPPAHINTA**

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla kymmenen (10) vuoden kuluessa kaupanteosta yli asemakaavan mukaisen 7 100 k-m<sup>2:n</sup>, se Ostajista, kenen rakennuksesta on kyse tai kenen määräosaan lisärakennusoikeus kohdistuu, maksaa Myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista Myyjälle viipymättä.

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kaupan ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa kauppahinnan kokonaisuudessaan (siten kuin tässä kauppakirjassa on todettu) viimeistään tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Espoon kaupungin tilille FI52 8000 1870 6520 06, BIC: DABAFIHH. Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

### 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Rasitustodistuksen [XX.XX.2022] perusteella kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

### 4. Rasitteet tai vastaavat

Kiinteistörekisteriotteelta [XX.XX.2022] ilmenee kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet.

Ostaja ottaa vastattavakseen 10.7.2019 allekirjoitetun rasitesopimuksen mukaiset vastuut ja velvoitteet, siltä osin, kun ne kohdistuvat kaupan kohteeseen tai ne on muutoin osoitettu kaupan kohteelle.

Kiinteistöt 49-51-120-8 ja 49-51-120-9 saavat pysyvän kulkuyhteysoikeuden kaupan kohteen alueella sijaitsevaan rasitesopimuksen liitekarttaan merkittyyn alueeseen (jäljempänä "Rasite 4" rasitesopimuksen mukaisesti). Kaupan kohteen osuus kulkuyhteyden rakentamiskustannuksista on 20 prosenttia, kuitenkin enintään 192 500 euroa (alv 0 %). Ostaja maksaa rakentamiskustannukset NCC Property Development Oy:lle tai NCC Property Development Oy:n toimittamaa laskua vastaan yhden (1) kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

NCC Property Development Oy on joulukuussa 2021 ilmoittanut, että tähän mennessä muodostuneita rakentamiskustannuksia on yhteensä 76 272,50 euroa (alv 0 %). Tällöin kaupan kohteen osuus rakentamiskustannuksista on noin 14 682,46 euroa (alv 0 %). Selvyden vuoksi todetaan, että rasitealueen rakentaminen on vielä kesken ja rasitesopimukseen perustuvat rakentamiskustannukset tulevat vielä nousemaan.

Rasitesopimuksessa on myös sovittu, että Espoon kaupunki saa pysyvän käyttöoikeuden kulkuyhteyteen kaupan kohteen alueella sijaitsevaan rasitesopimuksen liitekarttaan merkittyyn alueeseen (jäljempänä "Rasite 6" rasitesopimuksen mukaisesti). Kulkuyhteyden rakentamisesta vastaa kiinteistö 49-51-120-8. Siltä osin, kun Rasitteen 6 mukaisen kulkuyhteyden alue vastaa Rasitteen 4 aluetta kaupan kohteessa on rakentamiskustannusten jaosta voimassa sama jako kuin Rasitteen 4 osalta.

Rasitesopimuksen mukaan kaupan kohde vastaa Rasitteen 4 ja Rasitteen 6 alueiden ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannuksista yhdessä kiinteistöjen 49-51-120-8 ja 49-51-120-9 kanssa. Kaupan kohteen osuus kyseisistä

kustannuksista molempien rasitteiden osalta on 20 prosenttia. Kunkin kustannuksista vastaavan kiinteistön velvollisuus osallistua rasitealueiden ylläpito-, korjaus- ja peruskorjauskustannuksiin alkaa vasta siinä vaiheessa, kun kiinteistölle toteuttava rakennushanke on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan mahdollisesti tarvittavista lisärasitteista tai yhteisjärjestelystä sopimiseen ja sopimusten mukaisten rasitteiden tai yhteisjärjestelyn rekisteröimiseen kortteliin 51120 alueella. Lähtökohta on, että rasitteet perustetaan tai yhteisjärjestely tehdään korvauksetta.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteen läpi kulkee käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja putkia. Ostaja vastaa johtojen ja putkien poistamisesta kustannuksellaan.

#### 5. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaupan kohteesta maksettavasta kiinteistöverosta kaupantekovuodelta. Muista maksuista Ostaja ja Myyjä vastaavat omistusajaltaan.

Kaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

#### 6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen.

#### 7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskevaan lainhuuto- ja rasiustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen sekä kaupan kohdetta ja naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Ostaja on tutustunut 10.7.2019 allekirjoitettuun korttelia 51120 koskevaan rasitesopimukseen.

Ostaja on tutustunut 28.8.2019 allekirjoitettuun Espoon kaupungin ja NCC Property Development Oy:n väliseen kunnallistekniikan suunnittelua, rakentamista ja ylläpitoa koskevaan sopimukseen.

Ostaja on tutustunut 4.6.2021, 15.6.2021 ja 30.6.2021 allekirjoitettuun Espoon kaupungin, Fortum Power and Heat Oy:n, Kiinteistö Oy Hatsinanpuisto AB:n ja Kiinteistö Oy Hatsinanpuiston pysäköinnin väliseen kaukolämpö- ja kaukokylmälinjan rakentamista koskevaan sopimukseen.

Ostaja on tutustunut 23.9.2021 allekirjoitettuun Espoon kaupungin, Kiinteistö Oy Hatsinanpuisto AB, Kiinteistö Oy Hatsinanpuiston pysäköinti AB:n ja Kiinteistö Oy Hatsinanpuiston pysäköinti CDE:n väliseen yhteisjärjestelysopimukseen.

#### 8. Maaperän pilaantuminen

Ostaja on tutustunut NCC Property Development Oy:n 5.7.2018 ja 31.1.2022 päivättyihin selvityksiin maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arvioinnista. Selvityksien mukaan kaupan kohteen alueelta ei löytynyt kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia.

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. Ostaja kuitenkin vastaa kaupan kohteella ennen kaupantekoa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien yms. poisviemisestä kustannuksellaan.

Jos maaperässä kuitenkin edellä todettu huomioiden havaitaan muuta pilaantumista tai vähäistä suurempaa roskaantumista, Ostajan 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 liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

#### 9. Irtaimisto ja rakennukset

Tähän kauppaan ei sisälly rakennuksia taikka irtaimistoa.

#### 10. Pysäköintipaikat

NCC Property Development Oy ja Myyjä ovat allekirjoittaneet 28.8.2019 erillisen pysäköintipaikkoja koskevan sitoumuksen (jäljempänä ”Sitoumus”). NCC Property Development Oy on perustanut Kiinteistö Oy Hatsinanpuiston pysäköinti CDE:n omistamaan ja hallinnoimaan Sitoumuksessa mainittuja pysäköintipaikkoja.

Kaikki korttelin 51120 KT-1-tontteja palvelevat pysäköintipaikat (yhteensä vähintään 347 kpl) sijoittuvat kiinteistölle 49-51-120-8 rakennettuun pysäköintilaitokseen. NCC Property Development Oy on Sitoumuksella sitoutunut luovuttamaan asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämät pysäköintipaikkaoikeudet tai -osakkeet (jäljempänä ”velvoitepysäköintipaikat”), yhteensä 120 kpl, korttelin eteläpuoleisen toimistokokonaisuuden (jäljempänä ”eteläisempi toimistokokonaisuus”) toteuttajalle tai toteuttajille. Vastaavasti kaupunki velvoittaa luovutuskirjoissaan eteläisemmän toimistokokonaisuuden toteuttajat hankkimaan velvoitepysäköintipaikat kaupan kohteelle toteutetusta pysäköintilaitoksesta. NCC Property Development Oy on Sitoumuksella sitoutunut myymään pysäköintipaikat hintaan 35 000 euroa/pysäköintipaikka (alv 0 %). Myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) 16.7.2021 lukien, (perusindeksiluku 2015). Myyntihintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi. Lisäksi pysäköintipaikkojen luovutuksensaajien tulee sitoutua noudattamaan ko. pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen käyttöä ja hallinnointia koskevia sopimuksia.

Ostaja ostaa erillisellä kauppakirjalla viimeistään ennen rakennuksen käyttöönottoa 65 pysäköintipaikkaosaketta NCC Property Development Oy:ltä. NCC Property Development Oy:llä on oikeus osoittaa myytävät pysäköintiosakkeet ostajalle kaupantekohetkellä vuokraamattomista pysäköintiosakkeista. Nämä 65 pysäköintipaikkaa kattavat kaupan kohteen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (7100 kerrosneliometriä) velvoitepysäköintipaikat.

NCC Property Development Oy vahvistaa tämän kauppakirjan allekirjoituksella luovuttavansa Sitoumuksen mukaiset 65 pysäköintipaikkaosaketta Ostajalle

ennen kaupan kohteen rakennuksen käyttöönottoa. Näin ollen Espoon kaupungille Sitoumuksen mukaisesti jää velvoite hankkia 55 pysäköintipaikkaosaketta viimeistään 2026 vuoden aikana.

Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan tarvittaessa pysäköintipaikkoja koskevan rasitesopimusten tai yhteisjärjestelysopimusten laatimiseen ja hyväksymään tarvittavien rasitteiden tai yhteisjärjestelysopimusten rekisteröimisen.

#### 11. Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joista ei päästä neuvottelemalla yksimielisyyteen, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

#### LIITTEET

1. Kartta kaupan kohteesta
2. Kartta putkista ja johdoista

PÄIVÄYS    Espoossa [xx.xx.2022]

#### ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on tehty kolmena samanasaisena kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

*[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla.]*

ESPOON KAUPUNKI

Henkilö X

NCC PROPERTY DEVELOPMENT OY

Henkilö X

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [X ja X] 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.

Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvalan 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.