

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

(y-tunnus: 0101263-6)

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Kiinteistö Oy Pihapiiri, 1/1
y-tunnus: 0774356-0

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osapuolet jäljempänä yksin "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet"

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Lehto Asunnot Oy on allekirjoittanut Maanomistajan kanssa Sopimusalueen (määritelty jäljempänä) omistavan kiinteistöyhtiön (eli Maanomistajan) osakekantaa koskevan kaupan esisopimuksen. Lehto Asunnot Oy ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimukseen liittyvistä tavoitteistaan sekä keskinäisistä oikeuksistaan ja velvoitteistaan.

Mainittakoon, että kyseessä ei ole maakaaren (540/1995) mukainen kiinteistön kaupan esisopimus, eikä kaupunki ole nähnyt sitä.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Kohdan 1. mukainen luovutus on tarkoitus suorittaa Maanomistajan ja Kaupungin välillä.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Osapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden ja AO-1 korttelin osan luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Tuurinmäenlaita, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, aluenumero 331100, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-419-2-58 ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevalle kartalle 1.

Sopimusalueella ei ole asemakaavaa ennestään.

Sopimusalueen tulevat kaavamerkinnot:

- AK, Asuinkerrostalojen korttelialue, rakennusoikeus noin 2 490 k-m²
- AO-1, Erillispientalojen korttelialue, rakennusoikeus noin 8 k-m²
- VL-1, Lähivirkistysalue

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 alueluovutuksesta.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTUKSESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 991 m²:n suuruisen määrään kiinteistöä 49-419-2-58.

Luovutettava määräala on tulevan Asemakaavan mukaista

- o lähivirkistysaluetta, jolle tulee kehittää liito-oravan ekologinen yhteys istuttamalla alueelle korkeaksi kasvavaa puustoa (VL-1) ja,
- o AO-1, Erillispientalojen korttelialuetta, rakennusoikeus noin 8 k-m²

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan määrään arvo on **25 225 euroa**. Kaupunki maksaa kauppahinnan kahden viikon kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta Maanomistajan osoittamalle tilille.

Määräala on rakentamaton.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Maanomistaja vastaa määräänalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusasajaltaan kuitenkin siten, että Maanomistaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräänalasta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Maanomistajan tiedossa ei ole, että määräänalat 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 Kaupungin kirjallista suostumusta.

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalan luovutuskirjan viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu luovutuskirja on allekirjoitettu.

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 korttelialueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki vastaa yleisillä alueilla tapahtuvista johtojen ja kaapeleiden siirroista kustannuksellaan.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille 730 000 euroa, jäljempänä "Sopimuskorvaus".

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Sopimuskorvaus suoritetaan Kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaavaehdotus (alunumero 331100) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2022 elokuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) kokonaisindeksin mukaisesti.

4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (876 000 euroa).

Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki kuolettaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on suoritettu ja määrääla luovutettu, tai kun sopimus raukeaa.

5. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräälojen, 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 luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden tai tämän sopimuksen mukaisen esisopimuksen mukaisten ehtojen perusteettomasta laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on Osapuolten toimesta asianmukaisesti allekirjoitettu ja kun kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan tai se palautetaan uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa.

Mikäli kaavaehdotus tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, Osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

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

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki kuolettaa vakuuden Maanomistajalle, kun sopimuskorvaus on maksettu ja määräala on luovutettu lopullisella kauppakirjalla.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITE

Liite 1 – kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
Liite 2 – kartta luovutuksen kohteena olevasta alueista

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

PÄIVÄYS

Espoossa 17.10.2022

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Kiinteistö Oy Pihapiiri puolesta

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Robin Manelius valtakirjalla Kiinteistö Oy Pihapiiri puolesta sekä **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta, 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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Susanna Vissisenano
maanmittausinsinööri
0497/13

VALTAKIRJA

Valtuutan va.tonttipäällikön, vs.suunnittelupäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

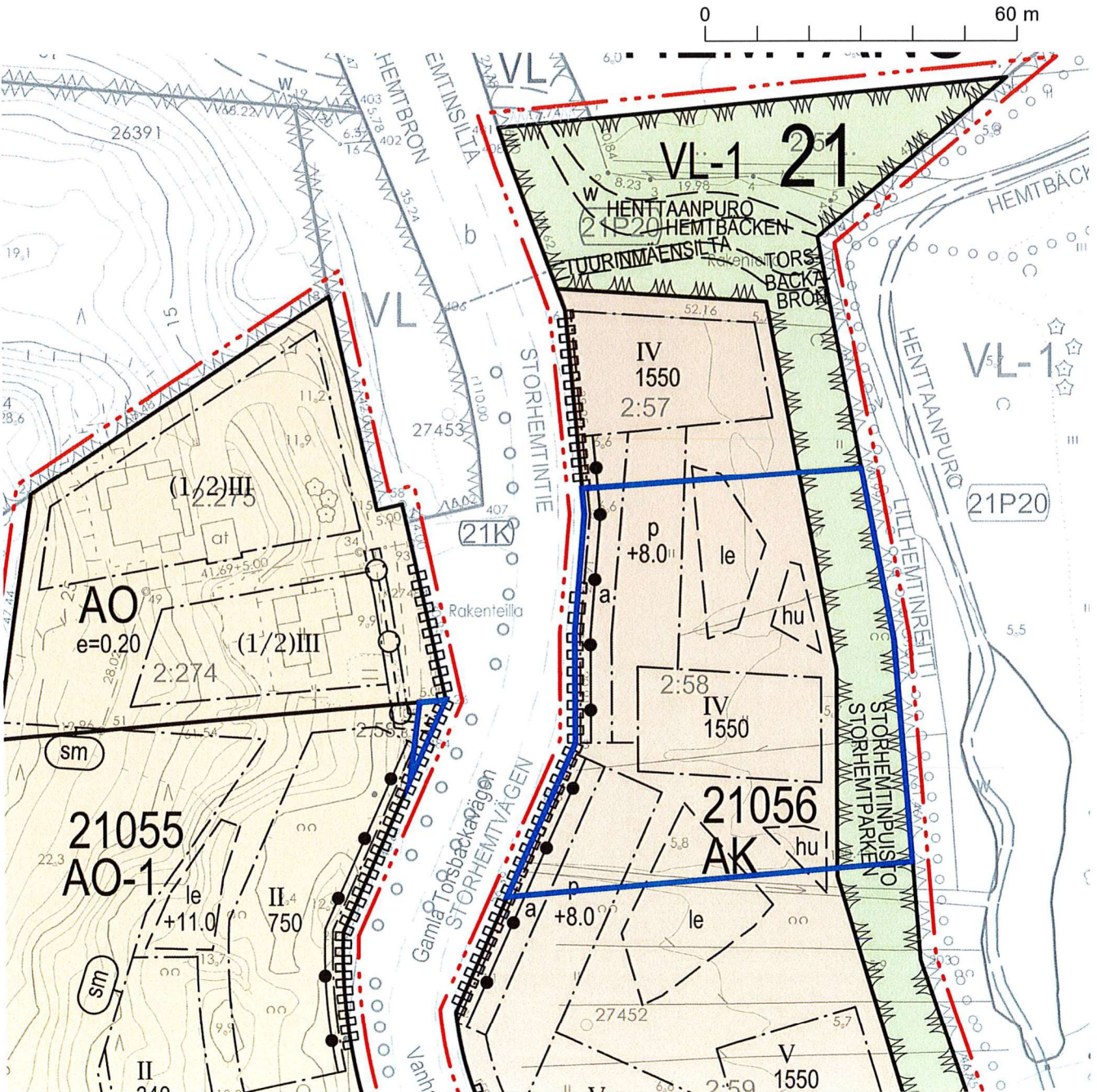
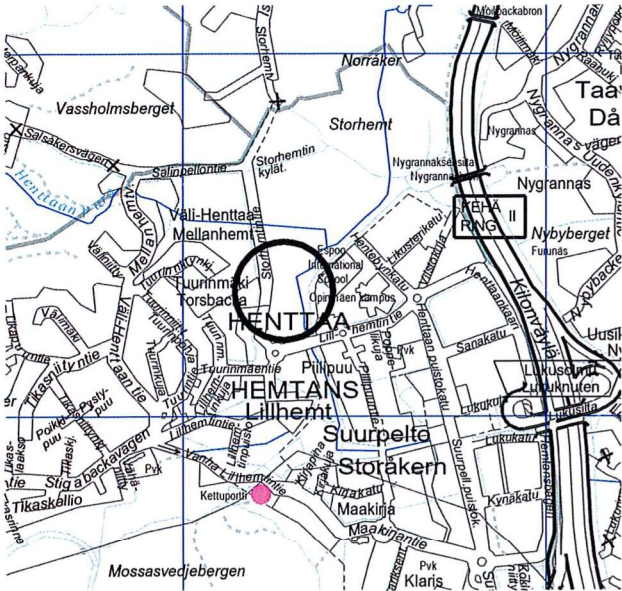
Espoossa 11. 10 2022

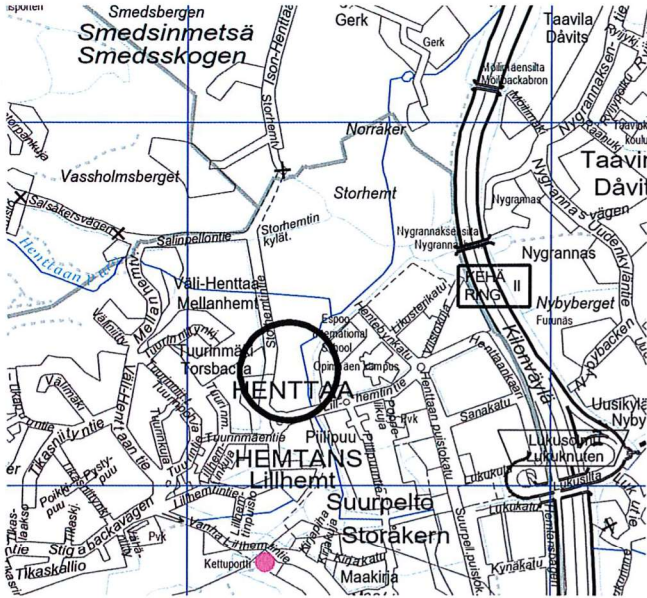
Olli Isotalo
teknisen toimen johtaja

LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . . .2022
Tuurinmäenlaita, alue 331100
2022-25

Espoon kaupunki /
Kiinteistö Oy Pihapiiri

 sopimusalue




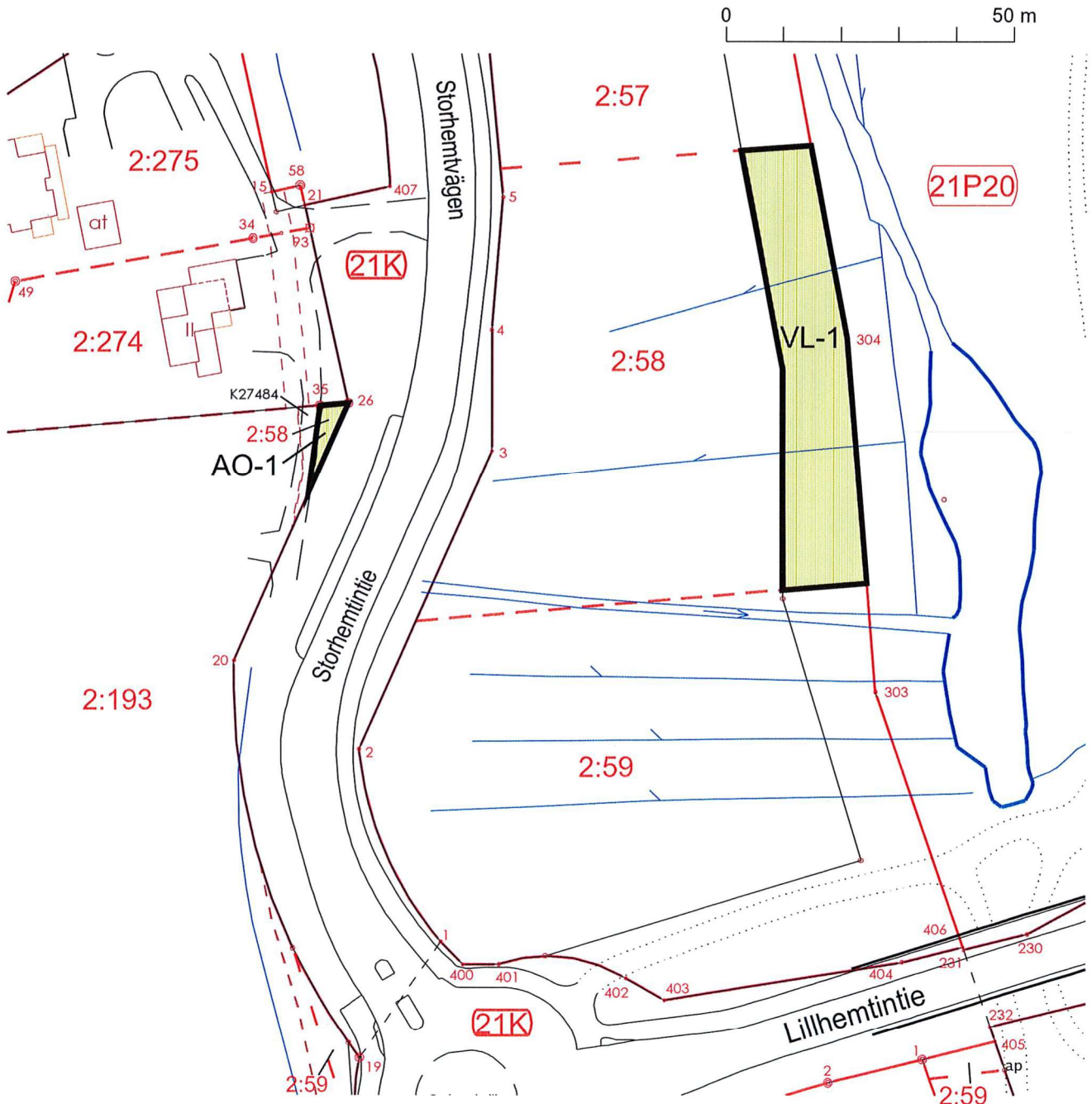


LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Tuurinmäenlaita, alue 331100
2022-25

Espoon kaupunki /
Kiinteistö Oy Pihapiiri

 kaupungille luovutettavat
alueet (AO-1, VL-1)



VALTAKIRJA