

KAUPPAKIRJALUONNOS

MYYJÄ

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

OSTAJA

Catpe Invest Oy (Y-tunnus 3136760-6) perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun
Aamuruskontie 12
00750 Helsinki
jäljempänä "Ostaja"

KAUPAN KOHDE

Espoon kaupungin 22. kaupunginosan (Olari) korttelin 22002 tontti 3

Kiinteistötunnus: 49-22-2-3
Pinta-ala: 4715 m²
Asemakaavamerkintä: K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle
sallitaan myös urheilu- ja liikuntatoimintaa palvelevien tilojen rakentaminen.
Rakennusoikeus: 4700 k-m²
Osoite: Luomanportti 2, 02200 Espoo

Kaupan kohteelle on myönnetty X.X.2024 poikkeamispäätös, joka mahdollista asemakaavasta poikkeamisen. Poikkeamispäätös sallii kerrosalaltaan noin 4000 m² suuruisen automyymälän ja autokorjaamon rakentamisen kiinteistölle.

Kaupan kohde on osoitettu liitteenä 1 olevalla kartalla.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 1 715 500 euroa. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2024 maaliskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

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 70% on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli Ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen tuotantomuodon tai rakentamisen määrän osalta, 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.

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 [XX.XX.2024] mukaan kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä.

4. Rasitteet tai vastaavat

Rasitteet tai vastaavat ilmenevät [XX.XX.2024] päivätyltä kiinteistörekisteriotteelta.

Ostaja on velvollinen selvittämään kaupan kohteessa mahdollisesti sijaitsevat johdot, kaapelit ja putket. Mahdollisesti tarvittavasta johto- ja kunnallistekniikan siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa yksin Ostaja.

5. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaupan kohteesta maksettavasta kiinteistöverosta kaupantekovuodelta ja sitä edeltäviltä vuosilta. Muista maksuista Ostaja ja Myyjä vastaavat omistusaikaltaan.

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.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohde on osa vireillä olevaa asemakaavamuutoksen aluetta (321523 - Gräsankartano).

8. Maaperän pilaantuminen

Ostaja on tietoinen, että alueella on todettu maaperässä sekä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, että jätejakeita tontilla syksyllä 2021 tehdyn ympäristöteknisen maaperätutkimuksen perusteella. Ostaja on tutustunut liitteenä 2 olevaan maaperätutkimusraporttiin.

Kohteelle tulee laatia pilaantuneen maaperän puhdistusilmoitus VNA214/2007 mukaisesti, joka toimitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle päätöstä varten. Kohteen maaperän kunnostuksessa noudatetaan ELY-Keskuksen kohteella antamaa pilaantuneen maaperän puhdistuspäätöstä (PIMA-päätös). Pilaantuneen maaperän puhdistusilmoituksen laatimisesta kohteelle vastaa kustannuksellaan Myyjä. Myyjä nimeää kohteelle ympäristöteknisen asiantuntijan.

Maaperän puhdistus toteutetaan siten ja siinä laajuudessa kuin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus edellyttää. Ostaja poistaa mahdolliset pilaantuneet maat PIMA-päätöksen edellyttämässä laajuudessa ja jätteelliset maa-ainekset Espoon kaupungin ympäristökeskuksen ja rakennusvalvonnan vaatimassa laajuudessa uudisrakentamisen maanrakennustöiden yhteydessä.

Myyjä vastaa pilaantuneen (haitta-ainepitoisuudet yli VNA214/2007 alemman ohjearvotason) ja jätteellisen maan poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista normaaliin maanrakentamiseen nähden. Näitä kustannuksia ovat mm. pilaantuneen maa-aineksen kohonneet kuljetuskustannukset ja vastaanottomaksut, jätteellisen maa-aineksen erottelukustannus, jätteellisen maa-aineksen kohonneet kuljetuskustannukset sekä vastaanottomaksut ja maaperän puhdistamisesta aiheutuvat ympäristötekniset suunnittelu-, luvitus- ja valvontakustannukset.

Myyjä ja Ostaja sopivat yhdessä maaperän kunnostuksen vaatimien yksikköhintapyyntöjen sisällyttämisestä uudisrakennuksen vaatimaan maanrakennusurakkaan. Myyjä korvaa pilaantumisen aiheuttavat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana 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.