

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki

(y-tunnus: 0101263-6)

Tonttiyksikkö

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki", sekä

Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy

(y-tunnus: 3346667-5)

c/o Eurofins Expert Services Oy

Kivimiehentie 4, 02150 Espoo

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

### ASEMAKAAVA-ALUE

Kivimies, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220209, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevat Maanomistajan omistamat määräalat 49-10-14-3-M501 ja 49-10-14-7-M510. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Vireillä olevassa kaavamuutoksessa Sopimusalueen kaavamerkinnot ovat:

- katualue, noin 225 m<sup>2</sup>
- VP, puisto, noin 16 m<sup>2</sup>
- KTY, toimitilarakennusten korttelialue 5 800 kem

### 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 JA HINTA

a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille seuraavat määräalat:

a. 49-10-14-3-M501, 123 m<sup>2</sup>

b. 49-10-14-7-M510, 118 m<sup>2</sup>

Määräalat ovat Asemakaavan mukaista yleistä aluetta.

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **2 500 euroa**, ja se on huomioitu sopimuskorvauksen määrässä.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

## 1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

## 1.3 VEROT JA MAKSUT

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

## 1.4 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa luovuttamansa alueen osalta ennen luovutusta tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista Asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Ensisijainen vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumisen aiheuttajalla.

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

## 1.5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta (5).

Määräalan 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.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

### 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille yhteensä **197 000** euroa, jäljempänä "Sopimuskorvaus" ", sekä luovuttamalla määräalat kohdan 1. mukaisesti.

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

Maanomistaja maksaa Sopimuskorvauksen 3.4.2024 mennessä.

Kaupunki sitoutuu palauttamaan sopimuskorvauksen Maanomistajalle, mikäli Kaavaehdotus ei tule lainvoimaiseksi tai Kaavaehdotus palautetaan uuteen valmisteluun.

### 4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille Sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa Sopimuskorvauksen määrä eli **204 000 euroa**.

Kaupunki palauttaa vakuutta sitä mukaan, kun Sopimuskorvausta 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.

### 5. 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.

### 6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 5 mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

## 7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä kiinteistökaupan esisopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä.

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 vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

## 8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun kohdassa 1. tarkoitettu lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

## 9. 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 olevista määräaloista.

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

## PÄIVÄYS

Espoossa 28.3 2024

## ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy:n puolesta

---

Heikki Rostila  
toimitusjohtaja

Heikki Rostila valtakirjalla Susanna Liukkosen puolesta

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Heikki Rostila** Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy: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

Juho Toijanaho  
0497/15  
kiinteistöinsinööri  
Julkinen kaupanvahvistaja

## VALTAKIRJA

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

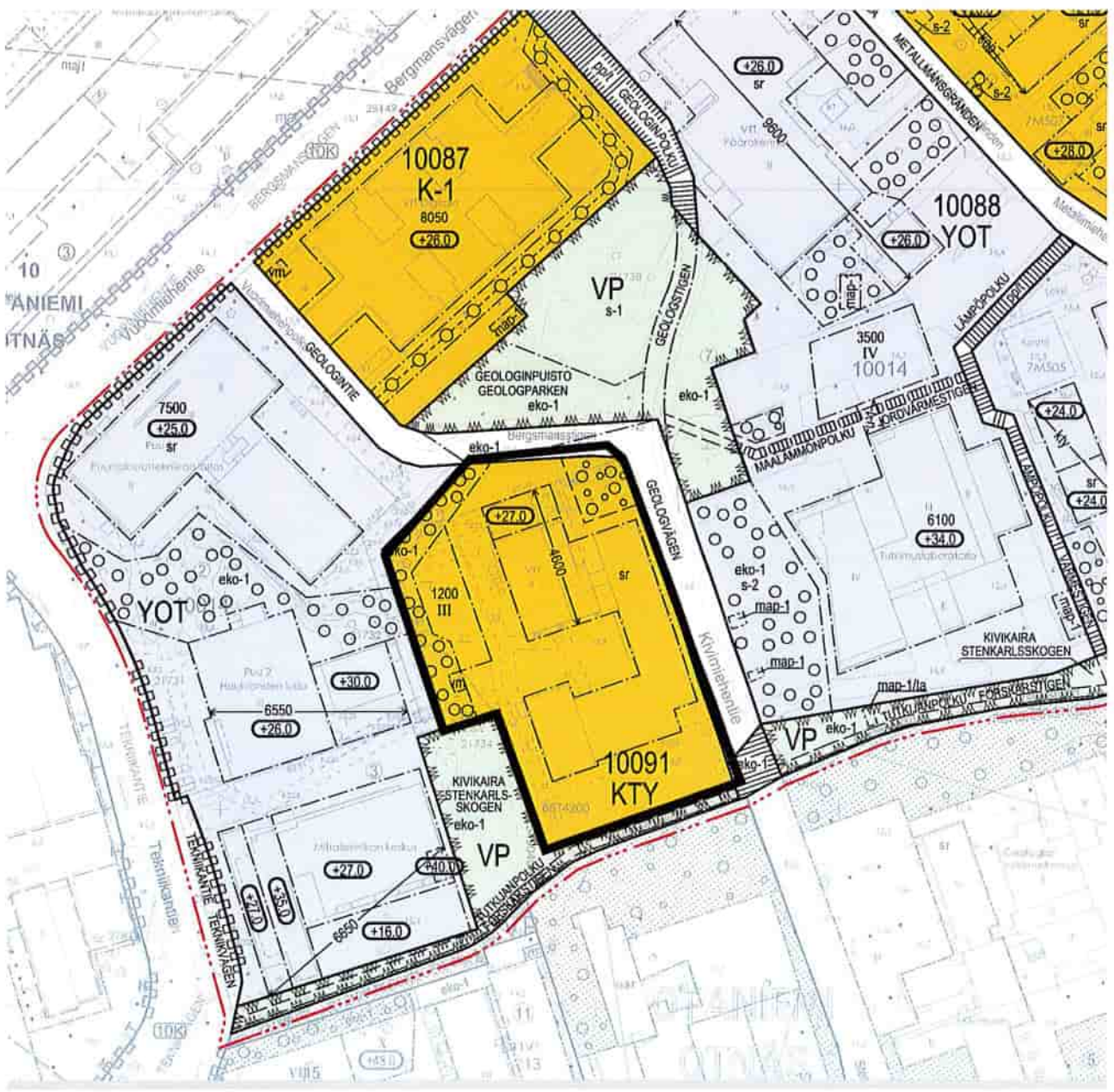
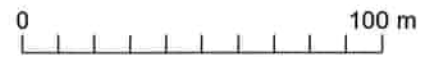
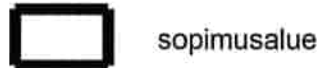
Espoossa 26. 3. 2024

Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialan johtaja



LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . . . . . 2024  
 Kivimies, alue 220209 2024-4

Espoon kaupunki /  
 Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy







LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA  
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA  
Kivimies, alue 220209 2024-4

Espoon kaupunki /  
Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy



kaupungille luovutettavat  
alueet (...)

