

489/10.00.02/2024

KAUPPAKIRJALUONNOS

1 OSAPUOLET

1.1 Myyjä

Espoon kaupunki 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätökset: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
[].[].2025 § [], lainvoimainen

1.2 Ostaja

Helsingin Osuuskauppa Elanto (1837954-9) sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun
Firdonkatu 2 T 111
00520 Helsinki

2 KAUPAN KOHDE

Espoon 40. kaupunginosan (Espoon keskus) korttelin 40162 tontti 12
Kiinteistötunnus: 49-40-162-12
Pinta-ala: 4 524 m²
Asemakaavamerkintä: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Asumista saa sijoittaa as-merkinnällä osoitetulla rakennusalueelle.
Rakennusoikeus: 11 600 k-m²
Osoite: Sunantie 1, 02770 ESPOO

Kaupan kohde on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

3 KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 6 152 000 euroa. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 helmikuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenee.

489/10.00.02/2024

4 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 edellä mainituista muutoksista myyjälle viipymättä.

5 RAKENTAMISVELVOLLISUUS

5.1 Yleinen rakentamisvelvoite

Kaupan kohteelle on toteuttava vähintään 6 600 k-m² asuntorakentamista ja vähintään 3 600 k-m² liike- ja toimistorakentamista rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttökuntoon neljän (4) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, 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 kirjallista lupaa. Mikäli kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille sopimussakkona kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

5.2 Asumismuotoja koskeva rakentamisvelvoite

Kaupan kohteelle toteutettavan asuntorakentamisen on oltava vapaarahoitteista tai valtion tukemalla lyhytaikaisella korkotukilainalla toteutettavaa. Vähintään 50 % asuntorakentamisesta tulee toteuttaa sääntelemättöminä vapaarahoitteisina omistusasuntoina, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita myydään ja markkinoidaan asuntokauppalaan (843/1994, muutoksineen) mukaisesti kuluttajille.

Mikäli kuluttaja-asiakkaille omistusasuntotuotantona toteutettavat asunnot eivät aktiivisesta markkinoinnista huolimatta ole kuluttajille kohtuullisessa ajassa myytävissä, on ko. asuntoja oikeus luovuttaa väliaikaisesti vuokralle enintään 3 vuoden ajaksi asuntojen valmistumishetkestä lukien.

Mikäli ostaja laiminlyö edellä mainitun hallintamuotoja koskevan rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakon, jonka määrä on 300 euroa per k-

489/10.00.02/2024

m2. Sopimussakko maksetaan jokaiselta kerrosneliömetriltä, joka ei vastaa hallintamuotoja koskevaa rakentamisvelvollisuutta.

Ostaja on velvollinen toimittamaan myyjälle selvityksen toteutetuista hallintamuodoista, kun asuntorakentaminen on toteutettu rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon.

Ostaja on velvollinen esittämään myyjälle vuosittain (joulukuun päättymiseen mennessä) tiedot Kaupan kohteelta myydyistä asunto-osakkeista. Tiedoista tulee käydä ilmi ostaja, kauppapäivä sekä se minkä suuruisen asunnon hallintaan myyty asunto-osake oikeuttaa. Ilmoitusvelvollisuus jatkuu siihen asti, kunnes kaikki asunto-osakkeet on myyty ensimmäisen kerran.

6 KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Ostaja maksaa kauppahinnan viimeistään tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa Espoon kaupungin tilille FI52 8000 1870 6520 06, BIC: DABAFIHH.

7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

8 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Rasitustodistuksen [X.X.2025] mukaan kiinteistöön 49-40-162-12 ei kohdistu kiinnityksiä eikä panttioikeuksia.

9 RASITTEET JA VASTAAVAT

Kiinteistörekisteriotteen [X.X.2025] mukaan kiinteistöön 49-40-162-12 ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

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

10 VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa kaupan kohteesta maksettavasta kiinteistöverosta kaupantekovuodelta ja sitä edeltäviltä vuosilta. Muista maksuista ostaja ja myyjä vastaavat omistusajaltaan.

Kaupan kohteen varainsiirtoverosta sekä erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja.

489/10.00.02/2024

11 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen.

12 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut lainhuuto- ja rasiustodistuksiin ja kiinteistörekisterin tietoihin sekä kaupan kohteen olevaa kiinteistöä ja naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

13 MAAPERÄN PILAANTUMINEN

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 havaitaan pilaantumista, ostajan tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin kaupungin ympäristön 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.

Edellä todetusta huolimatta Espoon kaupunki on tehnyt 12.9.2011 ilmoituksen ELY-keskukselle jätteen (betonimurskeen) hyödyntämisestä Itä- ja Länsi Suviniitty alueiden katujen rakentamisessa. Ostaja on tutustunut edellä mainittuun ELY-keskukselle toimitettuun ilmoitukseen. Ostaja on tietoinen, että kyseinen maarakentaminen ja siten jätteen hyödyntäminen saattaa vähäisissä määrin sijoittua kaupan kohteelle. Mikäli mahdollisesti kaupan kohteelta löytyvää maarakentamisessa hyödynnettyä jätettä tulee poistaa kaupan kohteelta, myyjä ei vastaa sen poistamisesta tai poistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

14 IRTAIMISTO JA RAKENNUKSET

Tähän kauppaan ei kuulu irtaimistoa tai rakennuksia.

489/10.00.02/2024

LIITTEET **Kartta****PÄIVÄYS** Espoossa [], []kuuta 2025**ALLEKIRJOITUKSET**

ESPOON KAUPUNKI

[nimi]

[asema]

[YRITYS]

[nimi]

[asema]

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [] ja [] 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.