

KAUPPAKIRJA TULEVASTA TONTISTA 49-12-5-9 (MERITUULENTIEN TONTTI)**MYYJÄ**

Espoon kaupunki y-tunnus: 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätös: Kaupunginhallitus [xx.xx.2021 § xx], lainvoimainen
jäljempänä "Myyjä"

OSTAJA

YIT Suomi Oy ja/tai sen perustaman yhtiön tai perustamien yhtiöiden lukuun ja/tai
YIT Suomi Oy:n osoittama ja kaupungin hyväksymä sijoittaja
Y-tunnus 2225737-6
Panuntie 11
00620 HELSINKI
jäljempänä "Ostaja"

TOTEUTTAJA

YIT Suomi Oy
Y-tunnus 2225737-6
Panuntie 11
PL 36
00620 HELSINKI
jäljempänä "Toteuttaja"

YIT Suomi Oy toimii Tontin toteuttajana. Myyjä ja Toteuttaja sopivat tämän kauppakirjan kanssa samanaikaisesti allekirjoitettavalla Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimuksella (**Kokonaissopimus**), johon tämä kauppakirja liittyy, tontin 49-12-205-4 ja kortteliin 12005 muodostettavien tonttien sekä niihin liittyvien eräiden julkisten alueiden (jotka muodostavat yhdessä Kokonaissopimuksen sopimusalueen) suunnittelun ja toteuttamisen ehdoista ym. Myyjän ympäristövastuu on edellä mainitun Kokonaissopimuksen mukainen.

KAUPAN KOHDE

Espoon kaupungissa sijaitseva oheiseen liitekarttaan merkitty noin 1 298 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 49-12-9901-0 sekä noin 271 m² suuruinen määräala (määräalasta) 49-12-5-1-M[xxx]. Kaupan kohde muodostaa tonttijaon mukaisen tontin 49-12-5-9.

Kaupan kohde on rakentamaton ja asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon ei kuitenkaan saa rakentaa asuntoja (AL-1, kl). Kaupan kohteeseen kohdistuva rakennusoikeus on 4 840 k-m².

Kaupan kohde on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 1 694 000 euroa.

Kauppahinta on määritetty elinkustannusindeksin 1951=100 tammikuun 2021 hintatasossa. Lopullinen kauppahinta määritetään kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin mukaisessa hintatasossa.

LISÄKAUPPAHINTA

Myyjällä on oikeus tarkistaa kauppahintaa ylöspäin, jos tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Toteuttaja toteuttaa Myyjän hyväksymän suunnitelmamuunnoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella yli 5 % enemmän kerrosneliömetrejä kuin voimassa oleva asemakaava mahdollistaa. Tämä ehto on voimassa siihen saakka, kun Toteuttaja on toteuttanut Kokonaissopimuksen mukaisen sopimusalueen täysin valmiiksi käyttökuntoon.

KAUPAN MUUT EHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa kauppahinnan seuraavasti kolmessa erässä:

1. Ensimmäisen erän suuruus on 35 % kauppahinnasta (eli 592 900 euroa). Ensimmäinen kauppahintaerä maksetaan tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
2. Toisen erän suuruus on 32,5 % kauppahinnasta (eli 550 550 euroa). Toinen kauppahintaerä maksetaan vuoden kuluessa kaupanteosta eli viimeistään [xx.xx.2022].
3. Kolmannen erän suuruus on 32,5 % kauppahinnasta (eli 550 550 euroa). Kolmas kauppahintaerä maksetaan kahden (2) vuoden kuluessa kaupanteosta eli viimeistään [xx.xx.2023].

Kunkin erän suuruus määritetään maksuhetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin mukaisessa hintatasossa. Elinkustannusindeksi alenemista ei oteta huomioon.

Mikäli rakentaminen kaupan kohteella käynnistyy ennen em. kauppahintaerien maksuaikatauluja, Ostajan on maksettava maksamaton osuus kauppahinnasta ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Kauppahintaerät maksetaan Espoon kaupungin tilille FI52 8000 1870 6520 06. Ensimmäinen kauppahintaerä kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vakuus

Kaupan kohteen omistusoikeus sekä hallintaoikeus noin 271 m² suuruiseen määräalaaan 49-12-5-1-M[xxx] siirtyvät kauppakirjan allekirjoittamisen ja ensimmäisen maksuerän maksamisen yhteydessä Ostajalle edellyttäen, että Myyjän ja Toteuttajan kesken on allekirjoitettu Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimus. Hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan noin 1 298 m² suuruiseen määräalaaan kiinteistöstä 49-12-9901-0 siirtyy Ostajalle vasta, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Ostaja luovuttaa Myyjälle Myyjän hyväksymän vakuuden, joka on 1,2 kertaa maksamaton kauppahinta eli 2 032 800 euroa.

Myyjä sitoutuu Ostajan pyynnöstä vapauttamaan Myyjälle maksettua kutakin kauppahintaerää vastaavan 1,2-kertaisen vakuuden, kun Myyjä on vastaanottanut ko. maksuerän.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä on vuokrannut kaupan kohteeseen kohdistuvan noin 2 m² suuruisen alueen Länsimetro Oy:lle liitteenä 2 olevalla [xx.xx.2021] allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimus siirtyy Ostajaa sitovaksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostaja sitoutuu vuokratkauden päättyessä jatkamaan alueen vuokraamista samoilla ehdoilla kuin päättyvä maanvuokrasopimus on tehty.

Rasitustodistusten [xx.xx.2021] perusteella kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä. Kiinteistön 49-12-9901-0 rasitustodistukselta ilmenevät muut vuokraoikeudet eivät kohdistu kaupan kohteeseen.

4. Rasitteet tai vastaavat

Kiinteistörekisteriotteelta [xx.xx.2021] ilmenevät kiinteistöihin 49-12-9901-0 ja 49-12-5-1 kohdistuvat rasitteet eivät kohdistu kaupan kohteeseen.

Kaupan kohdetta rasittaa asemakaavan mukaisen rakennuspaikan alla sijaitseva Merituulentien katuyhteys. Merituulentien katuyhteyden jo toteutetut rakenteet eivät sisälly kaupan kohteeseen. Katuyhteyden sijoittumisesta kaupan kohteeseen tullaan sopimaan tarkemmin myöhemmin tehtävässä Tapiolan keskusta koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Rakentaminen kaupan kohteella tulee tapahtua kokonaisuudessaan Merituulentien katuyhteyden päälle.

Kaupan kohde kiinteistöä 49-12-9901-0 luovutettavan määrällään osalta sijaitsee myyjän rakennuttamien laatta- ja pilarirakenteiden päällä (korkotaso ilmenee liitteenä 3 olevasta kartasta). Em. rakenteet jäävät myyjän omistukseen ja hallintaan. Ostaja on velvollinen hankkimaan em. rakenteiden kuormitettavuustiedot ja suunnittelemaan kohteensa siten, että jo rakennettuja rakenteita ei tarvitse vahvistaa.

Ostaja on tietoinen, että myyjä kaupan kohteen puolesta on allekirjoittanut 23.4.2020 liitteenä 4 olevan sitoumuksen yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi. Liitteenä 5 on myös yhteisjärjestelysopimusluonnos, jota sitoumus koskee. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen ja allekirjoittamiseen.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että kaupan kohteen välittömässä läheisyydessä (osin kiinteistöllä 49-12-9901-0 ja osin kiinteistöllä 49-12-5-1) sijaitsee tekninen rakennelma (**Kakko Tower**). YIT Suomi Oy:n Kakko Toweriin liittyvät velvollisuudet ja vastuut Kokonaissopimuksen sopimusalueen kehittämisessä, suunnittelussa ja toteutuksessa on esitetty Kokonaissopimuksen kohdassa 8.4.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteeseen kohdistuu maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukainen (käyttöoikeuden rajoitus) lunastus koskien metroa varten lunastettavaa maanalaisista aluetta, toimitusnumero 2010-346492. Myyjälle tulee jäämään MRL 96 §:n mukaiseen lunastukseen perustuva pysyvä käyttöoikeus metron edellyttämiin alueisiin kaupan kohteessa siltä osin, kun se on maanalaisen asemakaavan piirissä. Kaupunki pidättää hallintaoikeuden maanalaisen asemakaavan tarkoittamaan alueeseen, kunnes em. lunastustoimitus on saatettu loppuun. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan lunastustoimitukseen.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että kaupan kohteen rakentamiseen vaikuttaa maanalainen metrotunneli. Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet ja sitoutuvat noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä 31.5.2017".

Ostaja ja Toteuttaja ovat velvollisia selvittämään kaupan kohteella mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin Ostaja/Toteuttaja.

5. Verot ja maksut

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

Kaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa tontin lohkomisesta kustannuksellaan. Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan lohkomistoimituksessa tonttijaon mukaisen tontin 49-12-5-9 muodostamiseen.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaupan kohdetta koskien kaikki ne tiedot, joiden myyjä tiesi tai olisi perustellusti pitänyt tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

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

8. 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 hallinto-oikeuden siirtymistä tapahtuneesta kaupan kohteen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Myyjä vastaa kuitenkin mahdollisista pilaantumisesta aiheutuvista em. kustannuksista suhteessa Ostajaan. Toteuttaja kuitenkin vastaa kaupan kohteella ennen kaupantekoa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien yms. poisviemisestä kustannuksellaan.

Jos maaperässä havaitaan pilaantumista tai vähäistä suurempaa roskaantumista, Toteuttajan tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikköön. Myyjä korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

9. Rakentamisvelvoite

Kaupan kohteen rakentamisvelvoitteesta, rakentamisen aikataulusta ja sanktioista on sovittu Myyjän ja Toteuttajan välillä Tapiolan keskuksen länsiosan kokonaissopimuksessa.

Kaupan kohdetta ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman Myyjän lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu Toteuttaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

Edellä mainitusta huolimatta Myyjä hyväksyy, että kaupan kohdetta koskien allekirjoitetaan pitkäaikainen maanvuokrasopimus Ostajan ja Toteuttajan perustaman tai perustamien yhtiöiden välillä eikä tällöin veloitetta maksaa sopimussakkoa synny.

10. Erityiset ehdot koskien omistusoikeuden ja hallintaoikeuden siirtymisen välistä aikaa

Kohdan 2. mukaisesti omistusoikeus kaupan kohteeseen sekä hallintaoikeus noin 271 m² suuruiseen määräalaan 49-12-5-1-M[xxx] siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Ostajalle. Myyjä kuitenkin pidättää kiinteistöstä 49-12-9901- luovutettavan noin 1 298 m² suuruisen määräalan hallinnan siihen saakka, kunnes kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Siinä tapauksessa, että Ostaja maksaisi kauppahinnan ennen 2. ja 3. kauppahintaerän erääntymistä, siirtyy hallintaoikeus kiinteistöstä 49-12-9901-0 luovutettavaan noin 1 298 m² suuruiseen määräalaan välittömästi Ostajalle kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan maksetuksi.

Myyjä sitoutuu vastaamaan kustannuksellaan kiinteistöstä 49-12-9901-0 luovutettavan noin 1 298 m² suuruisen määräalan ylläpidosta, hoidosta sekä huollosta Myyjän hallinta-ajan osalta alueen käyttötarkoituksen kulloinkin edellyttämällä tavalla.

Mikäli Myyjä laiminlyö ylläpito- tai muut vastuunsa hallinta-aikanaan vastaa Myyjä tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista Ostajalle sekä kolmansille osapuolille täysimääräisesti. Myyjä vastaa kaikista hallinta-aikanaan kaupan kohteelle aiheuttamista vahingoista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista kokonaisuudessaan.

Mikäli kiinteistöstä 49-12-9901-0 luovutettava noin 1 298 m² suuruinen määräala pilaantuu hallinta-aikana, vastaa Myyjä pilaantuneisuudesta siten kuin kohdassa 8. on sovittu.

Kaupungin hallinta-ajan päättyessä Kaupunki poistaa alueelta kaikki tarpeettomat varusteet ja laitteet sekä luovuttaa määräalan siivottuna. Hallinnan luovutus tapahtuu yhteisessä katselmuksessa.

11. Irtaimisto ja rakennukset

Tähän kauppaan ei kuulu irtaimistoa taikka rakennuksia.

LIITTEET

1. Kartta myytävistä määräloista
2. Kaupan kohteeseen kohdistuva maanvuokrasopimus
3. Kartta kiinteistöstä 49-12-9901-0 luovutettavan määräalan korkotasoista
4. Yhteisjärjestelysopimusta koskeva sitoumus

5. Yhteisjärjestelysopimusluonnos

PÄIVÄYS Espoossa [xx.xx.2021]

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on tehty neljänä kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle, yksi Toteuttajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

ESPOON KAUPUNKI

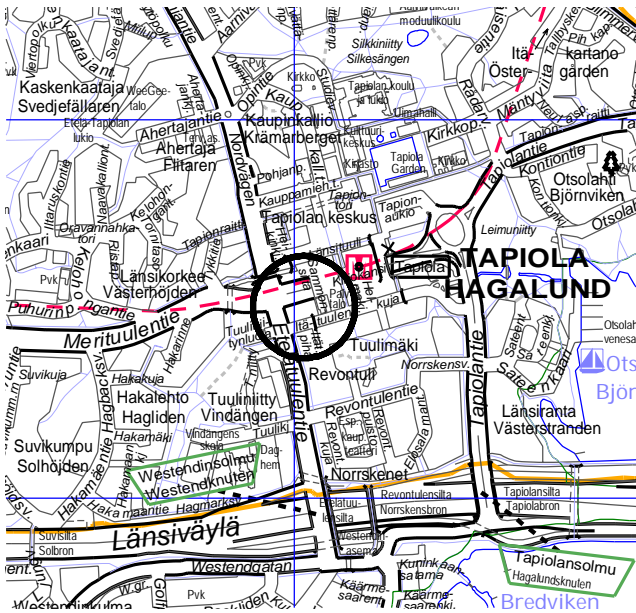
[Ostaja]

YIT SUOMI OY

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [xx] ja [yy] 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 säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika ovat edellä mainitut.



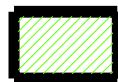
KAUPPAKIRJA

12. Tapiola

Noin 1298 m² suuruinen määräla
kiinteistöstä 49-12-9901-0

Noin 271 m² suuruinen määräla
kiinteistöstä 49-12-5-1

Määräalat muodostavat tulevan
tontin 49-12-5-9



ko. alue

