

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

y-tunnus: 0101263-6

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki tai luovutuksensaaja"

sekä

UNEMA Oy
(kiinteistön 49-54-164-3 omistajana)
c/o
Toivo Group Oy
Teknobulevardi 7
01530 VANTAA

y-tunnus: 2792992-8

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja tai luovuttaja"

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Kilonpuiston korttelin 54164 asemakaavamuutoksen alueella (aluenumero 132204), jäljempänä tässä sopimuksessa "kaavaehdotus", olevaa Maanomistajan kiinteistöä 49-54-164-3 (jäljempänä "Sopimusalue").

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

LÄHTÖKOHDAT JA KAAVOITUSTILANNE

Sopimuksen kohteena oleva alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu toimitila- ja liikuntarakentamisen korttelialueeksi (kaavamerkintä KTY-1). Alueen rakennusoikeus nykyisessä kaavassa on 2 200 k-m².

Kaavaehdotuksessa alue on asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeus on yhteensä 3 800 k-m², josta 3 750 k-m² osoitetaan asuinkerrostaloille. Lisäksi läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen sijoittuu vähintään 50 k-m² liike-, palvelu- tai työtiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Alueesta 63 m² on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.4.2021 ehdottaa kaupunginhallitukselle kaavan hyväksymistä.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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 kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 63 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-54-164-3, joka on kaavaehdotuksessa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi.

Luovutettavan alueen arvo on 756 euroa ja se on huomioitu sopimuskorvauksen määrässä.

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.3. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.4 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, että määräala olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut 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 olevalla määräalalla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman luovutuksensaajan kirjallista suostumusta.

1.5 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavaehdotus on tullut lainvoimaiseksi.

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

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät luovutuksensaajalle, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu luovutuskirja on allekirjoitettu.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden, kuten katujen, puistojen ja yleisen pysäköintialueen 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 korttelialueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille kuusisataayhdeksänkymmentäviisi tuhatta (695 000) euroa, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (alunumero 132204) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorke on korkolain 4 §:n mukainen.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2021 toukokuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) kokonaisindeksin mukaisesti.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kahdeksansadankolmenkymmenen neljän (834 000) euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös sopimuksen kohteena olevan kiinteistön/määräalan tai sen osan osalta, jotka Maanomistaja luovuttaa kolmannelle.

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on velvoitteiden siirron hyväksynyt.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

Kaupunki on tietoinen, että Maanomistajana oleva yhtiö on tarkoitus muuttaa asunto-osakeyhtiöksi.

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmentuhannen (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 toisensisältöisenä 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 palauttaa vakuuden Maanomistajalle, kun sopimuskorvaus on maksettu.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Espoon käräjäoikeudessa.

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta

liite 2: kartta luovutettavasta alueesta

5137/10.02.03/2020

Kilonpuisto IA, asemakaavanmuutos, alue 132204
2021-13

6

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

PÄIVÄYS

Espoossa 2 8. 2021

ALLEKIRJOITUKSET

Kiinteistön 49-54-164-3 omistajan UNEMA Oy:n puolesta

Markus Myllymäki
hallituksen puheenjohtaja

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Markus Myllymäki **UNEMA Oy:n** puolesta sekä maankäyttöasiantuntija Tommi Henriksson valtakirjalla **Espoon kaupungin** 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

Ari Piirainen
Kaupungeedetti
Espoon kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
Tunnus: 0497/14

5137/10.02.03/2020

Kilonpuisto IA, asemakaavanmuutos, alue 132204
2021 - 13

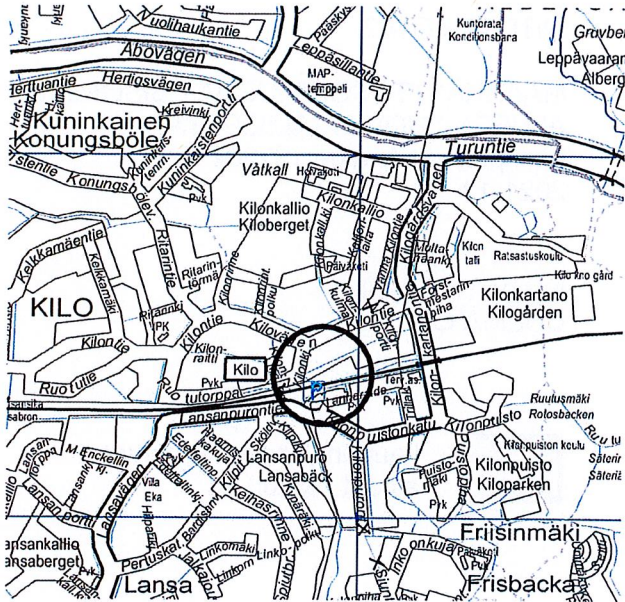
8

VALTAKIRJA

Valtuutan maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin allekirjoittamaan tämän sopimuksen.

Espoossa 19. 7. 2021

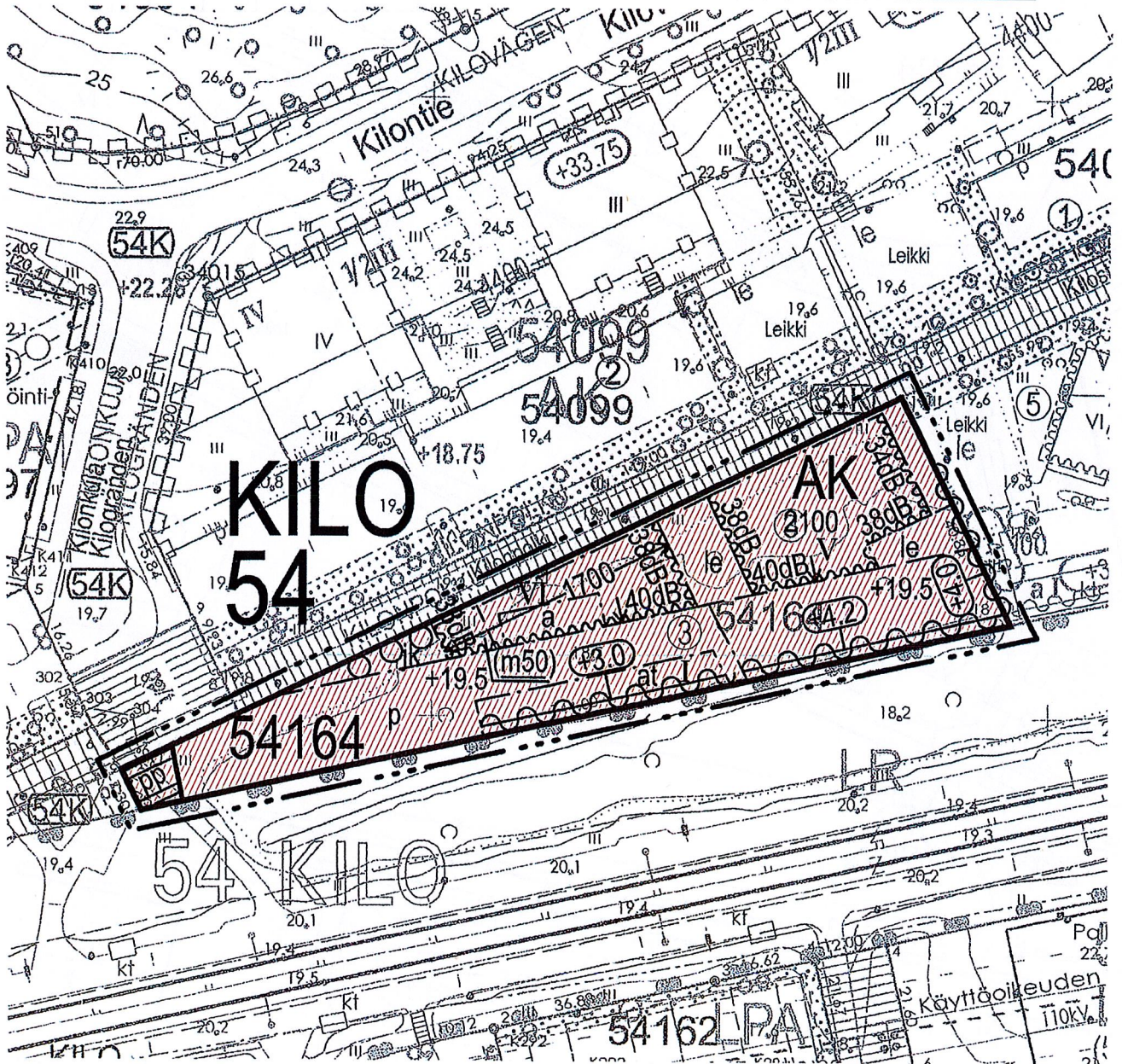
Olli Isotalo
teknisen toimen johtaja

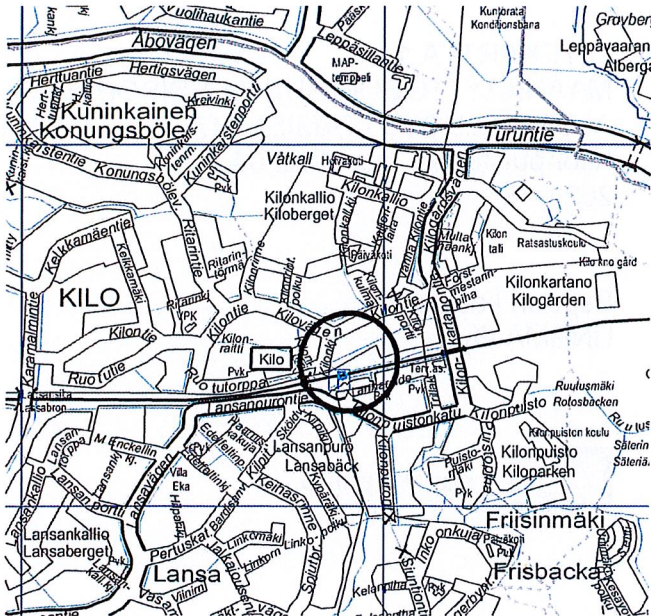


LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEEN LUOVUTTAMISESTA .2021
 Kilonpuisto I A, alue 132204
 2021-13

Espoon kaupunki /
 UNEMA Oy

 sopimusalue





LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Kilonpuisto I A, alue 132204
2021-13

Espoon kaupunki /
UNEMA Oy



kaupungille luovutettavat
alueet (katu)

