

## KAUPPAKIRJA

### MYYJÄ

Espoon kaupunki y-tunnus: 0101263-6  
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI  
Puhelin: (09) 81 621  
Päätös: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto  
[xx.xx.2023 § xx], lainvoimainen

jäljempänä "Myyjä"

### OSTAJA

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (Y-tunnus 0533297-9) perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun  
PL 4  
00098 VARMA  
jäljempänä "Ostaja"

Myyjä ja Ostaja sopivat tämän kauppakirjan kanssa samanaikaisesti allekirjoitettavalla toteutussopimuksella (Varman Keilaniemenportti-hankkeeseen liittyvä Keilalahdentien ja muiden julkisten osien toteutussopimus, jäljempänä "Toteutussopimus") Ostajan toimesta kaupan kohteena olevalle tontille toteutettavan rakennushankkeen yhteydessä Keilalahdentien toteuttamisesta uudelle kaavan mukaiselle paikalle.

### KAUPAN KOHDE

Espoon kaupungissa sijaitseva noin 5 747 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti, jonka kiinteistötunnus on 49-10-67-2.

Kaupan kohde on rakentamaton, mutta sen alueella sijaitsee olemassa oleva Keilalahdentie, jonka toteuttamisesta kaavan mukaiselle paikalle sovitaan tarkemmin Toteuttamissopimuksessa.

Asemakaavassa kaupan kohde on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaupan kohteella on rakennusoikeutta 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupan kohde on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

### KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 12 400 000 euroa.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 toukokuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi

### LISÄKAUPPAHINTA

Myyjällä on oikeus tarkistaa kauppahintaa ylöspäin, jos tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Ostaja 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 Ostaja on toteuttanut Toteutussopimuksen mukaisen sopimusalueen täysin valmiiksi käyttökuntoon.

## KAUPAN MUUT EHDOT

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa kauppahinnan kokonaisuudessaan viimeistään tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Espoon kaupungin tilille FI52 8000 1870 6520 06. Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin edellyttäen, että Myyjän ja Ostajan allekirjoitetaan samanaikaisesti Toteutussopimus.

### 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Rasitustodistuksen [xx.xx.2023] perusteella kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

### 4. Rasitteet tai vastaavat

Kiinteistörekisteriotteen [xx.xx.2023] mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita tai vastaavia.

Kaupan kohteelle on tarkoitus sijoittaa Keilaniemen keskuspysäköinnin eteläinen sisäänajotunneli. Ostaja sopii tarkemmin keskuspysäköinnin toteuttajan kanssa ajotunnelin sijoittamisesta ja sen edellyttämistä rasitteista.

Tontin läpi kulkevan kadun ja johtojen siirtämisestä sovitaan tarkemmin Toteutussopimuksessa.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteen rakentamiseen saattaa vaikuttaa lähellä sijaitseva maanalainen metrotunneli. Ostaja on tutustunut ja sitoutuu noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä 5.10.2018".

### 5. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaupan kohteesta maksettavasta kiinteistöverosta kaupantekovuodelta. Muista maksuista Ostaja ja Myyjä vastaavat omistusajaltaan.

Kaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

### 6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen.

### 7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut lainhuuto- ja rasitustodistuksiin 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 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 havaitaan pilaantumista tai vähäistä suurempaa roskaantumista, Ostajan tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin kaupunkiympäristön 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.

## 9. Rakentamisvelvoite

Kaupan kohteen rakentamisen aikataulusta, rakentamisvelvoitteesta ja näihin liittyvistä sanktioista on sovittu tarkemmin Toteutus sopimuksessa.

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

## 10. Irtaimisto ja rakennukset

Tähän kauppaan ei kuulu irtaimistoa taikka rakennuksia.

## LIITTEET

1. Kartta kaupan kohteesta

PÄIVÄYS    Espoossa [xx.xx].2023

## ALLEKIRJOITUKSET

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

ESPOON KAUPUNKI

KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ VARMA

Päätösvalta ja allekirjoittaminen:

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvalan kaupunginhallitukselle (Hallintosääntö I osa 2. luku 3 §). Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on päätöksessä valtuutettu laatimaan ja allekirjoittamaan asiakirja ja tekemään tarvittaessa teknisiä tai vähäisiä muutoksia.

#### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana 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 säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika ovat edellä mainitut.