

MÄÄRÄALAN KAUPAN ESISOPIMUS

SOPIJAOSAPUOLET

Myyjä: Kauniaisten Konttoritalo Oy (Y-tunnus 0127163-8)
c/o NCC Rakennus Oy
Mannerheimintie 103 A, 00280 Helsinki (jäljempänä Myyjä)

Ostaja: Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2) omasta puolesta tai perustettavan yhtiön lukuun
Kauniaistentie 10
02700 Kauniainen (jäljempänä Ostaja)

Ostaja ja Myyjä jäljempänä yhdessä Osapuolet

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on määräala Kauniaisten kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 252 sijaitsevasta tontista 235-2-252-1. Määräalan pinta-ala on noin 2735 m². Kartta kaupan kohteena olevasta määräalasta on tämän esisopimuksen liitteenä 1.

Pinta-ala on suuntaa-antava ja tarkentuu esisopimuksen aikaisen suunnittelun edetessä 0,1 m etäisyydelle tulevan asuinrakennuksen seinästä, kuitenkin siten, että liitteessä 2 esitetty periaateluonnos tontin 235-2-252-1 rakentamisesta ja pysäköinnistä on toteutettavissa.

Kauppahinta ei perustu määräalan pinta-alaan.

Kaupan kohteena oleva määräala saa tontin voimassa olevan kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 2100 k-m² liike- ja toimistorakennusoikeutta.

Sopimuksen tausta ja sisältö

Kauniaisten Konttoritalo Oy omistaa tontin 235-2-252-1. Tontin pinta-ala on 3 984 m². Tontilla on voimassa asemakaava Ak 171, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-5). Tontilla on rakennusoikeutta 5600 kem², josta liike- tai toimistorakennusoikeutta on vähintään 3000 kem².

Tontti ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kauniaisten kaupunki on antanut Myyjälle tonttia koskevan rakentamiskehotuksen ja pannut vireille tonttia koskevan lunastustoimituksen. Lunastuksen vaihtoehdoksi ja ehdoksi sille, että kaupunki luopuu lunastuksesta, Osapuolet ovat sitoutuneet toteuttamaan tässä sopimuksessa todettavat järjestelyt. Sopimuksessa esitetyt järjestelyt muodostavat kokonaisuuden. Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on sopimuksen toteutuminen kaikilta osin eivätkä Osapuolet pidä sopimuksen toteutumista vain osittain mahdollisena.

Tarkoituksena on jakaa tontin rakennusoikeus kahteen osaan siten, että Myyjälle jää rakennusoikeutta 3500 k-m² ja Ostaja saa rakennusoikeutta 2100 k-m², joka kokonaisuudessaan on liike- ja toimistorakennusoikeutta. Myyjän rakennusoikeudesta 2600 k-m² on asuinrakennusoikeutta ja 900 k-m² on liike- ja toimistorakennusoikeutta ja tarkoituksena on hakea tontille poikkeamista voimassa olevan asemakaavan määräyksistä siten, että osa Myyjälle jäävästä liikerakennusoikeudesta saadaan muuttaa asuinrakennusoikeudeksi.

Osapuolten tavoitteena on toteuttaa tontti 235-2-252-1 ja osa torialueesta 235-2-9902-100 liitteenä 2 olevan periaateluonnoksen mukaisesti.

ESISOPIMUKSEN PERUSTEELLA TAPAHTUVAT MAKSUT

Tämän esisopimuksen perusteella ei suoriteta maksuja puolin eikä toisin.

ESISOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN

Mikäli kaupungin toimivaltaiset viranomaiset eivät ole hyväksyneet tätä esisopimusta ja sen toteuttamiseen liittyviä muita päätöksiä 25.9.2015 mennessä, tämä esisopimus todetaan purkautuneeksi. Esisopimuksen purkautumisesta ei puolin eikä toisin makseta korvauksia.

KAUPAN EDELLYTYKSET

- 1) Kaupan edellytyksenä on, että Myyjä ja Kauniaisten kaupunki hakevat yhdessä MRL:n 23 luvun mukaista poikkeamista voimassa olevan asemakaavan Ak 171 määräyksistä 1.10.2015 mennessä liitteenä 3 olevan suunnitelman mukaisesti siten, että
 - Tontin 235-2-252-1 Myyjälle jäävästä liike- ja toimistorakennusoikeudesta (yhteensä 900 k-m²) saadaan muuttaa 800 k-m² asuinrakennusoikeudeksi ja asuinrakennus voidaan toteuttaa itsenäisesti liikerakennuksesta riippumatta.
 - Kerrosluku on IV tai IV 3/4 siten, että viereisen asuinrakennuksen (kortteli 253 tontti 1) räystäskorkeutta ei ylitetä.
 - Tontille 235-2-252-1 ei edellytetä rakennettavan arkadia ja rakentaminen sallitaan tontin etelärajaan saakka.
 - Tontin 235-2-252-1 liiketilän vähimmäiskerrosala alitetaan 800 k-m².
 - Liikerakentamista saadaan sijoittaa myös osittain kaupungin omistamalle torialueelle 235-2-9902-100 ja
 - Kokonaisrakennusoikeus (tontti 235-2-252-1 ja torialue 235-2-9902-100) ylitetään noin 850 k-m².
 - Suunnittelun edetessä voidaan osapuolten välillä päättää yhdessä hakea edellä mainittujen lisäksi muita poikkeamia kaavasta.
- 2) Kaupan edellytyksenä on, että Kauniaisten kaupunki antaa puoltavan lausunnon edellä mainitusta poikkeamisesta 30.11.2015 mennessä.
- 3) Kaupan edellytyksenä on, että on myönnetty edellä mainitun hakemuksen mukainen poikkeamispäätös ja että kyseinen päätös on lainvoimainen.
- 4) Kaupan edellytyksenä on, että kaupungin toimivaltaisten viranomaisten tekemät tämän asian edellyttämät muut päätökset ovat lainvoimaiset.

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kaupan kohteena olevan määräalan lopullisen kiinteistönkauppakirjan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun kaikki kaupanteon edellytykset ovat täyttyneet.

Myyjä sitoutuu siihen, että se ei käytä sille myönnettyä poikkeamista (esimerkiksi hakemalla rakennuslupaa tai luovuttamalla tonttia tai sen osaa), ellei tontin määräalasta ole tehty lopullista kiinteistönkauppaa tämän esisopimuksen mukaisesti.

MUUT EHDOT

Tästä esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Erimielisyydet, joista keskinäisin neuvotteluihin ei voida sopia, jätetään Espoon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

LOPULLISEN KIINTEISTÖNKAUPAN EHDOT:

Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on kolmesataatuhattaseitsemänkymmentätuhatta euroa (370 000 €).

Kauppahinta maksetaan tilille xx.

Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

Varainsiirtovero

Myyjä vastaa tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ja rasitukset

Ostaja on tietoinen tonttiin 235-2-252-1 kohdistuvista, kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista (kulkuyhteys asemakaava-alueella (235-2008-K1), viemärijohto (235-2008-K2) ja käyttörasite (235-2010-K2)). Rasitteet eivät kohdistu kaupan kohteena olevaan alueeseen.

Ostaja on tietoinen tonttiin 235-2-252-1 kohdistuvista, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityistä muistutusasioista (Muu muistutusasia 8.6.2011 ja Lunastustoimitus 3.2.2015).

Vaaranvastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan Osapuolista riippumattoman syyntä vuoksi.

Kaupan kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kaupan kohteena olevan alueen ja tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset.

Ympäristönsuojelulain 104 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kauniaisten liikekeskustan maankäyttö sopimuksen 30.6.2006 autopaikkojen toteuttamista koskevat ehdot

Maankäyttö sopimuksen kohdassa 9 "Autopaikkojen toteuttaminen" todettu käyttöoikeus Thurmanin aukion torialueen alle asemakaavassa maanalaista pysäköintilaitosta varten osoitettuihin tiloihin voidaan Myyjän osalta perustaa pysyvällä rasitteella. Rasitteesta tehdään erillinen rasitesopimus Myyjän ja Kauniaisten kaupungin kesken. Myyjän ja viereisten asunto-osakeyhtiöiden velvoitepaikat sijaitsevat maanalaisessa pysäköintitilassa. Myyjän vastuulle jää viereisten asunto-osakeyhtiöiden velvoitepaikkojen toteuttaminen.

Ostaja saa 1) pysyvän oikeuden maanalaisiin pysäköintitiloihin johtavaan kulkuyhteyteen rasitetoimituksessa T.10/2008 perustetun rasitteen mukaisesti Myyjän lisäksi sekä 2) pysyvän oikeuden kulkea omalle alueelleen Myyjän maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta. Edellä mainitusta rasitteesta tehdään erillinen rasitesopimus Myyjän ja Ostajan kesken.

Rasitteiden perustamisesta ei makseta korvauksia.

Toisin kuin maankäyttö sopimuksen kohdassa 9 "Autopaikkojen toteuttaminen" sanotaan, Ostajalle kuuluvan liike- ja toimistorakennusoikeuden edellyttämät velvoitepaikat ja kirjaston 15 velvoitepaikkaa eivät sijaitse Myyjän maanalaisessa pysäköintitilassa. Kirjaston em. 15 velvoitepaikan sijoittamisesta ja rakentamisesta vastaa Kauniaisten kaupunki, mistä Myyjä korvaa Kauniaisten kaupungille 75 000 € saamansa hyödyn kompensationsa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä eikä Myyjä tai sen seuraaja peri kaupungilta maankäyttö sopimuksessa 30.6.2006 maanalaisiin pysäköintilaitoksiin sijoittuvista pysäköintipaikoista sovittua korvausta.

Myyjällä tai Kauniaisten kaupungilla ei ole toisiaan kohtaan muita vaatimuksia maankäyttö sopimuksen 30.6.2006 kohdan 9 "Autopaikkojen toteuttaminen" perusteella.

Rakentamisaikataulu

Osapuolten tavoitteena on rakentaa omistamalleen alueelle poikkeamispäätöksen mukaiset rakennukset valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettavaksi kolmen (3) vuoden kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli Osapuoli luovuttaa omistamansa alueen kolmannelle ennen rakentamisveloitteen täyttämistä, Osapuolen tulee sisällyttää rakentamisveloitetta koskeva ehto kolmannen kanssa tehtävään kauppakirjaan.

Muut ehdot

Tämän sopimuksen mukaisessa lopullisessa kiinteistönkaupassa voi olla ostajana myös Kauniaisten kaupungin osoittama muu yhteisö. Tällöin tässä sopimuksessa autopaikkojen toteuttamista koskevat ehdot tulevat lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä sitovasti voimaan Myyjän ja Kauniaisten kaupungin välillä.

Myyjä vastaa kustannuksellaan Kauniaisten Konttoritalo Oy:n olemassa olevan liikerakennuksen purkamisesta perustuksineen.

Ostaja on tietoinen, että torialueen 235-2-9902-100 ja tontin 235-2-252-1 itänurkassa on mahdollisesti vanhojen rakennusten perustusrakenteita, joiden poistamisesta Myyjä ei vastaa.

Kaupunki peruu lunastushakemuksensa yhden kuukauden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen lopullisen kiinteistönkaupan tekemisestä.

Osapuolet tekevät sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset erikseen sekä vastaavat omista liittymis- ja käyttömaksuistaan.

Osapuolet myötävaikuttavat siihen, että sekä Myyjän omistuksessa olevalle alueelle että Ostajan omistuksessa olevalle alueelle voidaan hakea ja saada asianmukaiset rakennusluvut. Osapuolet hakevat myös asemakaavan muuttamista siten, että poikkeamispäätöksen mukaisesti toteutunut tilanne vahvistetaan asemakaavalla. Kaavan muuttamisen kustannuksista vastaa Kauniaisten kaupunki.

Lopullisesta kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Erimielisyydet, joista keskinäisin neuvotteluin ei voida sopia, jätetään Espoon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Irtain omaisuus

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä irtaimiston myynnistä ole tehty erillistä sopimusta.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kiinteistönkaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kauniaisissa 3.7.2015

Myyjä:

Kauniaisten Konttoritalo Oy

hallituksen puheenjohtaja

Ostaja:

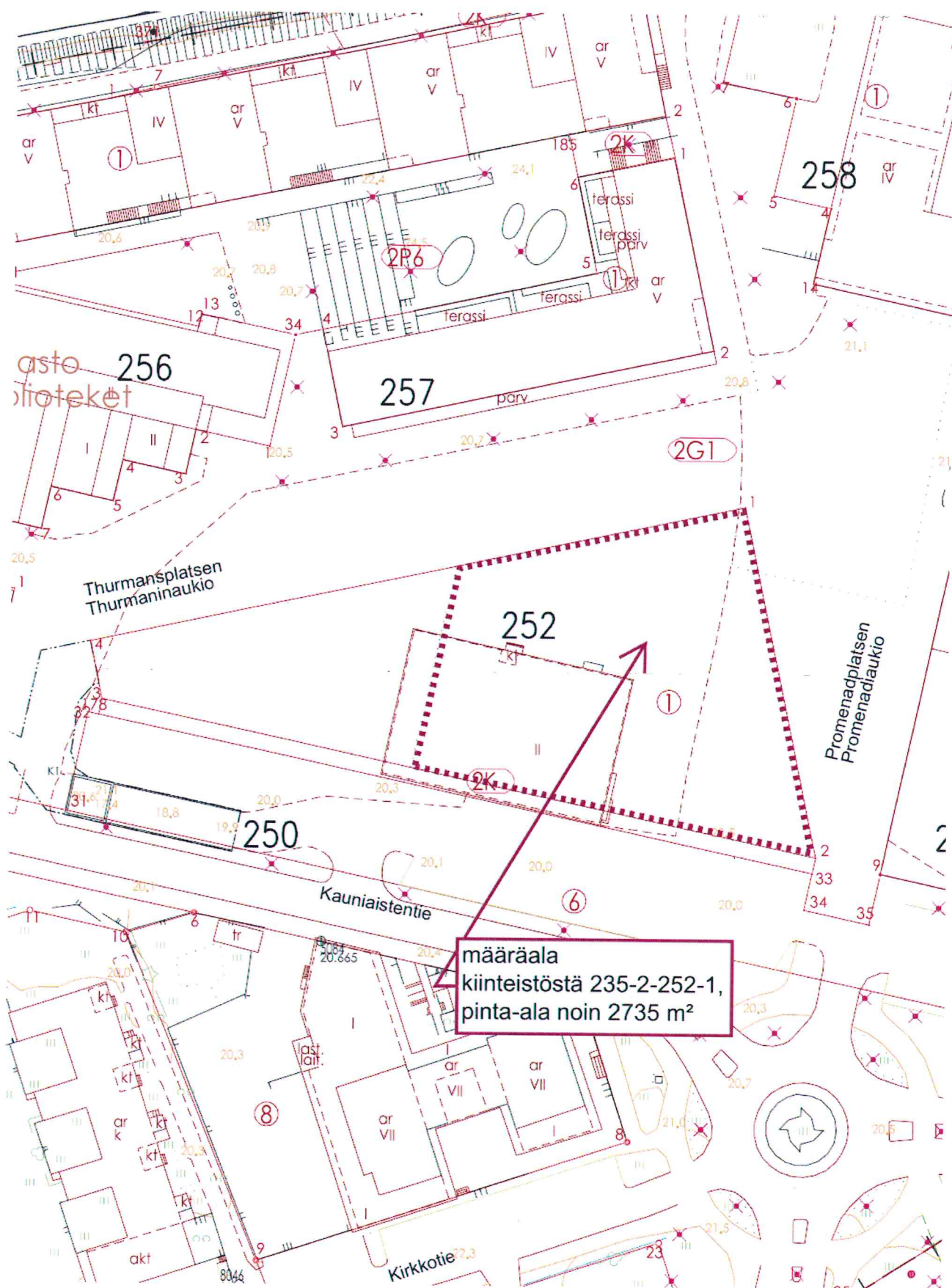
Kauniaisten kaupunki

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että hallituksen puheenjohtaja Jyri Raunio Kauniaisten Konttoritalo Oy:n puolesta myyjänä sekä kaupunginjohtaja Torsten Widén ja yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju Kauniaisten kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistönkaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

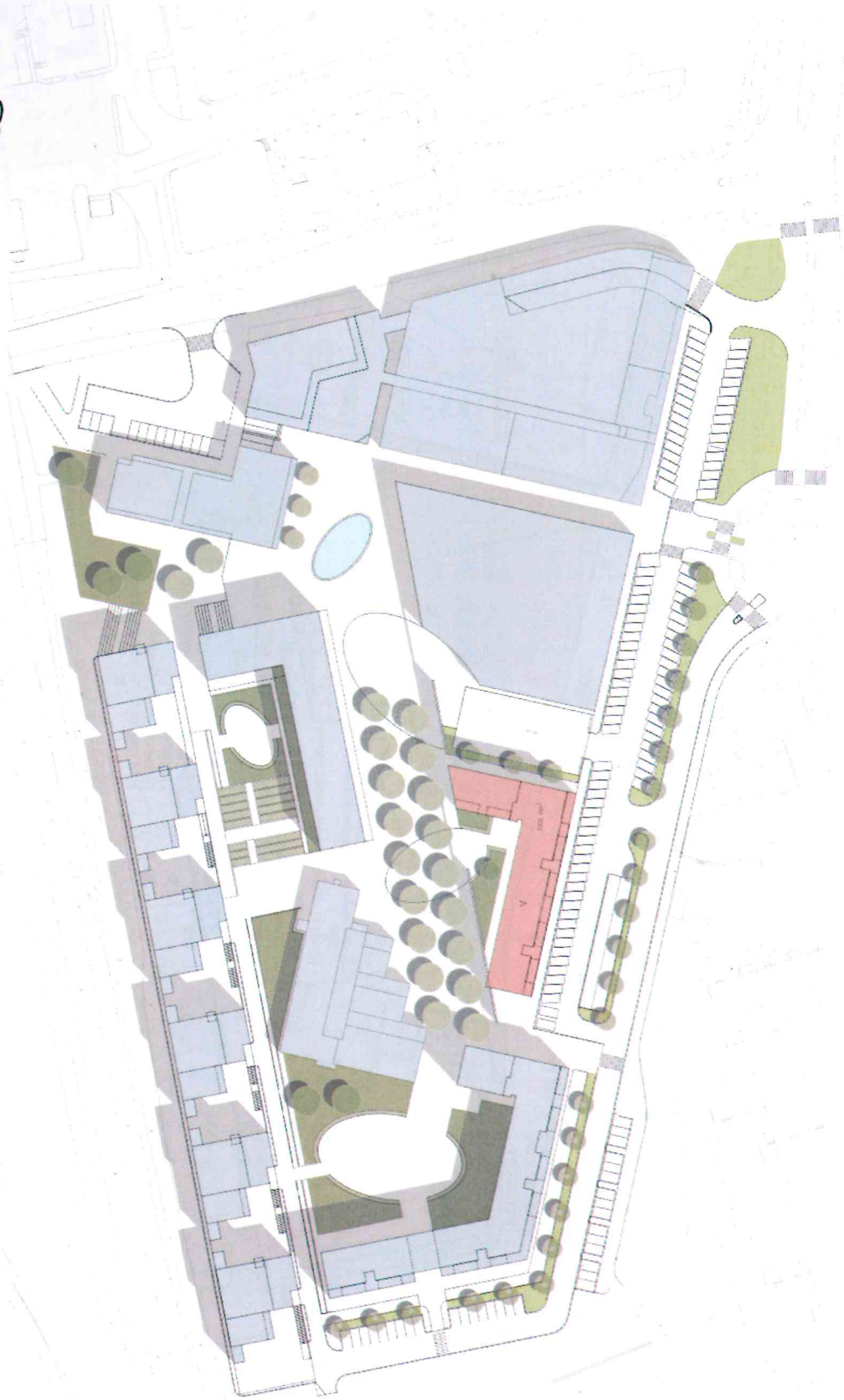
Paikka ja aika edellä mainitut

kiinteistöinsinööri, julkinen kaupanvahvistaja 2352/5

LIITE 1
Kartta kaupan kohteesta

Periaateluonnos rakentamisesta ja pysäköinnistä tontilla 235-2-252-1 LIITE 2

ARKKITEHTITOIMISTO STEEN AHLMAN ARKITEHTIURAT OY

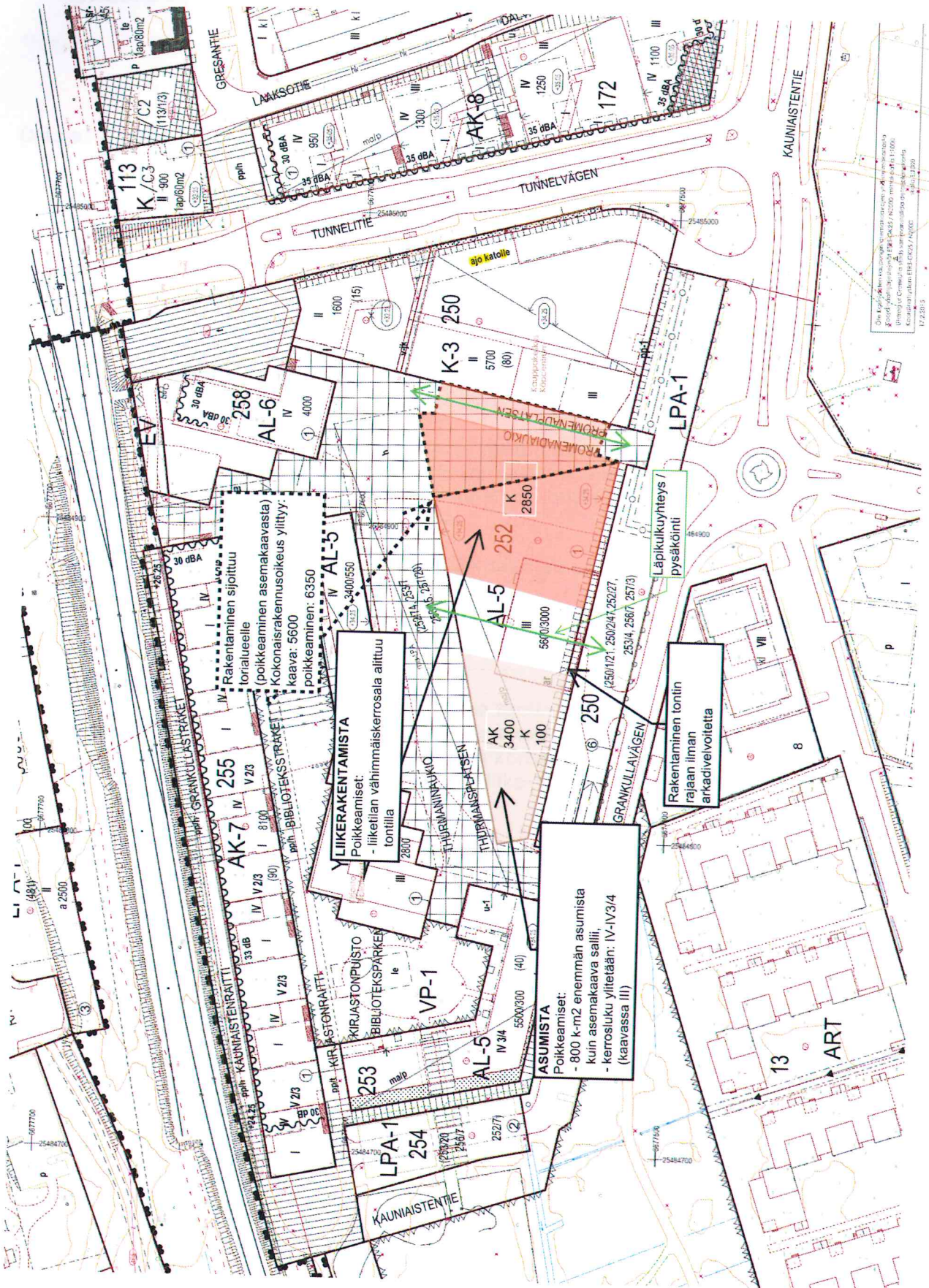


KAUNIAISTEN AUGUSTUS
ILLUSTRATIO - LUONNOS - 1/1000

11.05.2015

• KALLVANKATU 18, SISÄPAINA, 00100 HELSINKI • KALLVANKATU 18, GÄRDEN, 00100 HELSINKI
• LY 216 497 69 • www.steenahlman.fi • arkkitehtitoimisto@steenahlman.fi • Puh / Tel 020 737 9811

Suunnitelma poikkeamisista tontilla 235-2-252-1 ja osalla torialuetta 235-2-9902-100



Ohjeita poikkeamisten käsittelyä koskevat määräykset löytyvät kunnan Internet-sivustolta Internetissä: [www.tamperet.fi](#) ja [www.kymppikunta.fi](#).
 Lisätietoja poikkeamisista saa puhelimitään 043 2115000.
 Kaavavirasto, Elinkeino- ja ympäristövaliokunta.
 Kaavavirasto, Elinkeino- ja ympäristövaliokunta.
 17.2.2015