

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖNKAUPAN ESISOPIMUS

Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 28.5.2024 § 43.

1 SOPIJAOSAPUOLET

Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2)
PL 52, 02701 Kauniainen

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Stiftelsen Bensows Barnhem Granhyddan sr (Y-tunnus 0194204-0)
PL 85, 02701 Kauniainen

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

2 SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä 235-1-200-1 osoitteessa Gresantie 1-5, Kauniainen.
Sopimusalue on rajattu **liitteessä 1** olevalle kartalle.

3 SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Voimassa oleva asemakaava:
Asemakaava Ak 60, "Osa 1. kaupunginosaa, kortteli 200", vahvistettu 7.9.1972.

Asemakaavan muutosehdotus:
Asemakaavan muutosehdotus 2.5.2024 / Ak 206, "Gresantie 1-5".

4 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin ehdolla, että asemakaavan muutosehdotus ilman olennaisia muutoksia hyväksytään Kauniaisten kaupunginvaltuustossa **liitteenä 2** olevan asemakaavan muutosehdotuksen 2.5.2024/ Ak 206, "Gresantie 1-5" mukaisena.

5 SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on **1 128 836 euroa**.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 12 kuukauden (12 kk) kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus Ak 206 "Gresantie 1-5" on tullut lainvoimaiseksi. Sopimuskorvaus maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille

laskun mukaisesti. Maksun viivästyessä erääntyneelle sopimuskorvaukselle on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko.

6

KATUALUEEN OSAN LUOVUTTAMINEN

Maanomistaja luovuttaa kaupungille liitteessä 2 olevassa asemakaavan muutos-ehdotuksessa Ak 206 "Gresantie 1-5" katualueeksi osoitetut alueet omistamastaan kiinteistöstä 235-1-200-1.

Katualueen osan luovuttamista koskeva esisopimus

Sopijaosapuolet:

Myyjä Stiffelsen Bensows Barnhem Granhyddan sr
(Y-tunnus 0194204-0)

Ostaja Kauniaisten kaupunki
(Y-tunnus 0203026-2)

Luovutuksen kohde:

Luovutuksen kohteena on

* noin 808 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 235-1-200-1 (Bensowinkuja) ja

* noin 365 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 235-1-200-1 (Oravamäentie).

Luovutuksen kohteen pinta-ala on yhteensä noin 1174 m².

Kartta luovutuksen kohteesta on **liitteenä 3**.

Muut ehdot:

Luovutuksen kohteen arvo on 46 960 euroa. Luovutuksen kohteen arvo huomioidaan osana maankäyttösopimuskorvauksen suoritusta.

Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle varsinaisen kiinteistönkauppakirjan allekirjoituksin.

Myyjä vastaa kaikista luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vastaa kuitenkin kaupantekovuoden kiinteistöverosta.

Luovutuksen kohteeseen kohdistuvat rasiustodistuksesta ilmevät kiinnitykset. Myyjä vastaa siitä, ettei luovutuksen kohteeseen kohdistu muita rasituksia tai rajoituksia. Luovutuksen kohde luovutetaan kiinnityksistä vapaana. Myyjä sitoutuu hankkimaan pantinhaltijoiden suostumukset yhteiskiinnitysten purkamiseen ennen varsinaisen kiinteistönkauppakirjan allekirjoittamista ja varmistamaan yhteiskiinnityksen purkamisen toteutumisen varsinaisen kiinteistönkauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Hakemus yhteiskiinnitysten purkamiseksi tulee toimittaa Maanmittauslaitokseen kahden (2) viikon kuluessa varsinaisen kiinteistönkauppakirjan allekirjoittamisesta. Jos hakemusta yhteiskiinnitysten purkamiseksi ei ole toimitettu Maanmittauslaitokseen kahden viikon kuluessa varsinaisen kiinteistönkauppakirjan allekirjoittamisesta, myyjä maksaa ostajalle sopimussakkona 50 000 euroa.

Sopijaosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan luovutuksen kohteen varsinaisen kiinteistökauppakirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tämän sopimuksen kohdassa 4 tarkoitettu asemakaavan muutosehdotus on tullut lainvoimaiseksi.

7 VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (eli **1 354 603 euroa**). Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes tämä sopimus on päättynyt.

8 MUUT EHDOT

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja vastaa johtojen, kaapeleiden ja putkien mahdollisesta siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin. Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella olevien johtojen, kaapeleiden ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa.

Sopimusalueella sijaitsee Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) omistamia johtoja. HSY:n omistamien johtojen, putkien ja laitteiden alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Mikäli maanpintaa muutetaan nykyisten johtojen, putkien ja laitteiden kohdalla, tulee rakennussuunnitelmat hyväksyttäväksi HSY:llä ja tarvittaessa suojata tai uusia vesihuoltolinjat.

Vesi-, hule- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistaja vastaa kiinteistöjensä liittämisestä HSY:n vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostoihin. Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

9 SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueen kiinteistön, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden 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 kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron.

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

10 ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 9 mukaisista luovutuksista yhden kuukauden (1 kk) kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

11

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun tämä sopimus on allekirjoitettu, ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kauniaisten kaupunginhallituksessa.

Sopimus raukeaa, mikäli edellä kohdassa 4 mainittu ehto ei ole täyttynyt viimeistään 31.12.2024.

Jos Kauniaisten kaupunginvaltuuston asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitetaan, sopimus raukeaa, mikäli valitusviranomaisen kumoaa valtuuston päätöksen.

Sopimuksen raukeamisen johdosta kummallakaan Sopijaosapuolella ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eikä Sopijaosapuolilla ole toista kohtaan mitään korvausvelvollisuutta.

12

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut kohdan 5 mukaisen sopimuskorvauksen ja kun sopijaosapuolet ovat allekirjoittaneet kohdassa 6 tarkoitetun varsinaisen kiinteistönkauppakirjan.

13

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita Sopijaosapuolet eivät pysty ratkaisemaan neuvottelemalla, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tämä maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus on laadittu kolmena samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kauniaisissa 27.8.2024

Sopijaosapuolet:

Kauniaisten kaupunki



kaupunginjohtaja

Stiftelsen Bensows Barnhem Granhyddan sr



hallituksen puheenjohtaja



Paikka ja aika edellä mainitut



LIITTEET:

- Liite 1: Sopimusalue
- Liite 2: Asemakaavan muutosehdotus 2.5.2024 / Ak 206, "Gresantie 1-5"
- Liite 3: Kartta luovutuksen kohteesta