

Masalan urheilupuiston asemakaavamuutoksen maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Sopimus perustuu kunnanvaltuuston päätökseen (kk.pp.vvvv § xx).

Sopijaosapuolet

Kirkkonummen kunta (jäljempänä tässä sopimuksessa *Kunta*)

Y-tunnus: 0203107-0

Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi

ja

Lumo Vuokratalot Oy (jäljempänä tässä sopimuksessa *Maanomistaja*)

Y-tunnus: 2303701-7

Postiosoite: PL 40, 00301 Helsinki

Yhteyshenkilö:

Sopimusalue

Sopimusalueeseen kuuluu Kunnan omistamien alueiden lisäksi seuraavat Maanomistajan omistamat kiinteistöt Kirkkonummen kunnassa:

- K2009 T1 -niminen kiinteistö RN:o 1:59, kiinteistötunnus 257-431-1-59
- K2009 T2A -niminen kiinteistö RN:o 1:60, kiinteistötunnus 257-431-1-60
- K 2009 T 2B -niminen kiinteistö RN:o 1:42, kiinteistötunnus 257-460-1-42

Sopimus on merkitty liitekartalle, liite 1 (jäljempänä *sopimusalue*).

Sopimusalueella on voimassa 9.3.1998 vahvistettu Nissnikun rakennuskaavan muutos, jossa sopimusalue on asuinrakennusten korttelialuetta (kaavamerkintä A) rakennusoikeudeltaan 4660 k-m2. Sopimusalueelle on rakennettu seitsemän rivitalorakennusta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1978–79.

Sopimusalue on osa Masalan urheilupuiston asemakaavamuutoksen (jäljempänä *asemakaava*) aluetta, jonka kaavaehdotus (piirustus n:o 3288) on pidetty julkisesti nähtävillä 13.3.–11.4.2017 (kunnanhallituksen päätös 27.2.2017 § 60).

Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Kunta ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Sopijaosapuolet toteavat, että tämä maankäyttösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

Sopijaosapuolet toteavat, että maankäyttösopimusneuvottelut on käyty asemakaavan sisällön tultua ratkaistuksi.

Asemakaava

Kaava on kuulutettu vireille 11.1.2013 Kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kunnanhallituksen 27.2.2017 hyväksymässä asemakaavaehdotuksessa on sopimusalueelle osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (kaavamerkintä AK) ja autopaikkojen korttelialue (kaavamerkintä LPA). Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 9350 k-m².

1. Kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistökaupan esisopimuksen kohde

Kunta luovuttaa Maanomistajalle seuraavat määräalat:

- noin 404 m²:n määräala kiinteistöstä FRAMNÄSINPUISTO RN:o 1:75, kiinteistötunnus 257-431-1-75.
- noin 719 m²:n määräala kiinteistöstä NISSNIKUNPUISTO RN:o 1:63, kiinteistötunnus 257-460-1-63.

Määräalat on esitetty luovutuskirjan liitteenä olevalla kartalla. Määräalat ovat asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (kaavamerkintä AK).

Luovutettavat määräalat on osoitettu liitteenä olevalla kartalla, liite 2.

Kaupan perusteet

Kauppa perustuu tähän maankäyttösopimukseen.

1.1 Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on 167.850 euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan myyjän ilmoittamalle tilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

1.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella.

1.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 Rasitteet

Määräalan lohkomisen yhteydessä sopimusalueen kiinteistöille perustetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 154 § mukainen pysyvä rasite vesi- ja viemärijohdoille korvauksetta asemakaavassa esitetyn johtovaruksen alueella.

1.5 Kustannukset, verot ja maksut

Myyjä vastaa määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan.

Ostaja vastaa saamansa määräalan varainsiirtoverosta, lainhuuto- ja lohkomiskustannuksista.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

1.6 Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kiinteistöstä siirtyy ostajalle silloin, kun hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle.

1.7 Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen luovutettu muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisen luovutuksesta ole tehty eri sopimustakaan.

1.8 Kiinteistöön tutustuminen

Ostaja on ennen kaupan tekemistä tutustunut kohteeseen huolellisesti ja hyväksyy kohteen nykyisessä kunnossaan.

1.9 Saadut tiedot

Kaupan osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriote
2. Lainhuutotodistus
3. Rasiustodistus
4. Asemakaavakartta ja -määräykset

1.10 Maaperän pilaantuminen ja muu maan arvoa alentava toiminta

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteena olevalla alueella ei ole myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kiinteistökaupan esisopimuksen luovutusehdot

Sopijaosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

2. Yhdyskuntarakentaminen

2.1 Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen sopimusalueita palvelevien yleisten alueiden kuten katujen, kevyen liikenteen väylien ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kunta.

2.2 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Kunta vastaa sopimusalueita palvelevan vesihuollon suunnittelusta ja rakentamisesta.

Sopimusalueen tontit ja rakennukset liitetään yleiseen vesijohtoon ja viemäriin.

Vesihuoltoverkostoihin liittyessä Kunta perii sopimusalueelle rakennettavien rakennusten osalta vesihuoltolain (119/2001) mukaiset kulloinkin voimassa olevien tariffien mukaiset liittymis- ja käyttömaksut. Liittymisen maksut, johon kuuluu liittymismaksu, liitostyömaksu sekä maatyömaksu (tiealueella rakennettujen tonttijohtoliittymien rakentamismaksu), maksajana on liittymishetken tontin omistaja.

2.3 Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Kunta vastaa katu- ja muilla yleisillä alueilla mahdollisesti tarvittavista johtojen ja kaapeleiden siirroista.

Sopimusalueen tonteilla mahdollisesti tarvittavista johtojen ja kaapeleiden sekä niihin liittyvien laitteiden siirroista sekä siirrosta aiheutuvista kustannuksista sopii Maanomistaja em. johtojen omistajan kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

2.4 Rasitteet ja vastaavat

Kunnalla on oikeus perustaa korvauksetta sopimusalueelle tarvittavat rasitteet johdoille, kaapeleille, putkille ja niihin liittyville laitteille sekä yleistä kevyen liikenteen kulkua varten.

Mikäli katujen rakentaminen sopimusalueella vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja tontin pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, sallii Maanomistaja tämän korvauksetta.

2.5 Muu yhdyskuntarakentaminen

Sopijaosapuolet toteavat, että asemakaava-alueen asukkaita varten tarvitaan yhdyskuntarakentamisen palveluina mm. päivähoito-, peruskoulu- ja terveydenhoitopalveluja. Kunta vastaa em. palveluiden toteuttamisesta määräämällään tavalla.

3. Sopimuskorvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

3.1 Sopimuskorvaus ja sen maksaminen

Sopijaosapuolet toteavat, että asemakaava aiheuttaa Kunnalle kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia sekä muun yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

Maanomistaja osallistuu asemakaavan toteuttamisen kustannuksiin maksamalla sopimuskorvauksen, 261.000 euroa, rahakorvauksena yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Korvaus maksetaan Kunnan lähettämää laskua vastaan. Kunta lähettää laskun Maanomistajan ilmoittamaan osoitteeseen.

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

4. Muut ehdot

4.1 Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen tai osan siitä kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, vastaa Maanomistaja kuitenkin tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämistä ja muista sopimusehdoista luovuttamansa alueen osalta siihen saakka, kunnes Kunta on siirron hyväksynyt ja kolmas osapuoli on osaltaan ottanut vastatakseen tämän sopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä Kunnalle.

4.2 Kaavan sisällön muuttuminen

Mikäli asemakaava tulee lainvoimaiseksi kohdassa asemakaavaehdotuksesta poikkeavalla tavalla, neuvottelevat sopijaosapuolet tämän sopimuksen muutoksista.

4.3 Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun kunnanvaltuuston tätä sopimusta sekä asemakaavaa koskevat hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman.

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistajat ovat suorittaneet tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3 mukaisesti ja kohdan 1 mukainen kauppa on tehty.

4.4 Erimielisyyksien ratkominen

Sopijaosapuolet ovat tietoisia maankäytösopimuksen oikeudellisesta luonteesta ja sitoutuvat olemaan riitauttamatta sopimuksen pätevyyttä.

Sopijaosapuolet pyrkivät ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat erimielisyytensä ensisijaisesti neuvottelemalla.

Mikäli sopijaosapuolet eivät pysty kohtuullisessa ajassa ratkaisemaan erimielisyyksiään neuvottelemalla, ratkaistaan ne jommankumman sopijaosapuolen niin vaatiessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

- Liite 1: Sopimusalueen kartta
- Liite 2: Kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartta

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijaosapuolille.

Kirkkonummella ____ . päivänä _____ kuuta 2017

Kirkkonummen kunta

Tarmo Aarnio
Kunnanjohtaja

Juha Hörkkö
Talousjohtaja

Lumo Vuokratalot Oy

N.N.

Kaupanhahvistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kunnanjohtaja Tarmo Aarnio ja talousjohtaja Juha Hörkkö Kirkkonummen kunnan puolesta sopijaosapuolena sekä N.N. Lumo Vuokratalot Oy:n puolesta sopijaosapuolena ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kirkkonummella ____ . päivänä _____ kuuta 2017

Julkinen kaupanvahvistaja