

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖNKAUPAN ESISOPIMUS

Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus perustuu kaupunginhallituksen päätökseen x.x.xxxx § x.

## 1 SOPIJAOSAPUOLET

Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2)  
Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

ja

Suomen Raamattuopiston Säätiö sr (Y-tunnus 0211078-0)  
PL 15, 02701 Kauniainen

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

## 2 SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa tonttia 235-3-400-5 osoitteessa Helsingintie 10, Kauniainen sekä alueita Kaupungin omistamista kiinteistöstä 235-3-9901-0 ja 235-3-9903-1200.

Sopimusalue on rajattu **liitteessä 1** olevalle kartalle.

## 3 SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Voimassa oleva asemakaava:

Asemakaava Ak 114 "Osa kortteleita 381 ja 400", vahvistettu 14.2.1991.

Asemakaavan muutosehdotus:

Asemakaavan muutosehdotus 27.4.2022 / Ak 220, "Helsingintie 10".

## 4 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin ehdolla, että asemakaavan muutosehdotus ilman olennaisia muutoksia hyväksytään Kauniaisten kaupunginvaltuustossa **liitteenä 2** olevan asemakaavan muutosehdotuksen 27.4.2022/ Ak 220, "Helsingintie 10" mukaisena.

Lisäksi tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat liitteenä 2 olevaan asemakaavan muutosehdotukseen 27.4.2022 / Ak 220, "Helsingintie 10" liittyvää tontinosien luovutuksesta.

## 5 SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on miljoonakaksisataakolmekymmentäkahdeksantuhatta kolmesataaseitsemänkymmentäyksi euroa (**1 238 371 €**).

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

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan Kauniaisten kaupungin tilille laskun mukaisesti viimeistään kuuden kuukauden (6 kk) kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus Ak 220 "Helsingintie 10" on tullut voimaan. Maksun viivästyessä erääntyneelle sopimuskorvaukselle on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko.

## 6 TONTINOSIEN LUOVUTUS

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle omistuksessaan olevat, liitteenä 2 olevan asemakaavan muutosehdotuksen 27.4.2022 / Ak 220, "Helsingintie 10" mukaisen tonttien nrot 8, 9 ja 11 tontinosat.

### Tontinosien luovuttamista koskeva esisopimus

Myyjä: Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2)

Ostaja: Suomen Raamattuopiston Säätiö sr (Y-tunnus 0211078-0)

Kaupan kohteena olevat alueet:

\* noin 996 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 235-3-9901-0

\* noin 974 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 235-3-9903-1200

Kaupan kohteen pinta-ala on yhteensä noin 1970 m<sup>2</sup>.

Kartta kaupan kohteesta on **liitteenä 3**.

Kauppahinta

Kauppahinta on neljäsataayhdeksänkymmentäkaksituhatta neljäsaatakuusikymmentäviisi euroa (492 465 €).

Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi lopullisen kiinteistönkauppakirjan allekirjoituksin.

Muut ehdot

Kaupan kohteena olevien alueiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle lopullisen kiinteistönkauppakirjan allekirjoituksin.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Kaupan kohteena olevat alueet luovutetaan kiinnityksistä vapaana.

Kaupan ehdot täsmennetään lopullisessa kiinteistönkauppakirjassa.

Myyjä ja Ostaja sitoutuvat allekirjoittamaan kaupan kohteena olevien alueiden lopullisen kiinteistönkauppakirjan viimeistään kuuden kuukauden (6 kk) kuluttua siitä, kun tämän sopimuksen tarkoittama asemakaavan muutosehdotus Ak 220 "Helsingintie 10" on tullut voimaan.

## 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 (1 486 046 euroa). Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes tämä sopimus on päättynyt.

## MUUT EHDOT

### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

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

Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella olevan avo-ojan siirtämisestä ja/tai putkittamisesta Kaupungin kanssa. Maanomistaja vastaa avo-ojan siirtämisestä ja/tai putkittamisesta ja näiden kustannuksista. Kaupunki ei osallistu kustannuksiin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) 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

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

### Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

Maanomistaja luovuttaa korvauksetta rasiteoikeuden liitteenä 2 olevan asemakaavan muutosehdotuksen mukaiselle yleistä jalankulkua varten varatulle alueen osalle Helsingintieltä Maisterintielle.

Kaupunki ja Maanomistaja sitoutuvat allekirjoittamaan rasitesopimuksen rasiteoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun lopullisen kiinteistönkauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Kaupunki vastaa rasitesopimuksen mukaisen rasitteen perustamiskustannuksista.

### Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa

Maanomistaja luovuttaa korvauksetta rasiteoikeuden liitteenä 2 olevan asemakaavan muutosehdotuksen mukaiselle maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle.

Kaupunki ja Maanomistaja sitoutuvat allekirjoittamaan rasitesopimuksen rasiteoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun lopullisen kiinteistönkauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Kaupunki vastaa rasitesopimuksen mukaisen rasitteen perustamiskustannuksista.

### Opiskelija-/asuntola-asuntojen toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tämän sopimuksen tarkoittaman asemakaavan muutosehdotuksen Ak 220 ”Helsingintie 10” mukaisen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1) rakennusoikeudesta vähintään 60 % opiskelija-/asuntola-asuntolina.

Mikäli Maanomistaja ei toteuta asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1) rakennusoikeudesta vähintään 60 % opiskelija-/asuntola-asuntolina, Maanomistaja maksaa Kaupungille sopimussakkona 500 000 euroa.

## **9 SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös 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.

Kaupunki on tietoinen, että Maanomistaja on sopinut myyvänsä T2H Espoo Oy:lle (3146562-8) asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset tontit 10 ja 11 sen jälkeen, kun asemakaavan muutosehdotus 27.4.2022/Ak 220 on tullut voimaan.

## **10 ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO**

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

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmentuhannen euron (50 000 €) suuruisen sopimussakon.

## **11 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN**

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kauniaisten kaupunginhallituksessa.

Sopimus raukeaa, mikäli edellä kohdassa 4 mainittu ehto ei ole täyttynyt viimeistään 31.12.2022. Jos Kauniaisten kaupunginvaltuuston asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitetaan, sopimus raukeaa, mikäli valitusviranomainen 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

- kohdan 5 mukainen sopimuskorvaus on suoritettu,
- kohdan 6 mukainen lopullinen kiinteistökauppakirja on allekirjoitettu,
- kohdan 8 mukaiset rasitesopimukset yleistä jalankulkua ja maanalaista johtoa varten on allekirjoitettu ja
- kohdan 8 mukaiset asuntola-/opiskelija-asunnot on toteutettu tai toteuttamatta jättämisestä suoritettava sopimussakko on maksettu.

## **13 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Erimielisyydet, joita Sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## Allekirjoitukset

Tämä maankäytösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus on laadittu kolmena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin Sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kauniaisissa x.x.xxxx

Sopijaosapuolet:

Kauniaisten kaupunki

---

xx

Suomen Raamattuopiston Säätiö sr

---

xx

Kaupanvahvistajana todistan, että XXX Kauniaisten kaupungin puolesta ja XXX Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n puolesta sopijaosapuolina ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistönkaupan 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.

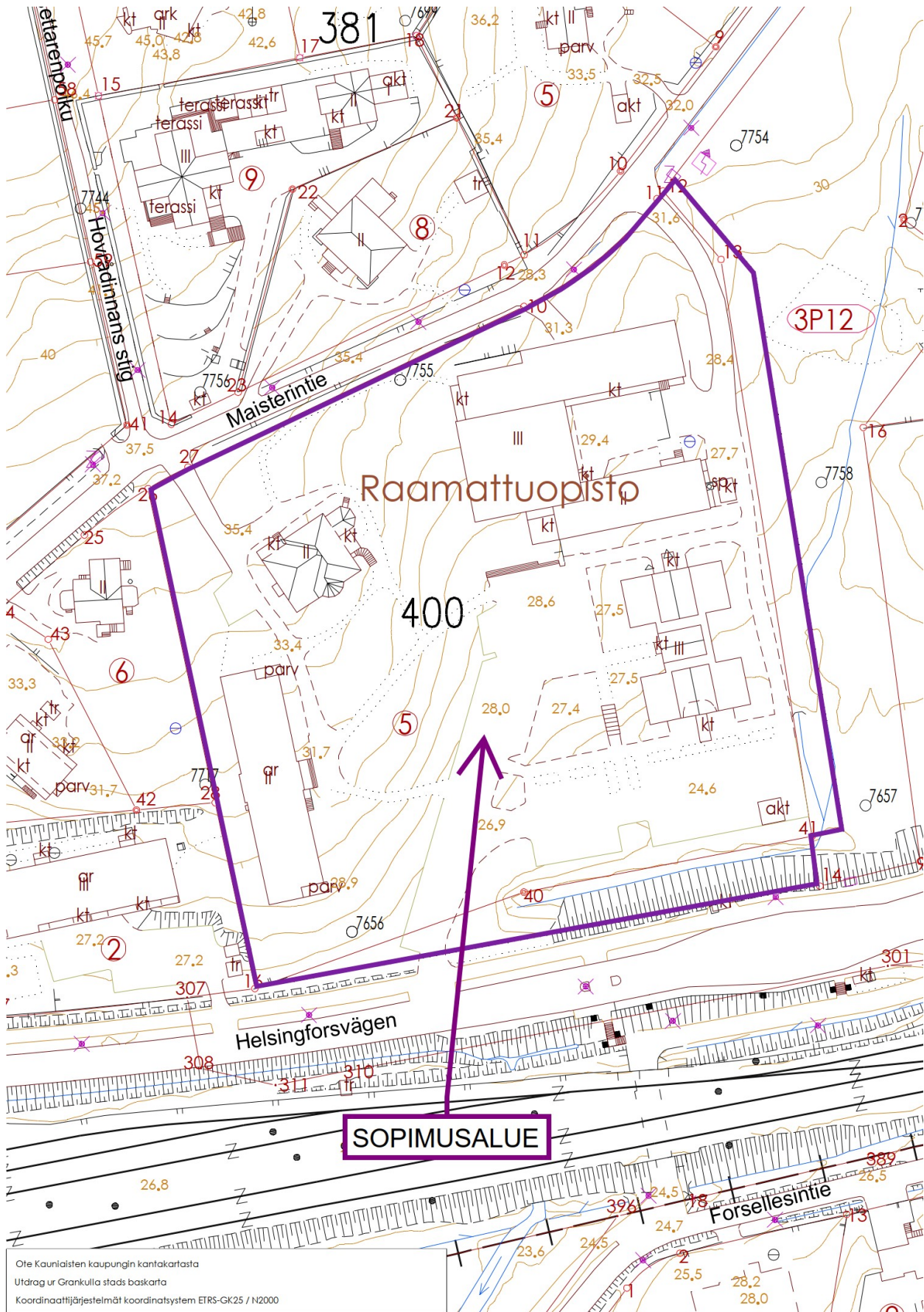
Paikka ja aika edellä mainitut

---

kaupanvahvistaja

### LIITTEET:

- Liite 1: Sopimusalue
- Liite 2: Asemakaavan muutosehdotus 27.4.2022 / Ak 220, "Helsingintie 10"
- Liite 3: Kartta kaupan kohteesta



Ote Kauniainen kaupungin kantakartasta  
Utdrag ur Grankulla stads baskarta  
Koordinaattijärjestelmät koordinatsystem ETRS-GK25 / N2000



