

SOPIMUS MÄÄRÄALAN VARAAMISESTA JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Myyjä Sipoon kunta, 0203533-8,
Lukkarimäentie 2, 04130 Sipoo,
Jäljempänä "Kunta".

Ostaja Nordic Icon Consulting Oy, 2943064-5, itse tai Kiinteistö Oy Bastukärr Logistics,
3412172-4, määräämään.
c/o Business Park Kehämylly, Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa,
Jäljempänä "Nordicon".

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Nordicon toimii kiinteistökehittäjänä yksityisessä asemakaavahankkeessa yksityisen maanomistajan edustajana. Alueella on voimassa Talman osayleiskaava (G 20), joka on tullut voimaan 8.3.2017.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia liitekartan mukaisen, noin 0,6 ha suurisen, kiinteistöstä FÅGELBERGA 753-421-12-12 erotettavan määräälan myymisestä Nordiconille osaksi asemakaavan mukaista teollisuustonttia. Mikäli asemakaava toteutuu tavoitteiden mukaisena, voidaan tontin osa luovuttaa Nordiconille tämän esisopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Kaavoitustilanne

Kaupan kohde on osoitettu voimassa olevassa Talman osayleiskaavassa (G 20) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sen ja kun kaupanvahvistaja on vahvistanut sopimuksen. Sopimus on voimassa 31.5.2025 saakka. Sopimus raukeaa, mikäli kunnanvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa 31.5.2025 mennessä. Osapuolet neuvottelevat tarvittaessa sopimuksen jatkamisesta tai purkamisesta yhdessä.

Kiinteistökaupan esisopimuksen purkautuessa, ei osapuolilla ole vaatimuksia toisiaan kohtaan esisopimuksen perusteella. Osapuolet pitävät kukin vahinkonaan heille esisopimuksesta seuranneet kustannukset.

Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen

Nordicon ja Kunta allekirjoittavat tämän sopimuksen lisäksi asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen, jossa sovitaan asemakaavoituksen kustannusten jaosta ja asemakaavan tavoitteista.

Osapuolet sopivat Kaavoituksen käynnistämissopimuksessa asemakaavan rakennustehokkuuden tavoitteeksi tehokkuuden $e=0,50$. Selvyden vuoksi todettakoon, että esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa voidaan toteuttaa lopullisen asemakaavan rakennustehokkuudella $e=0,40$ ilman erillistä neuvottelua. Mikäli vahvistetun asemakaavan rakennustehokkuus jää alle tason $e=0,40$, ostajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta toteuttaa

tämän esisopimuksen määrittämä kiinteistökauppa.

Osapuolet allekirjoittavat jäljempänä olevien ehtojen mukaisen lopullisen kauppakirjanviimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Kaupan toteutumisen ehtona on, että asemakaava lainvoimaistuu Nodiconin ja Kunnan välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen tavoitteiden mukaisena.

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Myyjä Sipoon kunta, 0203533-8,
Lukkarimäentie 2, 04130 Sipoo,
Jäljempänä "Myyjä".

Ostaja Nordic Icon Consulting Oy, 2943064-5, itse tai perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun,
c/o Business Park Kehämylly, Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa,
Jäljempänä "Ostaja".

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Sipoon kunnassa Bastukärren työpaikka-alueella sijaitseva liitekartan mukainen noin 0,6 ha suuruinen määräala kiinteistöstä FÅGELBERGA 753-421-12-12. Alueella on voimassa Talman osayleiskaava (G 20), joka on tullut voimaan 8.3.2017. Alue on osoitettu osayleiskaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

KAUPAN EHDOT

1. Kauppahinta

Tontin osan kauppahinta muodostuu tontin keskimääräisen rakentamistehokkuuden perusteella siten, että kauppahinta on 90 euroa kerrosneliömetriltä.

2. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu velkakiinnityksiä. Määräala myydään kiinnityksistä vapaana.

5. Rasitteet ja rajoitukset

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita rasitteita, kuin mitä ilmenee xx.xx.2025 päiväystä kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

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

Ostaja vastaa maankäyttö- ja rakennuslain sekä kohteen kaavoituksen muuten edellyttämientutkimusten ja selvitysten kustannuksista.
Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

7. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti minkälätkä vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

8. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta eikä sellaisesta ole tehty eri sopimusta.

9. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja on tarkastanut kiinteistön rajat.
Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä annettuja tietoja ja esitettyjä asiakirjoja.

Ostaja ottaa kiinteistön vastaan siinä kunnossa kuin se Ostajalle esiteltäessä oli.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa Ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistus xx.xx.2025
2. Rasitustodistus xx.xx.2025
3. Kiinteistörekisteriote xx.xx.2025
4. Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ja toteuttamiskustannusten jaosta xx.xx.2024

10. Vastuu rakennusten kunnosta

Kiinteistö on rakentamaton.

11. Lainhuuto ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa lainhuudatuksen kustannuksista sekä tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

12. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahdenviimeksi kuluneen vuoden aikana tehty sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (609/1977) 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Paikka, xx.xx.2024

Sipoon kunta

Myyjä

Myyjä**Kiinteistö Oy Bastukärr Logistics / Nordic Icon Consulting Oy**

Reijo Laakso
Projekti- ja kehitysjohtaja
valtakirjalla

