

MUUTOS SOPIMUKSEEN MÄÄRÄALAN VARAAMISESTA JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSESTA

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, määäämäänään.
c/o Business Park Kehämylly, Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa,
Jäljempänä "Nordicon".

Mikäli asiaa koskeva kunnanhallituksen päätös (KH 19.5.2025 § 13) ei saa lainvoimaa, purkaantuu tämä sopimus.

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.

Kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen (23.10.2024) jälkeen on tullut esille, että alkuperäisen esisopimuksen mukaiselta alueelta (753-421-12-12 FÄGELBERGA) noin 1187 m² suuruinen alue on merkitty tulevassa asemakaavassa BA5 suojaviheralueeksi (EV), jonka Sipoon kunta tarvitsee, jotta se voi varautua moottoritien 148 levennykseen ja/tai pyörätien rakentamiseen. Näin ollen aikaisemman esisopimuksen mukainen alue (n. 0,6 hehtaaria) on tarkentunut ja se on suuruudeltaan noin 0,4455 hehtaaria.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia liitekartan mukaisen, noin 0,4455 ha suuruisen, kiinteistöstä FÄGELBERGA 753-421-12-12 erotettavan määrääalan myymisestä Nordiconille osaksi asemakaavan mukaista teollisuustonttia. Mikäli asemakaava toteutuu tavoitteiden mukaisena, voidaan teollisuustontin osa luovuttaa Nordiconille tämän esisopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Muita merkittäviä muutoksia alkuperäiseen esisopimukseen ei tehdä.

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 31.8.2025 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 laatiminen

Osapuolet allekirjoittavat jäljempänä olevien ehtojen mukaisen lopullisen kauppakirjan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Ehdot ovat pysyneet em. pinta-alan muutoksesta ja teknisluonteisista korjauksista huolimatta muuttumattomina verrattuna alkuperäiseen 23.10.2024 allekirjoitettuun esisopimukseen.

Lopullisessa luovutuskirjassa on liitteenä tarkempi, koordinaatit sisältävä kartta.

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

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

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 "Ostaja".

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Sipoon kunnassa Bastukärin työpaikka-alueella sijaitseva liitekartan mukainen noin 0,4455 ha suuruinen määräala kiinteistöstä FÄGELBERGA 753-421-12-12. Kyseinen määräala on tulevassa asemakaavassa BA5 merkitty T-5 eli Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueella on voimassa Talman osayleiskaava (G 20), joka on tullut voimaan 8.3.2017. Alue on osoitettu osayleiskaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Määräalan lopullinen pinta-ala ja rajat määräytyvät lohkomistoimituksessa. Lohkomisen ensisijainen peruste on kartta. Lohkomistoimituksessa syntyneellä vähäisellä pinta-alojen muutoksella ei ole vaikutusta tähän luovutukseen.

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.5.2025 päivätystä 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 alueidenkäyttölain (132/1999) sekä kohteen kaavoituksen muuten edellyttämien tutkimusten ja selvitysten kustannuksista.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

7. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

8. Irtain omaisuus

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

Tämän esisopimuksen kaupanvahvistajamaksusta vastaa kunta.

Allekirjoitukset

Sipoossa x.5.2025

Sipoon kunta

Juhani Lankinen
Tonttipäällikkö

Sauli Sotejeff
Maankäyttöasiantuntija

Kiinteistö Oy Bastukärr Logistics / Nordic Icon Consulting Oy

XXXXXX

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Juhani Lankinen ja Sauli Sotejeff Sipoon kunnan puolesta luovuttajana ja XXXXX Kiinteistö Oy Bastukärr Logistics:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika yllä mainitut

Peter Forss
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Kaupanvahvistajan tunnus 402000/691

LIITEKARTTA

