

PUITESOPIMUS

Sopijapuolina Järvenpään kaupunki (kaupunki) toisaalta sekä Filmilinna Oy (Filmilinna) ja Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo (Pysäköintitalo) toisaalta maanomistajina (kumpikin edellä mainituista = maanomistaja ja molemmat edellä mainitut yhdessä = maanomistajat), sopivat seuraavaa:

1. Sopimusalue

Sopimus alue käsittää Filmilinnan kokonaan omistamat Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosassa korttelissa 147 sijaitsevat tontit 23, 24, 33 ja 34 (OP -kortteli). Filmilinnan osakekannan omistavat Uudenmaan Osuuspankki (UOP) ja OP Koti Uusimaa Oy LKV.

Sopimus käsittää myös Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon (Pysäköintitalo) omistuksessa olevan Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 147 sijaitsevan tontin 37 (LPA -kortteli). Pysäköintitalon osakkeet omistavat UOP (85 %) ja kaupunki (15 %).

Sopimusalueen kartta liitteenä.

Sopimusalueen ulkopuolisia alueita voidaan tarvittaessa liittää tarkasteltavaan alueeseen, jos se osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi.

Sopijapuolet ovat yhdessä todenneet, että alueen asemakaava on vanhentunut ja tarkoitukseensa soveltumaton.

2. Sopimuksen tarkoitus

Nyt käsillä olevassa puitesopimuksessa sovitaan kaavoituksen käynnistämisestä ja niistä periaatteista, joiden nojalla kaupunki tulee perimään maankäyttömaksun varsinaiseen maankäyttösopimukseen perustuen sekä maankäyttösopimukseen otettavat muut ehdot.

Maankäyttömaksun suuruus sovitaan myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tämän sopimuksen periaatteiden mukaan.

UOP ja OP Koti Uusimaa Oy LKV ovat allekirjoittaneet YIT Suomi Oy:n (YIT) kanssa esisopimuksen omistamiensa Filmilinnan ja Pysäköintitalon osakkeiden myymisestä YIT:lle tietyin ehdoin uuden asemakaavan vahvistuttua, ja sopimuksen perusteella YIT:llä on oikeus myös edustaa UOP:tä ja Filmilinnaa asemakaavan muutoksessa.

3. Maankäyttösuunnitelmat ja asemakaavoitus

Kaupunki ja maanomistajat pyrkivät yhdessä muuttamaan sopimusalueen asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksymän Keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Tavoitteet asemakaavamuutokselle:

Kaavoituksen tavoitteena on luoda uutta elinvoimaa Järvenpään ydinkeskustaan ja tukea Sopimusalueen kehittämällä viereisen ns. Perhelän korttelin ja Sopimusalueen muodostamaa ydinkeskustan kokonaisuutta.

Sopijapuolten yhteisenä tavoitteena on, että Sopimusalueelle syntyy YIT:n kaavoitusaloitteen yhteydessä toimittaman Viitesuunnitelman mukainen tai sen pohjalta Sopijapuolten yhdessä kehittämä ja hyväksymä ja lainvoimainen kaavaratkaisu. Tällöin rakennusoikeutta olisi OP-korttelissa asuntorakentamiselle noin 20.000 k-m² ja liike/toimistorakentamiselle noin 2.000 k-m² ja LPA-korttelissa asuntorakentamiselle noin 8.000 k-m². Maanomistajilla on oikeus vetäytyä tästä puitesopimuksesta ja olla allekirjoittamatta maankäyttösopimusta, mikäli edellä mainitut tavoitteelliset rakennusoikeudet eivät ole kaavan laatimisen lähtökohtina tai uuden asemakaavan rakennusoikeudet jommassa kummassa korttelissa jäävät tavoitteita alhaisemmiksi kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksessä. Tällöin sopijapuolet eivät ole oikeutettuja perimään toiselta sopijapuolelta tai toisilta sopijapuolilta mm. 4. kohdassa mainittuja korvauksia tai 7. kohdassa mainittua sopimussakkoa.

Maanomistajat teettävät kustannuksellaan ja YIT:n kanssa tarkemmin Esisopimuksessa sovitulla tavalla:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)
- asemakaavan muutosluonnoksen selostuksineen
- asemakaavan muutosehdotuksen selostuksineen
- vastineet mahdollisiin huomautuksiin ja muistutuksiin käsittelyn kaikissa vaiheissa yhdessä kaupungin kanssa
- tarvittavan havainnollistavan materiaalin (havainnepiirroset / 3D-kuvat)

Kaupunki puolestaan vastaa muista kaava-asiakirjoista kuten tilastolomakkeiden täyttämisestä sekä kunnallisteknisistä suunnitelmista (sisältäen myös mahdolliset hulevesiselvityksen ja liikennesuunnitelman).

Kaupunki toimittaa ilman eri veloitusta maanomistajalle kaavan laatimiseksi tarvittavat asiakirjat, kuten pohjakartan, voimassa olevien kaavojen kaavaotteet ja kaikki aiemmin tehty tonttia koskevat perusselvitykset.

Muista sellaisista viranomaiskeskusteluissa sovituista ja niissä asemakaavan muuttamisen kannalta tarpeellisiksi katsottavista selvityksistä joita ei ole aiemmin tonttia koskien laadittu - tai ne on katsottava riittämättömiksi - vastaa maanomistaja.

Kaupunki ja maanomistaja ovat jo ennen tätä sopimusta neuvotelleet yhteisten tavoitteiden mukaisen asemakaavoituksen lähtökohdista sopimusalueella. Tavoitteena on tuoda alueelle maankäyttöä, joka parhaalla mahdollisella tavalla tukee kaupungin tavoitteita sekä lisää ja monipuolistaa asuntokannan tonttitarjontaa.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa kaavoittajana.

Maanomistaja teettää asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen yllä kuvatulla tavalla konsulttikaavana kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston käsiteltäväksi. Kaava siirretään kaupungin järjestelmään luonnosvaiheessa, sekä myöhemmin ehdotus- ja hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavan laadinnan aikataulutavoitteet:

Asemakaavamuutos pyritään laatimaan siten, että luonnosaineisto asetetaan nähtäville 31.3.2021 mennessä. Tällöin asemakaavan muutosehdotuksen käsittely tapahtuu Järvenpään kaupungin kaupunkikehityslautakunnassa 30.6.2021 mennessä.

Lautakunnan hyväksynnän kautta asemakaavan muutosehdotus lähetetään hallitus- ja valtuustokäsittelyyn tavoitteena, että kaupunginvaltuusto voi tehdä kaavan hyväksymisestä päätöksen arviolta 30.11.2022 mennessä.

Maanomistaja teettää edellä mainitut selvitykset sekä kaavaluonnokset ja ehdotukset edellä kuvatulla tavalla ja ne jäävät niiltä osin maanomistajan kustannuksiksi. Tästä johtuen kaupunki ei peri taksan mukaista tai asemakaavan muuttamisesta muutoin perittävää maksua.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan edellä sovituista velvoitteista sekä asemakaavojen hallinnollisesta käsittelystä.

Kaavaprosessin keskeytyessä, tai viivästyessä, mistä tahansa syystä, kumpikin osapuoli vastaa omista kustannuksistaan, joiden jaosta on tässä sopimuksessa sovittu. Kummallakaan sopimusosapuolella ei ole prosessin keskeytyessä tai viivästyessä oikeutta vaatia muita korvauksia.

4. Asemakaavan muutoksesta aiheutuvan hyödyn korvaaminen

Mikäli asemakaavan muutoksesta tulee koitumaan maanomistajalle erityistä hyötyä, tulee kaupunki perimään siitä 40 %, jos hankkeiden tarvitsema pysäköinti voidaan toteuttaa kokonaan maanomistajien alueella, eikä kaupungin tarvitse osallistua pysäköintijärjestelyjen ratkaisemiseen. Mikäli edellisestä poiketen pysäköintiä osoitetaan kaupungin alueelle tai kaupungin osallistumista tarvitaan autopaikkojen sijoittamiseen maanomistajien tonttien ulkopuolelle, käytetään arvonnousun korvauksena 45 prosenttia. Em. 45%:n korvausosuus kohdistuu ainoastaan siihen osaan

rakennusoikeutta, jolle pysäköinti edellyttää edellä mainittuja kaupungin järjestelyjä pysäköinnille.

Hyöty tullaan arvioimaan seuraavasti:

Hyödyn arviointi perustuu kaavamuutoksessa saatavan lisärakennusoikeuden arvoon. Lisärakennusoikeuden yksikköhinnat:

- 425 €/kem2 (asuminen)
- 240 €/kem2 (toimisto) ja
- 310 €/kem2 (liiketilat).

Lisärakennusoikeuden yksikköhintoja korjataan tämän sopimuksen allekirjoitus ja maankäyttökorvauksen maksuajanhetken välisen eron osalta elinkustannusindeksillä (pisteluku allekirjoitushetkellä).

Yksikköhinnat on arvioitu kahden ulkopuolisen kiinteistöarvioijan toimesta, 30.9.2019 laadittujen arviokirjojen keskiarvoina.

Lisärakennusoikeudesta laskettavasta hyödystä vähennetään nykyisten rakennusten purkukustannukset, joihin lasketaan rakennusten purkusuunnitelmien ja suojausten teko, purkamisen aiheuttamat kunnallistekniset muutokset, haitta-aine- ja rakennuspurkutyö mukaan lukien mahdolliset rakennusaikana tontille haudatut rakennusjätteet, materiaalien poiskuljetukset jäte- ja ongelmajättemaksuineen sekä purkutyön jälkeinen siistiminen ja siivous. Filmilinna on saanut OP -korttelin edellä mainitusta purkutyöstä ennakotarjouksen YIT:ltä mm. purkutyönvähennyksen arviointia varten.

Purkukustannukset arvioidaan edellä mainitun ennakotarjouksen perusteella, jolloin ne vähennetään arvion mukaan, ei toteutuneiden kustannusten mukaan. Purkukustannusten arviohintaa korjataan tämän sopimuksen allekirjoitus- ja maankäyttökorvauksen maksuajanhetken välisen eron osalta elinkustannusindeksillä (pisteluku allekirjoitushetkellä).

Maankäyttömaksun maksuaikataulu vaiheistetaan rakentamisen aikataulun mukaisesti, sidottuna Sopimusalueelle myönnettyjen rakennuslupien mukaisiin rakennusoikeuksiin. Vaiheistuksesta sovitaan maankäyttöso-
pimuksessa. Siltä osin, kun kaava kuulutetaan voimaan ennen kuin maankäyttömaksu on peritty, tulee sopimuskumppanin antaa jäljellä olevaa maankäyttömaksua vastaava vakuus kaupungille. Vakuutta puretaan maksettujen maankäyttömaksujen mukaan ja aikataulussa.

Laskentaesimerkki:

Kaavamuutoksessa tulee esim. OP -kortteliin rakennusoikeutta seuraavasti:

- 20000 kem2 asumista
- 2000 kem2 liiketilaa

Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7722 kem2

Purkukustannuksiksi arvioidaan 1035000 €.

Täten maankäyttömaksun suuruus olisi:

$(425 \text{ €/kem}^2 \times 20000 \text{ kem}^2 + 310 \text{ €/kem}^2 \times 2000 - 7722 \times 310) \times 0,40 - 1035000 = 1655472 \text{ €}$

Velvollisuus maankäyttömaksun maksamiseen syntyy maankäyttösopimuksen allekirjoittamisella.

5. Kiinteistöluovutukset

Maanomistajat ja kaupunki pyrkivät ensisijaisesti vaihtamaan merkitykseltään vähäiset asemakaavan muutoksen mahdollisesti aiheuttamat yleiset alueiden ja tonttialueiden muutosalat. Mikäli aluevaihdot eivät ole mahdollisia tai vaihdettavien alojen m²-määrät poikkeavat, maksetaan erotuksesta 3 €/m² luovutuskorvaus puolin tai toisin.

6. Kunnallistekniikan rakentaminen

Puitesopimus pohjautuu siihen, että Hankkeeseen liittyvä rakentaminen pysyy Sopimusalueen sisällä. Täten Hankkeella ei ole välitöntä vaikutusta kunnallisteknisiin investointeihin.

Kaupunki vastaa Sopimusalueen rajojen ulkopuolella olevien alueiden kehittämisestä (esim. Kävelykatu, liikennejärjestelyt Mannilantiellä, jne.), hyväksytyjen katusuunnitelmien mukaisesti. Sopimuspuolet sopivat yhdessä hulevesien käsittelystä ja mahdollisuuksista viivyttää niitä tontilla. Mikäli rakentaminen aiheuttaa Sopimusalueen ulkopuolisille rakenteille korjaustarpeita, vastaavat maanomistajat näistä kustannuksista. Toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen.

Sopimusaluetta laajempaa kokonaisuutta palvelevat, erityisen kunnallistekniikan rakentamisesta tai erityisen viestintätekniikan siirroista aiheutuvista kustannuksista vastaa kaupunki.

7. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Rakentamiskokonaisuus katsotaan toteutetuksi, kun vähintään 80 % kaavan sallimasta kerrosalasta on otettu käyttöön.

Sopimusalueen rakentaminen tapahtuu vaiheittain Perhelän korttelin rakentamisen jälkeen seuraavaan alustavaan arvioaikatauluun pohjautuen:

- Perhelän korttelin valmistuminen 31.12.2026, jonka jälkeen OP-korttelin purkutyöt on mahdollista aloittaa.
- OP-korttelin valmistuminen 31.12.2033
- LPA-korttelin valmistuminen 31.12.2035

Rakentamisalueet pyritään suunnittelemaan sekä rajaamaan vaikutuksiltaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisiksi ja osapuolet pyrkivät siihen, että rakentaminen aloitetaan ja saatetaan ensimmäisinä valmiiksi kävelykatuun rajautuvilla tonteilla.

Mikäli osapuoli laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, maanomistajat sitoutuvat suorittamaan kaupungille sopimussakkona miljoona (1.000.000 €) euroa, huomioiden kuitenkin alla mainitut erityisehdot.

Velvollisuus sopimussakon maksamiseen syntyy, kun maankäyttöso-
pimus sekä edellä kohdassa 2. mainitut Pysäköintitalon ja/tai Filmilinnan
osakkeiden kauppakirja(t) on allekirjoitettu.

Edellä tässä kohdassa luetellut OP -korttelin ja LPA -korttelin valmis-
tusajat perustuvat oletamaan, että kortteleiden muutettu asemakaava on
saanut lainvoiman viimeistään 31.12.2022, ja mikäli kaavan lainvoima-
istuminen siirtyy tätä myöhäisemmäksi, siirtyvät kortteleiden arvioidut
valmistumisajat ja niiden perusteella kaupungin perimän sopimussakon
määräajat vastaten kaavan lainvoimaistumisen viivettä. Kaupunki voi
kuitenkin perustellusta syystä myöntää maanomistajalle tai maanomista-
jille luvan siirtää maankäyttöso-
pimukseen merkittäviä rakennusvaihei-
katauluja yhdeksi vuodeksi kerrallaan. Kaupunki on velvollinen anta-
maan maanomistajan tai maanomistajien kirjallisesta pyynnöstä edellä
sanotun luvan maankäyttöso-
pimuksen allekirjoituksen jälkeen, jos yle-
nen talous-, rahamarkkina- tai muu suhdannetilanne (kuten erittäin poik-
keuksellinen rakennuskustannusten nousu) tai toteuttamisedellytykset
ovat kiinteistö- ja rakennus-
alalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yle-
sen käsityksen mukaan niin heikko/heikot, ettei taloudellisia edellytyksiä
asuntojen rakentamiselle ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saa-
maan sijoittajia, rahoittajia ja/tai ostajia normaalein liiketoiminnan kan-
nalta hyväksyttävin ehdoin.

Edellä tässä kohdassa mainitun 1 miljoonan euron sopimussakon määrää
vähennetään kortteleihin (tai kortteliin) myönnettyjen rakennuslupien
osoittaman rakennusoikeuden suhteessa asemakaavan sallimasta koko-
naisrakennusoikeudesta. Sopimussakon maksuvelvoitteet puretaan ko-
konaan, kun viimeinen kortteleiden (tai korttelin) rakennuslupa on lain-
voimainen ja Kaupunki on todennut rakentamisen täyttävän asemakaa-
van toteuttamisen vaatimukset tai kun vähintään 80 % kaavan sallimasta
kerrosalasta on otettu käyttöön.

8. Maankäyttöso- pimus

Asemakaavan muutoksen julkisen nähtävillä olon jälkeen kaupunki ja
maanomistaja tulevat laatimaan maankäyttöso-
pimuksen koskien em.
asemakaavan muutosta, kiinteistönluovutuksia, kunnallistekniikan ra-
kentamista ja asemakaavan muutoksen toteuttamista.

Maankäyttöso-
pimuksen hyväksyminen käsitellään asemakaavan muu-
toksen hyväksymisen yhteydessä kaupunginvaltuustossa huomioiden, et-
tä maanomistajille ei ole velvollisuutta allekirjoittaa maankäyttöso-
pimusta mikäli 2. kohdan tavoitteet eivät hyväksymispäätöksessä toteudu.
Asemakaavaa ei kuuluteta voimaan ennen kuin maankäyttöso-
pimus on tehty.

Tehtävään maankäyttösopimukseen otetaan seuraava ehto:

” EU:n valtiontukisääntöjen mukainen valtiontuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen SEUT (perussopimus) 107 artiklan 1 kohtaan. SEUT 101 artiklan mukaisesti kiellettyjä ovat sellaiset sopimukset, joiden tarkoituksena on estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua sisämarkkinoilla tai joista seuraa, että kilpailu estyy, rajoittuu tai vääristyy sisämarkkinoilla.

Valtiontukea koskevia säännöksiä sovelletaan kunnan tekemiin sopimuksiin. Maankäyttösopimusneuvottelut ovat kuntalain mukainen kunnan lakisääteinen tehtävä. Vaikka kunta ei hoida tätä tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, ja toiminta liittyy kunnan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon, on maankäyttösopimuksilla sellainen yksityisoikeudellinen luonne, jota kautta taloudellinen vaikuttaminen julkisista varoista on mahdollista. Täten valtiontukisääntelyä ei voida sivuuttaa, kun arvioidaan maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisperusteita.

Tässä sopimuksessa on otettu huomioon valtiontukisäännökset sekä rakennusoikeuksien yksikköhintojen määrittelyssä (ulkopuoliset arviokirjat) ja purkukustannusten arvioinnissa (saatu tarjous todellisista purkukustannuksista). Prosenttiosuus, joka arvonnoususta tullaan perimään maankäyttösopimukseen pohjautuen vastaa Järvenpään kaupungin maapoliittista linjaa sekä niitä periaatteita, joita myös muihin kaupallisiin toimijoihin on sovellettu ja vastaaviin sopimuksiin kirjattu. Maankäyttösopimus ei siten sisällä piilotukea tai muuta vastaavaa elementtiä, joka olisi valtiontukisäännösten vastainen.”

9. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan ja kaupunkia sekä maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kaavoitusjohtajan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

10. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta.

11. Sopimusalueiden luovuttaminen

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueita osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, niin sopimuksen allekirjoittanut maanomistaja vastaa edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaise-
maan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä puitesopimusta on laadittu kolme samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopi-
japuolelle.

Järvenpäässä, 14. päivänä huhtikuuta 2020

Järvenpään kaupunki

Juhana Hiironen
kaavoitusjohtaja

Filmilinna Oy

Eero Joensuu
(valtakirjalla)

**Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysä-
köintitalo**

Eero Joensuu
(valtakirjalla)

Liite 1: Maankäyttösopimuksen luonnos

xx.xx.202x

MAANKÄYTTÖSOPIMUS**Sopijaosapuolet:**

Järvenpään kaupunki (kaupunki), 0126541-4
PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ

Filmilinna Oy (Filmilinna), 0126404-0
c/o Uudenmaan Osuuspankki
Sibeliuksenkatu 17, 04400 JÄRVENPÄÄ

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään pysäköintitalo (Pysäköintitalo), 0486473-8
c/o Xxxx

Sopijaosapuolet sopivat tonteille 186 – 1 – 147 – 23, 24, 33, 34 ja 37 (yhdessä Sopimusalue) suunnitellun rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä tarpeellisista toimenpiteistä seuraavaa:

1. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistajat sopivat tällä sopimuksella asemakaavan muuttamisesta, kunnallistekniikan rakentamisesta Sopimusalueella, kiinteistöjen luovutuksista ja asemakaavan muuttamiseen liittyvistä korvauksista edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

2. Asemakaavan muutos**1.1**

Kaupunki on laatinut puitesopimuksen periaatteiden mukaisesti rakennushankkeen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen, jonka mukaan maanomistajien omistamalle maa-alueelle on osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta vähintään 28.000 k-m² ja liikerakennusten korttelialuetta 2.000 k-m².

Uudessa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueen n. 2.000 k-m² sekä asuinrakennusten korttelialueesta n. 20.000 k-m² sijoitetaan Filmilinnan omistamalle maa-alueelle ja asuinrakennusten korttelialueesta n. 8.000 k-m² Pysäköintitalon omistamalle maa-alueelle.

1.2

Kaupunki on kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä XX.XX.20XX § X asettanut edellä kohdassa 1.1 todetun rakennushankkeen toteuttamiseksi laaditun asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäväksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti x. – x.20XX väliseksi ajaksi.

1.3

Kaupunki tulee saattamaan kaupunginvaltuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen voimaan sen jälkeen, kun valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kohdassa 2.3 todettu velvoite on hoidettu.

1.4

Kaupunki tulee perimään maanomistajilta asemakaavan muutoksesta koituvasta hyödyistä puitesopimuksen kohdan 4. mukaisen kertakaikkisena korvauksena jäljempänä kohdissa 2.1 ja 2.2 sovitulla tavalla. Sopimuskorvaus maksetaan Sopijapuolten välisen puitesopimuksen xx.x.xxxx mukaan.

2. Sopimuskorvaus ja vakuudet

2.1

Maanomistajat maksavat kaupungille asemakaavan muutoksesta koituvasta hyödyistä kertakaikkisena korvauksena:

Filmilinna Oy maksaa:

$(425 \text{ €/kem}^2 \times 20000 \text{ kem}^2 + 310 \text{ €/kem}^2 \times 2000 - 7722 \times 310) \times 0,40 - 1035000 = 1655472 \text{ €}$

Pysäköintitalo maksaa:

$8.000 \text{ kem}^2 \times 425 \text{ €/kem}^2 \times 0,4 = 1360000 \text{ €}.$

Mikäli autopaikkoja tullaan sijoittamaan sopimusalueen ulkopuolelle siten, että kaupunki joutuu vastaamaan pysäköintijärjestelystä alueellaan (tai pysäköintiä järjestellään esim. vapaaksiostovelvoitteella), on maankäyttökorvauksen kerrtoin yllämainitusta poiketen 0,45 tämän rakennusoikeuden osuuden kohdalla.

2.2

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Filmilinna luovuttaa kaupungille 1.655.472 € suuruisen ja Pysäköintitalo 1.360.000 € suuruisen, kaupungin hyväksymän vakuuden sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus voi olla kaupungin nimiin tehty talletus, kaupungille luovutettu omavelkainen pankkitakaus tai sopimusalueen kiinteistöihin parhaimmalla etuoikeudella kiinnitetty panttikirja. Vakuus palautetaan maanomistajalle Sopijapuolten välisen Puitesopimuksen mukaan.

2.3

Muut asiat, esim. rakentamisen toteuttaminen (vrt. puitesopimus)

3. Muut sopimusehdot

3.1

Neuvotteluissa sovitun ja esitetyn mukaisesti maanomistaja toteuttaa tontille laadukkaat asuin- ja liikerakennukset (viittaus toteutussuunnitelmiin, asemakaavaan liitteineen).

3.2

Kaupunki ei tule perimään maanomistajalta asemakaavan muutoksen laatimiskustannuksia.

3.3

Asemakaavan muutoksesta aiheutuvista kiinteistönmuodostuskustannuksista vastaavat maanomistajat.

3.4.

EU:n valtiontukisääntöjen mukainen valtiontuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen SEUT (perussopimus) 107 artiklan 1 kohtaan. SEUT 101 artiklan mukaisesti kiellettyjä ovat sellaiset sopimukset, joiden tarkoituksena on estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua sisämarkkinoilla tai joista seuraa, että kilpailu estyy, rajoittuu tai vääristyy sisämarkkinoilla.

Valtiontukea koskevia säännöksiä sovelletaan kunnan tekemiin sopimuksiin. Maankäyttösopimusneuvottelut ovat kuntalain mukainen kunnan lakisääteinen tehtävä. Vaikka kunta ei hoida tätä tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, ja toiminta liittyy kunnan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon, on maankäyttösopimuksilla sellainen yksityisoikeudellinen luonne, jota kautta taloudellinen vaikuttaminen julkisista varoista on mahdollista. Täten valtiontukisääntelyä ei voida sivuuttaa, kun arvioidaan maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisperusteita.

Tässä sopimuksessa on otettu huomioon valtiontukisäännökset sekä rakennusoikeuksien yksikköhintojen määrittelyssä (ulkopuoliset arviokirjat) ja purkukustannusten arvioinnissa (saatu tarjous todellisista purkukustannuksista). Prosenttiosuus, joka arvonnoususta tullaan perimään maankäyttösopimukseen pohjautuen vastaa Järvenpään kaupungin maapoliittista linjaa sekä niitä periaatteita, joita myös muihin kaupallisiin toimijoihin on sovellettu ja vastaaviin sopimuksiin kirjattu. Maankäyttösopimus ei siten sisällä piilotukea tai muuta vastaavaa elementtiä, joka olisi valtiontukisäännösten vastainen.

4. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan kaupunkia ja maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään toisenlaisena, tämä sopimus raukeaa, elleivät sopijapuolet neuvotteluissa päättää sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla, eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

Sopimus päättyy kun osapuolia koskevat velvoitteet on hoidettu.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäytösopimusta on laadittu neljä saman sisältöistä kappaletta; yhdet kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle

Sopimusalue rajattu summittaisesti sinisellä viivalla, noudattaa tonttien rajoja.