

**K A U P P A K I R J A**

Myyjä	Tuusulan kunta PL 60, 04301 Tuusula	(y 0131661-3)
Ostaja	Helsingin Osuuskauppa Elanto PL 53, 00441 Helsinki	(y 1837954-9)
Kaupan kohde	Noin 7 374 m <sup>2</sup> suuruinen kiinteistö 858-11-2255-6 kokonaisuudessaan.  Kiinteistö muodostaa sitovan tonttijaon mukaisen tontin nro. 6 Lahelanpelto II:n lainvoimaisen asemakaavan (kaavanumero 3501) korttelissa nro. 2255. Tontti on kaavamääräykseltään liikerakennusten korttelialue (KL-11).  Tontilla on kaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m <sup>2</sup> .	
Kauppahinta	Kauppahinta on kaksisataatuhatta euroa (200 000 €).	
Muut myyntiehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.	

**1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille 14 päivän kuluessa siitä kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy, maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko.

**2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman sekä kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

**3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet**

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä, rasituksista ja rajoituksista vapaana.

**4. Rasitteet**

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu mitään kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

**5. Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin**

Kaupan kohde ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

## 6. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistusmaksun.

Ostaja vastaa saantonsa lainhuudatuskuluista.

Ostaja vastaa saantonsa lohkomiskustannuksista.

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen mukana.

## 7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

## 8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset

## 9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkeestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Myyjä voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaikaa.

## 10. Kunnallistekniikan valmistuminen ja johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kaupan kohdetta palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kaupan kohteelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai kaupan kohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen kaupan kohteelle.

Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

Tässä tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.



11. Vallintarajoitus Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kaupan kohdetta rakentamattomana.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10 mainitun sopimusehdon johtojen ym. sijoittamisesta kaupan kohdetta koskevaan vastaiseen luovutuskirjaan. Mikäli kaupan kohde luovutetaan vastoin tätä kauppakirjaa rakentamattomana edelleen, kohdan 9 ehto rakentamisveloitteesta on myös otettava luovutuskirjaan.

12. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitetun rakentamisveloitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka kaupan kohde olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteen tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena kauppahinnan.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisveloitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta uuden määräajan umpeen kuluttua ja 20 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka kaupan kohde olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupan kohde katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu kohdan 9 rakentamisveloitteen edellyttämällä tavalla.

Myyjä voi erityisen painavasta syystä vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, ostaja on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

13. Rakennukset Kaupan kohteena olevalla alueella ei sijaitse rakennuksia.

14. Irtaimisto Tähän kauppaan ei sisälly mitään irtainta omaisuutta, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

15. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut maa- ja metsätalouskäytössä. Kaupan kohteen kautta kulkee lisäksi noin 5m leveä soratie.

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 §:ssä tai 17 §:ssä säädetyllä tavalla. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa

maaperän tai pohjaveden pilaantumisen. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristösuojelulain (527/2014) mukaisesti.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.


#### 16. Kaupan voimaantulo

Tämä kiinteistökauppa tulee voimaan, kun kunnan toimivaltainen päätöksentekijä on sen lainvoimaisesti hyväksynyt. Mikäli kunnan toimivaltainen päätöksentekijä ei kauppaa hyväksy ja sopimus näin ollen raukeaa, eivät sopimuksen osapuolet tule vaatimaan toisiltaan mitään korvauksia.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) ostajalle, yksi (1) myyjälle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle

Tuusulassa 16. päivänä huhtikuuta 2018

Tuusulan kunta  
kunnanvaltuusto

  
Marko Härkönen  
kuntakehitysjohtaja

  
Harri Lipasti  
kansliapäällikkö

Helsingin Osuuskauppa Elanto

  
Juha Eronen  
johtava liikepaikkapäällikkö  
valtakirjalla Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen ja kansliapäällikkö Harri Lipasti Tuusulan kunnan puolesta myyjänä sekä Helsingin Osuuskauppa Elannon johtava liikepaikkapäällikkö Juha Eronen valtakirjalla Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainittu.

  
Sari Tennijärvi /  
maanmittauslaitoksen määräämä  
kaupanvahvistaja, tunnus 402713/136

## VALTAKIRJA

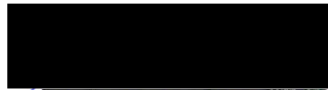
Valtuuttaja Helsingin Osuuskauppa Elanto

Valtuutettu Juha Eronen

Valtuutamme valtuutetun puolestamme ostamaan Tuusulan kunnan 11. kunnanosan korttelin 2255 tontin n:o 6 (kiinteistötunnus: 858-11-2255-6) kahdensadantuhannen (200 000) euron kauppahinnalla ja muutoin parhaaksi katsomillaan ehdoilla. Valtuutettu on oikeutettu allekirjoittamaan kauppakirjan ja tekemään muut kaupan edellyttämät toimet.

Helsinki 16.4.2018

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO



Jyrki Karjalainen



Taija Peltola

