

# KAUPPAKIRJA

## Myyjät

**Ostaja**      **Tuusulan kunta**      **Y-tunnus: 0131661-3**  
PL 60  
04301 Tuusula

**Kaupan kohde**      Tuusulan kunnan Tuomalassa sijaitseva kiinteistö      jonka pinta-  
ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan yhteensä noin 39,68 ha.

**Kauppahinta**      Kauppahinta on  
miljoonakaksisataakusikymmentäkahdeksantuhattakolmesataaseitsemänkymmentäviisi  
euroa (1 268 375 €).

**Kaavatilanne**      Kaupan kohteena olevalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kiinteistö  
muodostuu kolmesta palstasta, joista läntisin palsta sijoittuu Tuomalan osayleiskaavassa

maa -ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (MV-5 ja M-6) ja keskimäinen palsta on Tuomala II osayleiskaavassa tieliikenteen yhteystarvealueella ja itäisin palsta sijoittuu Tuomalan osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M-6). Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymässä Tuusulan yleiskaavassa 2040 alue osoitettu Lahden moottoritien länsipuolelta Järvenpääntielle saakka selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

**Kaupan muut ehdot** Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa. Kauppakirja tulee allekirjoittaa, kun kunnanhallituksen päätös on lainvoimainen, kuitenkin viimeistään 31.12.2024 mennessä. Jos kauppaa ei ole tähän mennessä allekirjoitettu, kunnanhallituksen päätös raukeaa. Tämä kauppa perustuu kunnanhallituksen lainvoimaiseen päätökseen **xx.xx.2024 § xx**.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjien ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kunnanhallituksen tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli maksaminen viivästyy, maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko.

Mikäli kunnanhallituksen päätöstä ei ole annettu tai se ei ole lainvoimainen 30.12.2024 mennessä, ei kauppakirjaa allekirjoiteta, eikä kauppa tule voimaan.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kunnanhallituksen tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman sekä kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

### 3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä. Kiinteistö luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

### 4. Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä on kiinteistörekisteriotteen mukaan useita rasitteita ja oikeuksia ja ostaja on niihin tutustunut. Myyjät vakuuttavat, ettei kiinteistöön kohdistu muita kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita.

### 5. Vuokra- ja käyttöoikeussopimukset

Kaupan kohteeseen kohdistuu noin 20 hehtaarin suuruinen pellon vuokrasopimus. Vuokrasopimus on voimassa 31.4.2026 asti. Vuokrasopimus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan omistus- ja hallintaoikeuden siirryttyä.

### 6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on suorittanut kiinteistöllä katselmuksen 18.11.2024. Samalla on katselmoitu irtaimisto, jonka myyjä kuljettaa pois kiinteistöltä.

### 7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutorekisterin ote
- Rasiustodistus
- Kiinteistörekisterin ote
- Kaavakartat ja -määräykset
- Peltöjen vuokrasopimus

## 8. Rakennukset, irtaimisto ja puusto

Kaupan kohteessa sijaitsee kaksi latoa, joissa on yksi leikkuupuimuri ja muuta irtaimistoa. Myyjillä on oikeus poistaa irtaimisto myytävältä kiinteistöltä 30.8.2025 saakka. Ellei myyjät ole poistaneet irtaimistoa em. päivään mennessä jää irtaimisto kokonaisuudessaan ostajalle. Jos ostajalle aiheutuu em. tilanteessa irtaimiston poiskuljettamisesta kuluja, on ostajalla oikeus velkoa muodostuneet kulut myyjiltä. Ostaja vastaa purkukuntoisten latojen purkamisesta.

Kaupan kohteella sijaitseva kasvillisuus ja puusto sisältyvät myös kauppaan.

## 9. Osuudet yhteisiin alueisiin

Kiinteistöllä on osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin ja ne siirtyvät tämän kaupan mukana.

## 10. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjät vastaavat 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 kaupanvahvistusmaksun ja vastaa saantonsa lainhuudatuskuluista. Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen mukana

## 11. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti myyjät ilmoittavat, että myyjien tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Myyjien tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevalla kiinteistöllä olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden. Kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä on sijainnut rakennus/tilakeskus, joka on palanut ja rakennus on purettu myyjän toimesta.

Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti.