

## KAUPPAKIRJA

04.01.2022

### KAUPAN KOHDE

Kiinteistö: 858-1-8068-8

Luovutettava osuus yhteensä: 1/1

Kunta: Tuusula

### LUOVUTUKSEN OSAPUOLET

Myyjä

Tuusulan kunta (0131661-3)

Ostaja

Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 7 (3231882-2)

### KAUPPAHINTA

1 105 000,00 €

### KAUPAN EHDOT

#### Kauppahinnan maksaminen

Ostaja on Esisopimuksen mukaisesti [26.10.2020] maksanut Myyjälle varausmaksuna 10 % tontin kauppahinnasta, yhteensä 110.500,00 [satakymmenentuhattaviisisataa] euroa.

Varausmaksu luetaan kauppahinnan osasuoritukseksi ja vähennetään siitä.

Ostaja maksaa loput kauppahinnasta eli yhteensä 994.500,00

[yhdeksänsataayhdeksänkymmentäneljätuhattaviisisataa] euroa Myyjän lähettämää laskua vastaan 30 vuorokauden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivästä.

Maksun viivästyessä peritään viivästyneelle maksulle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti. Kauppakirjan allekirjoitushetkellä viivästyskoron määrä 7 %.

#### Omistusoikeuden siirtyminen

Hallinta- ja omistusoikeus kaupan kohteena olevaan Kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle, kun tämä Kauppakirja on allekirjoitettu ja edellä mainittu Kiinteistön kauppahinta mahdollisine viivästyskorkein on kokonaisuudessaan maksettu.

## Tausta ja tarkoitus

Osapuolet ovat tehneet 29.9.2020 esisopimuksen Kiinteistöjen kaupasta (jäljempänä ”Esisopimus”). Kaupan kohteeksi tonttijaon myötä vahvistui kiinteistöt 858-1-8068-7, 8 ja 11. Tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Ostaja ja Myyjä vahvistavat Esisopimuksessa sovittujen kiinteistökaupan edellytysten täyttyneen.

## Vaaranvastuu kaupan kohteesta

Vaaranvastuu Kiinteistöstä siirtyy Ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen myötä. Ostaja vastaa kaupan kohteen vakuuttamisesta vaaranvastuun siirtymisestä lukien.

## Irtaimisto

Kauppaan ei kuulu irtainta omaisuutta eikä Osapuolten kesken ole kauppaan liittyen tehty eri sopimusta irtaimen luovutuksesta.

## Liittymät

Kaupan kohteena olevan Kiinteistön mukana olemassa olevat kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäri-liittymät siirtyvät Ostajalle.

## Verot ja maksut

Myyjä vastaa Kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymispäivästä alkaen siirtymispäivä mukaan lukien. Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron. Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta tämän Kauppakirjan mukaiselle saannolleen ja on tietoinen, että lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta. Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista ja kiinteistövaihdannan palvelun asiointimaksuista. Ostajalta peritään vesihuoltolain (119/2001) mukaiset liittymis- ym. maksut ja kiinteistön-muodostamiskulut Tuusulan kunnan hyväksymän taksan mukaisesti. Kiinteistön myynti on arvonlisäverolain 27 §:n perusteella arvonlisäveroton.

## Yleistä

Myyjä vakuuttaa kertoneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat, joka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ostopäätöksen tekemiseen.

## Rasitukset ja rasitteet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä. Myyjä vakuuttaa, että tämän Kauppakirjan liitteenä olevat Kiinteistöä koskevat lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote ovat ajantasaisia ja paikkansa pitäviä, eikä Kiinteistöön kohdistu tai sitä koskien ole vireillä muita rasituksia ja rasitteita kuin mitä rasiustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

## Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen Myyjän selonteko

Kiinteistön alueella on sijainnut paloasema. Kiinteistön maaperää ei ole tutkittu. Myyjän tiedon mukaan kaupan kohteena oleva alue ei ole pilaantunut sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin. Kaupan kohteena olevalla alueella ei Myyjän tiedon mukaan ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myyjä vastaa Kiinteistön maaperän puhtaudesta. Mikäli jokin osa Kiinteistöstä todetaan pilaantuneeksi, Myyjä vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista ja puhdistustoimenpiteiden toteuttamisesta. Mikäli maaperä osoittautuu pilaantuneeksi maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa Myyjän valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa Myyjään. Myyjä ei vastaa sellaisista puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu ELY-keskuksen puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Myyjä ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun Ostaja säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu- ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Myyjä ei myöskään vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan rakennushankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta. Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 4 §:n mukaisesti maaperää pidetään pilaantuneena annettujen alimpien ohjearvojen ylittyessä. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli ELY-keskus on edellyttänyt puhdistamista puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessä. Myyjä ei vastaa maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi (5) vuotta tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin kuin pilaantuminen on tapahtunut ennen Kauppakirjan allekirjoitusta, eikä aiheuttajaa saada vastuuseen. Ostaja vastaa hyötykäytettävien jätejakeiden poistamisesta.

## Ostajan vakuutukset

Ostaja on tutustunut kaupan kohteena olevaan Kiinteistöön paikan päällä ja ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut Kiinteistön alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on voinut käyttää haluamiaan asiantuntijoita tutkiessaan kaupan kohdetta. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin, eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se on Kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Ostaja on ennen kaupantekoa tutustunut Kauppakirjan liitteenä oleviin Kiinteistöä koskevaan lainhuuto- ja rasiustodistukseen sekä kiinteistörekisteriotteeseen. Ostaja on tietoinen kaupan kohdetta koskevasta kaavatilanteesta ja on tutustunut Kiinteistöä koskevaan asemakaavaan (Tuusula, Suutarintie 3517).

## Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan Kiinteistölle asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisia uudisrakennuksia, jotka käyttävät vähintään 75 % vahvistetun asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä Ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaiset käyttöönottokatselmukset, joilla rakennukset hyväksytään käyttöönotettavaksi. Myyjä voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika. Mikäli rakentamisen aloittaminen viivästyy tai jo aloitettu rakentaminen keskeytyy Ostajasta riippumattomista syistä, on Ostajalla oikeus saada viivästystä tai keskeytystä vastaava lisäaika rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista kaikilta osin.

## Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaisesti. Milloin tontin kohdalla olevaa katu ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, Ostaja on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin erikseen sovita. Tienvarsialueiden hoito asfaltin reunaan asti tonttiin rajoittuvilta osin kuuluu Ostajalle.

## Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

Ostajan on toteutettava tontille tapahtuva rakentaminen vapaarahoitteisena vuokratuotantona, takauslainahankkeena tai 10 vuoden korkotukilainahankkeena.

## Kunnallistekniikan valmistuminen ja johtojen ym. sijoittaminen

Tontti on liitettävissä kunnallistekniikkaan heti. Ostaja sallii Tuusulan kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella. Tässä tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen Kiinteistöä rakentamattomana tai rakentamattoman Kiinteistön hallintaan oikeuttavia osakkeita muille kuin Ostajan tai sen konserniin kuuluvan tytäryhtiön perustamien asunto-osakeyhtiöiden nimiin ilman Myyjän etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Ostaja vastaa siitä, että mikäli se luovuttaa tämän Kauppakirjan ehtojen vastaisesti Kiinteistön tai sen hallintaan oikeuttavia osakkeita, luovutuskirjaan otetaan kohtien Rakentamisvelvoite ja Kunnallistekniikan valmistuminen ja johtojen ym. sijoittaminen mukaiset velvoitteet.

## Ostajan vastuu

Mikäli Ostaja laiminlyö yllä Rakentamisvelvoite kohdassa tarkoitetun rakentamisvelvoitteen täyttämisen määräajassa, on Ostaja määräajan umpeuduttua viivytyksettä velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden ajanjaksolta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viiden (5) vuoden ajan määräajan päättymisestä lukien. Mikäli Myyjä on Ostajan hakemuksesta ja painavasta syystä pidentänyt rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi varattua määräaika ja Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja uuden määräajan umpeen kuluttua velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta kertakorvauksena sekä 20 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden ajanjaksolta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään neljän (4) vuoden ajan uuden määräajan päättymisestä lukien. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistö katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu kohdan Rakentamisvelvoite rakentamisvelvoitteen edellyttämällä tavalla. Mikäli Ostaja luovuttaa rakentamattoman Kiinteistön tai rakentamattoman Kiinteistön hallintaan oikeuttavia osakkeita tämän Kauppakirjan vastaisesti kolmannelle, on Ostaja velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena kauppahinnan määrän. Tämän sopimuskohdan mukainen sopimussakkoehdot sitoo Ostajaa, vaikka rakentamaton Kiinteistö tai sen hallintaan oikeuttavia osakkeita olisi vastoin tätä Kauppakirjaa luovutettu eteenpäin. Myyjä voi erityisen painavasta syystä vapauttaa Ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta. Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä Kauppakirjaa, on Ostaja velvollinen korvaamaan Myyjälle rikkomuksesta aiheutuvan vahingon.

## Koko sopimus

Tämä Kauppakirja liitteineen muodostaa Osapuolten koko sopimuksen kauppakirjan kaupan kohde kohdassa yksilöidyn kiinteistön kaupan osalta ja yhteisymmärryksen ja pitää sisällään kaikki kauppaan liitettäväksi tarkoitetut ehdot. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ole tähän kauppakirjan kaupan kohde kohdassa yksilöidyn kiinteistön kauppaan liittyen tehneet suullisia sopimuksia eivätkä tule sellaisiin vetoamaan.

## Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä Kauppakirjasta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluin kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Osapuolen toiselle Osapuolelle tekemästä neuvottelujen aloittamista koskevasta kirjallisesta vaatimuksesta, Kauppakirjasta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensiasteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## KAUPPAKIRJAN LIITTEET

Hakemus (lainhuutohakemus\_858-1-8068-8\_578137.pdf)

Muu asiakirja (generalauthorization\_331897.pdf)

## ALLEKIRJOITUKSET (3 kpl)

### **Asiakirjan allekirjoituspäivä: 04.01.2022**

Tuusulan kunta (0131661-3) valtuuttamana Heikki Ilmari Lonka

04.01.2022 11:23:05 2e448116-3588-456b-b4c5-6b5f9342db0c

Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 7 (3231882-2) Sirpa Hannele Lehtola (Varsinainen jäsen)

04.01.2022 12:38:38 aa2fce21-88db-4f83-9a06-2448636cb252

Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 7 (3231882-2) Sanna Emilia Simola (Isännöitsijä, Varsinainen jäsen)

04.01.2022 12:59:44 9460b1b8-6d41-47ea-aefe-1060d26649e2