

Kiinteistökaupan esisopimus

Tuusulan kunta

myyjänä

ja

Avain Yhtiöt Oy

omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun

ostajana.

Sisällys

OSAPUOLET	3
Myyjä.....	3
Ostaja	3
1. ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHDE.....	3
2. ESISOPIMUKSEN TARKOITUS.....	3
3. KAUPPAHINTA	3
4. KAUPAN MUUT EHDOT	4
4.1 Kauppahinnan maksaminen	4
4.2 Omistus ja hallintaoikeus.....	4
4.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet	4
4.4 Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset	4
4.5 Verot ja maksut	4
4.6 Vastuu vahingosta (vaaranvastuu)	5
4.7 Kohteeseen tutustuminen.....	5
4.8 Asiakirjoihin tutustuminen	5
4.9 Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto.....	5
4.10 Rakentamisvelvoite	6
4.11 Kunnallistekniikan valmistuminen ja johtojen ym. sijoittaminen.....	6
4.12 Vallintarajoitus	6
4.13 Sopimussakko ja vahingonkorvaus	6
4.14 Pysäköinti.....	7
4.15 Irtaimisto	7
4.16 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus	8
4.17 Arkkitehtuuri ja ympäristön laatu	8
4.18 Muut ehdot.....	8

OSAPUOLET

Myyjä

Tuusulan kunta, y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä myyjä

Ostaja

Avain Yhtiöt Oy
omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun
Lautatarhankatu 8 B
00580 HELSINKI

Ostaja voi tehdä lopullisen kaupan Avain Yhtiöt Oy:n tai Avain Yhtiöt Oy:n konserniin kuuluvan tytäryhtiön tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun.

jäljempänä ostaja

1. ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHDE

Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöistä 858-402-13-10 noin 3.219 m² ja 858-401-5-9 noin 2.138 m² ja 858-401-5-424 noin 305 m² suuruiset määräalat.

Määräaloista muodostuu Suutarintien asemakaavan mukaiset tontit 858-1-8068-1, 858-1-8068-3 ja 858-1-8068-6. Tonttien asemakaavamerkintä on AK-47. Tontilla nro 1 on asemakaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeutta 3250 k-m² + liikerakennusoikeutta 250 k-m², tontilla nro 3 on asemakaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeutta 3250 k-m² ja tontilla nro 6 on asemakaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeutta 3350 k-m².

Kaupan kohteen pinta-ala ei ole ollut kauppahinnan määräytymisen peruste, vaan sen perusteena on ollut lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti tonteille osoitettu rakennusoikeuden määrä.

2. ESISOPIMUKSEN TARKOITUS

Esisopimuksella sopijapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kaupan esisopimuksen kohteessa mainituista määräaloista tässä sopimuksessa mainituilla ehdoilla. Lopullinen kauppa tehdään viimeistään yhden kuukauden (1 kk) kuluessa siitä, kun Avain Yhtiöt Oy on saanut hyväksytyt ARA:n osapäätöksen tonteista ja pysäköintitalosta ostettavien pysäköintipaikkojen kokonaishinta on selvillä. Lopullinen kauppa tehdään samaan aikaan kaikista kolmesta tontista.

Mikäli lopullisen kaupan toteuttavat ehdot eivät ole toteutuneet kahden (2) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta esisopimus puretaan tai sen jatkamisesta neuvotellaan uudelleen.

3. KAUPPAHINTA

Tontin nro 1 kauppahinta on 656.250,00 euroa. (187,5 €/ k-m²)

Tontin nro 3 kauppahinta on 1.105.000,00 euroa. (340 €/ k-m²)

Tontin nro 6 kauppahinta on 1.139.000,00 euroa. (340 €/ k-m²)

AK-tonttien kauppahinta yhteensä 2.900.250,00 €.

4. KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

4.1 Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnan 1. erä maksetaan tämän esisopimuksen yhteydessä.

Ostaja maksaa varausmaksuna 10 % kunkin tontin kauppahinnasta yhteensä 290.025,00€ (tontti nro 1: 65.625 e, tontti nro 3: 110.500 e ja tontti nro 6: 113.900 e). Varausmaksu maksetaan 30 vrk kuluessa siitä, kun tämä esisopimus on allekirjoitettu ja kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Varausmaksu luetaan lopullisen kaupan osasuoritukseksi ja vähennetään lopullisesta kauppahinnasta.

Kauppahinnan 2. erä, loput kauppahinnasta (yhteensä 2.610.225 €) maksetaan lopullisen kauppakirjan yhteydessä.

Tontti nro 1: 590.625 €

Tontti nro 3: 994.500 €,

Tontti nro 6: 1.025.100 €

Kauppahinta maksetaan 30 vrk sisällä siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy, suorittaa ostaja viivästysajalta korkolain mukaisen viivästyskoron.

4.2 Omistus ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus tontteihin siirtyy Ostajalle, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinnan toinen erä mahdollisine viivästyskorkoineen on maksettu.

4.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöihin 858-402-13-10, 858-401-5-9 ja 858-401-5-424 ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

4.4 Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Kiinteistöihin ei kohdistu kiinteistörekisteristä ilmenemättömiä muita rasitteita eikä käyttöoikeuden rajoituksia.

4.5 Verot ja maksut

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

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Ostaja vastaa lohkomiskuluista ja kaupanvahvistajan palkkion maksamisesta.

Ostajalta peritään vesihuoltolain (119/2001) mukaiset käyttö-, liittymis- ym. maksut ja kiinteistönmuodostuskulut kunnan hyväksymän taksan mukaisesti. Ostaja saa korvauksetta hyväkseen

alueella sijainneen puretun rakennuksen (ent. paloasema) osalta maksetut vesi- ja viemäri liittymismaksut sekä mahdollisesti maksetut sähköliittymismaksut.

4.6 Vastuu vahingosta (vaaranvastuu)

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen myötä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

4.7 Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä ja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kiinteistöjen 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.

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 katuja 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

4.8 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöjä 858-402-13-10, 858-401-5-9 ja 858-401-5-424 koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

Lainhuutorekisterin otteet
Rasitustodistukset
Kiinteistörekisteriotteet
Asemakaava

4.9 Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

Ostajan on toteutettava yksi tonteista (tontti nro 1, 3250 k-m²) valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina, yksi tonteista vapaarahoitteisena myyntituotantona ja yksi tonteista vapaarahoitteisena vuokratuotantona, takauslainahankkeena tai 10 vuoden korkotukilainahankkeena.

Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua (tontti nro 1) pitkän korkotuen asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan kunnalle toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 152,5 €/k-m².

Mikäli vapaarahoitteisen myyntituotannon ennakkomarkkinoinnissa ei saavuteta 50 % varausastetta, Ostajalla on oikeus valita hallintamuoto. Hallintamuodolla ei ole vaikutusta tässä sopimuksessa sovittuun kauppahintaan, vaan se on kiinteä.

4.10 Rakentamisvelvoite

Avain Yhtiöt Oy sitoutuu rakentamaan kiinteistölle asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisia uudisrakennuksia, jotka käyttävät vähintään 75 % kaavamukaisesta rakennusoikeudesta, viimeistään viiden vuoden kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset käyttöönottokatselmuksset, joilla rakennukset hyväksytään käyttöönotettavaksi.

Myyjä voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

4.11 Kunnallistekniikan valmistuminen ja johtojen ym. sijoittaminen

Tontit ovat liitettävissä kunnallistekniikkaan heti.

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kiinteistölle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen määräalalle ja siitä muodostettavalle kiinteistölle. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

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

4.12 Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana tai rakentamattoman kiinteistön hallintaan oikeuttavia osakkeita muille kuin Avain Yhtiöt Oy:n tai sen konserniin kuuluvan tytäryhtiön perustamien Asunto-osaakeyhtiöiden nimiin, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 4.11 mainitun sopimusehdon johtojen ym. sijoittamisesta kiinteistöä koskevaan vastaiseen luovutuskirjaan. Mikäli kiinteistö rakentamattomana tai rakentamattoman kiinteistön hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastoin tätä kauppakirjaa edelleen, kohdan 4.10 ehto rakentamisvelvoitteesta on myös otettava luovutuskirjaan.

4.13 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 4.10 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen 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 rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kiinteistö katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu kohdan 4.10 rakentamisvelvoitteen edellyttämällä tavalla. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka rakentamaton tontti tai rakentamattoman tontin hallintaan oikeuttavia osakkeita olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu eteenpäin.

Mikäli ostaja luovuttaa rakentamattoman kiinteistön tai rakentamattoman kiinteistön hallintaan oikeuttavia osakkeita tämän kauppakirjan vastaisesti edelleen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena kauppahinnan. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka rakentamaton tontti tai rakentamattoman tontin hallintaan oikeuttavat osakkeet olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu eteenpäin.

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.

4.14 Pysäköinti

Tarkoituksena on, että kaikki asuinkerrostalon toteuttamiseksi edellytetyt autopaikat voidaan osoittaa asuinkerrostalon tontilta tai kortteliin 8069 toteutettavasta pysäköintitalosta. Ostaja sitoutuu hankkimaan asemakaavamääräysten edellyttämät autopaikat pysäköintitalosta siltä osin, kuin asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja ei toteuteta asuinkerrostalojen tonteille.

Ostaja sitoutuu ostamaan korttelissa 8069 olevan tontin 1 eli pysäköintitalon tontin määräosan. Pysäköintitalotontin määräosista tehdään erilliset kauppakirjat tämän esisopimuksen mukaisten lopullisten tonttikauppojen yhteydessä.

LPY-1 tontin hinta on 20.868 euroa (6 €/m²), lopullinen kauppahinta määräytyy edellä mainitusta hinnasta ostettavien määräosuuksien perusteella, jotka määräytyvät asemakaavan edellyttämien pysäköintipaikkojen tarpeen mukaan.

Myyjä sitoutuu käynnistämään pysäköintitalon suunnittelun ja rakennuttamisen viimeistään lopullisen kaupanteon yhteydessä (kts. kohta 2).

Pysäköintitalon rakennuttamisesta vastaa Myyjä. Ostaja osallistuu kortteliin 8069 tontille 1 toteutettavan pysäköintitalon suunnittelu-, rakennuttamis-, rakentamiskustannuksiin eri osapuolille toteutettavien autopaikkojen lukumäärien suhteessa. Tontin määräosien omistajat osallistuvat halutessaan pysäköintitalon suunnittelukokouksiin. Avain Yhtiöillä on mahdollisuus tehdä tarjous urakasta ja rakennuttamisesta. Pysäköintipaikan tavoitehintana on tässä vaiheessa noin 23.000 – 28.000 €.

Pysäköintitalo on osoitettu Hyrylän keskustan taideohjelmissa julkisen taiteen sijoituspaikaksi. Pysäköintitalon suunnitteluun otetaan mukaan myös taiteilija. Tästä syntyvät kustannukset sisällytetään em. tavalla osapuolille jyvitetäviin pysäköintitalon toteuttamiskustannuksiin. Ostaja on tutustunut Hyrylän taideohjelmaan ja sitoutuu sen noudattamiseen.

4.15 Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

4.16 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että nyt myytävällä kiinteistöllä on sijainnut paloasema.

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue ei ole pilaantunut sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin ja että kaupan kohteena olevalla alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä vastaa luovuttamansa tontin maaperän puhtaudesta. Mikäli tontti todetaan pilaantuneeksi, myyjä vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa kunnan valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa myyjään.

Myyjä ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu Elyn puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Myyjä ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun toteuttajaostaja 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 toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 4 §:n mukaisesti maaperää pidetään pilaantuneena annettujen alimpien ohjearvojen ylityksessä. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Myyjä ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitaisesta maasta. Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut ennen kauppakirjan allekirjoitusta ja aiheuttajaa ei saada vastuuseen. Ostaja vastaa hyötykäytettävien jätejakeiden poistamisesta

4.17 Arkkitehtuuri ja ympäristön laatu

Ostaja on tutustunut alueen asemakaavaehdotukseen. Ostaja sitoutuu toteuttamaan korkealaatuista ja kaunista pikkukaupunkimaista arkkitehtuuria. Korttelin pysäköintiratkaisu tulee lähes kokonaisuudessaan nojautumaan rakenteelliseen pysäköintiin. Pysäköintitalo toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena.

Ostaja on tietoinen, että rakennusluvan edellytyksenä on kunnan Julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän (JLLR) hyväksyntä suunnitelmille.

4.18 Muut ehdot

Avain Yhtiöt Oy vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.

Tienvarsialueiden hoito asfaltin reunaan asti tonttiin rajoituvilta osin kuuluu tontin omistajalle.

Tätä esisopimusta on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

pvm.

TUUSULAN KUNTA

Petri Juhola
vs. kuntakehitysjohtaja

Avain-Yhtiöt Oy, omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun

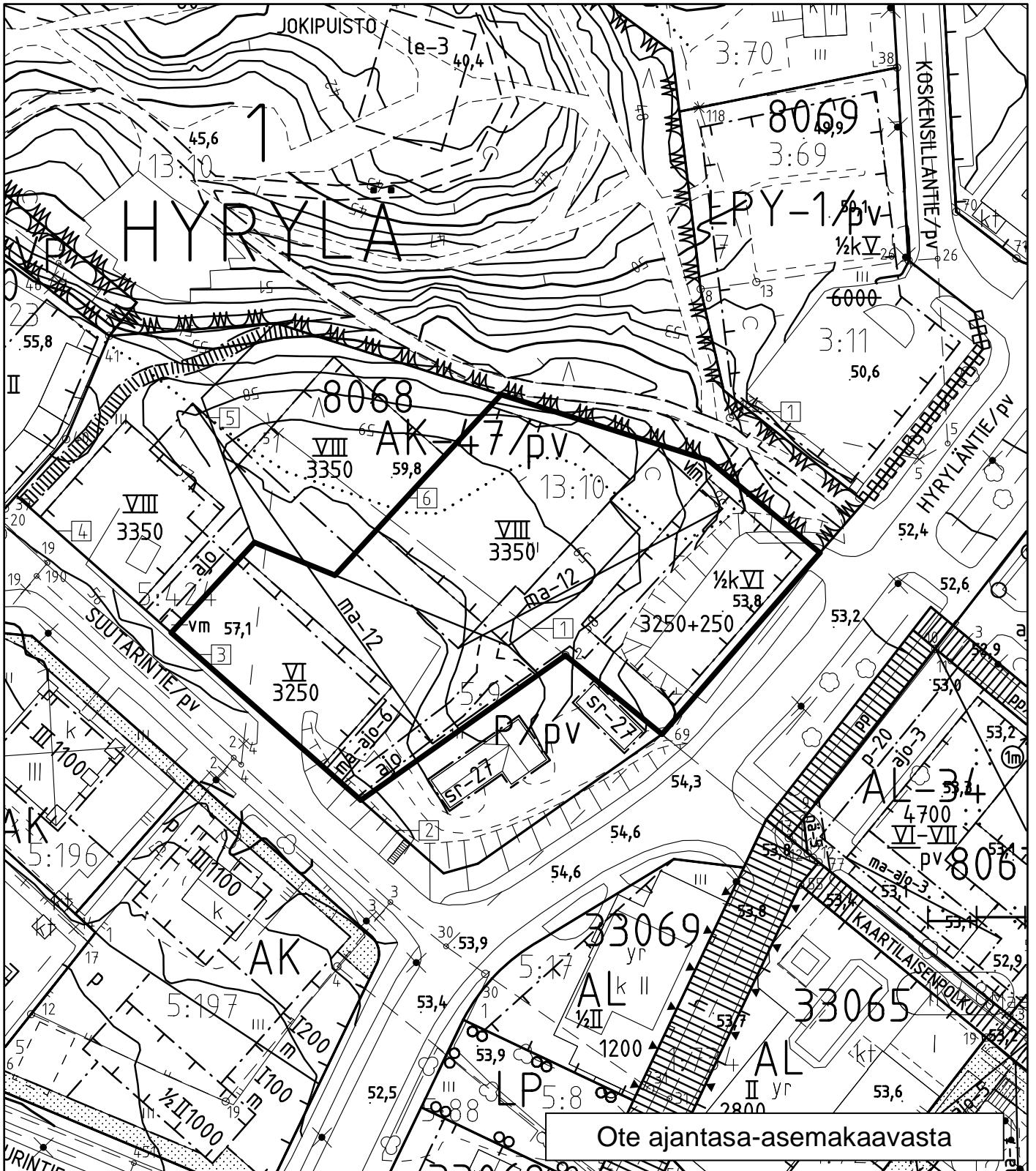
Perttu Liukku
toimitusjohtaja, valtakirjalla

Kaupanvahvistajana todistan, että vs. kuntakehitysjohtaja Petri Juhola Tuusulan kunnan puolesta myyjänä sekä toimitusjohtaja Perttu Liukku Avain-Yhtiöt Oy:n puolesta omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun valtakirjalla ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä todettu

Tuusulan kunta

xxxxxxx xxxxxxxx



Ote ajantasa-asemakaavasta