

**KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA luonnos 29.12.2023**

Myyjä	Tuusulan kunta PL 60 04301 Tuusula	(0131661-3)
Ostaja	Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KIRKKOTIE 49 04310 TUUSULA	(0131665-6)
	Yhteyshenkilö:	
Kauppan kohde	Noin 4 529 m <sup>2</sup> suuruinen kiinteistö 858-404-18-156.  Kiinteistö sijoittuu Rajalinnan teollisuusalueen laajennus -nimisen lainvoimaisen asemakaavan (kaavanumero 3140) korttelin numero 70258 alueelle. Kiinteistö on asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3).  Kiinteistöllä on kaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä noin 1 132 k-m <sup>2</sup> .	
Kauppahinta	Kauppahinta on 30.564,00 euroa.	
Muut myyntiehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.	

**1. Kauppahinnan maksaminen**

Myyjä kuittaa vastaanottaneensa koko kauppahinnan hyväksyessään tämän kauppakirjan omalta osaltaan allekirjoituksellaan.

**2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

**3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet**

Kauppan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä, rasituksia tai rajoituksia.

**4. Rasitteet**

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

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

Kauppan kohteella ei ole 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.

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. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset
5. Rakentamistapaohjeet

#### 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 60 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Myyjä voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

#### 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 rakentamisvelvoitteesta on myös otettava luovutuskirjaan.

## 12. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 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. Sopimussakkoehto 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 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. Sopimussakkoehto 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 rakentamisvelvoitteen 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 Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

## 15. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut maa- ja metsätalouskäytössä. Kiinteistön edellinen omistaja säilytti kiinteistöllä avovarastointina pientä määrää metallisia maantiekaike-elementtejä sekä niihin liittyviä tarvikkeita ja osia. Elementit ja tarvikkeet on viety pois kiinteistöltä ilmoituksen mukaan maaliskuussa 2022.

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 §:ssä tai 17 §:ssä säädettyllä 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 ympäristönsuojelulain mukaisesti.

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

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

Tuusulassa xx. päivänä helmikuuta 2024

Tuusulan kunta

---

Päivi Hämäläinen  
maankäyttöpäällikkö

---

Kaupanvahvistajana todistan, että x:n puolesta ostajana sekä maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen Tuusulan kunnan puolesta myyjänä 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.