

LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Kruunuasunnot Oy
Elimäenkatu 25-27
00510 Helsinki

y tunnus: 1544951-3

(As. Oy Tuusulan Varuskunnankoto 64-68: sulautuminen Kruunuasunnot Oy 31.5.2017 ja
As. Oy:t Tuusulan Varuskunnankoto 2 ja 5: sulautuminen Kruunuasunnot Oy 28.2.2018)

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

sekä

Luovutuksen saaja

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y-tunnus: 0131661-3

jäljempänä tässä esisopimuksessa "Kunta"

Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 51 730 m² alueen (n. 25 394 m² Monion kaava-alueella ja n. 26 336 m² Kirkonmäen kaavoittamattomalla alueella) joka muodostuu seuraavista määräaloista:

- a) noin 878 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-401-1-792-M601. (Monio)
- b) noin 22 229 m² (Monio 5 743 m² + Kirkonmäki 16 486 m²) suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-401-1-8-M601.
- c) noin 11 344 m² (Monio 2 470 m² + Kirkonmäki 8 874 m²) suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-401-1-11-M601.
- d) noin 2 693 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-402-1-7-M602. (Monio)
- e) noin 3 132 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-402-1-7-M601. (Monio)
- f) noin 6 724 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-402-1-6-M602. (Monio)
- g) noin 3 754 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-402-1-6-M603. (Monio)
- h) noin 976 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta kiinteistötunnus 858-401-1-7-M601 (Kirkonmäki)

Luovutuksen kohteet ovat aluetta koskevassa lainvoimaisessa asemakaavassa merkitty kaduksi, katuaukioksi, yleisten rakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi sekä A-23 korttelialueeksi, C-2 korttelialueeksi, C-3 korttelialueeksi ja 26 336 m² on asemakaavoittamatonta aluetta.

Luovutuksen kohteessa sijaitsevat kauppaan sisältyvät rakennukset 10 ja 11. Luovutuksen kohteessa sijaitsee osittain myös rakennus 2, joka jää Maanomistajan omistukseen.

Luovutettavien alueiden laskennallinen arvo on yhteensä 4 450 155 euroa.

Luovutettavat määräalat on osoitettu liitekartalla.

Vastike

Luovutus on vastikkeeton, koska Kunta kuittaa luovutuskorvauksen suuruisella alueluovutuksella Maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen maksetuksi.

Muut ehdot

Tämän kiinteistöluovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutuksen tarkoitus

Tällä luovutuskirjalla toteutetaan osapuolien (huom. sulautuminen) välillä 2.3.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden luovuttamista koskevan esisopimuksen ja sen korjauksen, joka on allekirjoitettu 24.4.2017 alueiden luovutus, luovutustunnus L2017-110547.

Maankäyttösopimuksessa sovitut muut ehdot jäävät voimaan (mm. kunnallistekniikan rakentamisen aikataulut, kulkuyhteyksien järjestäminen ja rakennusten purku).

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kunnalle kun luovutuskirja on allekirjoitettu ja Osapuolien toimivaltaiset päätöksentekijät ovat luovutuksen lainvoimaisesti hyväksyneet. Tästä poiketen rakennusten 10 ja 11 hallintaoikeus siirtyy Kunnalle omistusoikeuden siirtymistä seuraavan kuukauden ensimmäisenä arkipäivänä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

4. Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Luovuttaja vakuuttaa että luovutettaviin alueisiin ei kohdistu mitään kiinteistörekisteriotteista ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Luovutettavissa rakennuksissa mahdollisesti olevat vuokrasopimukset Kruunuasunnot Oy irtisanoo päättyväksi viimeistään 30.6.2018.

5. Osuudet yhteisiin alueisiin

Luovutettavat kohteet eivät saa osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

6. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Maanomistaja vastaa luovutettavien alueiden julkisoikeudellisista ja kaikista muista maksuista, joiden peruste kohdistuu omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan, minkä jälkeen niistä vastaa Kunta.

Maanomistaja vastaa luovutettaville alueille aiheutuvista vahingoista omistusoikeuden siirtymiseen asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Kunnalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun luovutuksen osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Maanomistaja vastaa luovutettavien alueiden hoito- ja ylläpitokustannuksista, joiden peruste kohdistuu omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan, minkä jälkeen niistä vastaa Kunta.

Selvytyden vuoksi Osapuolet toteavat, että koska rakennus 2 ei sisälly luovutukseen (kohta luovutettavat alueet) kaikki tässä kohdassa edellä mainitut oikeudet ja vastuut ovat luovutuksen jälkeenkin Kruunuasunnot Oy:llä.

Kunta vastaa luovutuksella saamiensa alueiden lainhuudatuskustannuksista. Yhtiöiden sulautumisesta aiheutuvista lainhuutokustannuksista vastaa Kruunuasunnot Oy.

7. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot

Maanomistaja vakuuttaa antaneensa Kunnalle kaikki tiedossaan olevat luovutukseen vaikuttavat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Kunnan ratkaisuihin luovutuksesta päättämisessä.

Luovutuksen kohteessa sijaitsevat kauppaan sisältyvät rakennukset 10 ja 11.

Rakennukset ovat maanomistajan omistusaikana olleet pääosin asuntolina ja päiväkotina ja rakennuksessa on toiminut aikanaan myös varuskunnan hammaslääkäri (rakennus 10). Rakennus 11:ssä on ollut asuntoihin kuuluvia varastotiloja.

Asuinrakennuksen vesikate on uusittu noin 6 vuotta sitten ja julkisivut maalattu 2015. Muilta osin rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa ja mm. asuinrakennuksen alapohja on uusittava.

Kunta ilmoittaa tutustuneensa luovutettaviin alueisiin ja rakennuksiin 10 ja 11 sekä alueita koskeviin kaava- ja kiinteistörekisteritietoihin sekä

- Varuskuntarakennuksen 10 kuntoarvioon (Raksystems 6.10.2011),
- Alapohjarakenteiden rakenneselvitykseen ja korjaustapaehdotukseen (Inspecta 21.4.2015)
- PAH – analyysiin (InspectaKiraLab 9.4.2015)
- 15.2.2017 Kunnalle luovutettuun aineistoon, joka sisältää seuraavat tiedot:
 - Vesikaton korjaus- ja muutostöiden rakennustapaselostus, suunnitelma 25.6.2007
 - Rakennus 10, Maalaustyöseloste 28.2.2015
 - Rakennus 10, Materiaalinäytteen mikrobianalyysi, Inspecta KiraLab 8.4.2015
 - Rakennus 10, Asbestianalyysi Inspecta KiraLab 2.4.2015
 - Rakennus 10, Sisäilmamittaustiedot 8.9.2011 + analyysi 23.9.2011
 - Rakennusten 10 ja 11 perustiedot

Rakennukset on poistettu asuinkäytöstä. Rakennukset luovutetaan peruskorjattaviksi ja Kunta ottaa ne vastaan siinä kunnossa kuin ne kaupan tekohetkellä ovat. Kunta vastaa rakennusten peruskorjaamisesta ja perusparantamisesta. Avaimet kohteisiin luovutetaan kunnalle viimeistään omistusoikeuden siirtymistä seuraavan kuukauden ensimmäisenä arkipäivänä.

Kaavan ulkopuolinen alue on pääosin rakentamaton metsäalue ja osalla sitä sijaitsee vanha autokatos. Luovuttaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan kunnalle siirtyvällä alueella sijaitsevan katoksen viimeistään vuoden kuluessa alueen asemakaavan (Kirkonmäen asemakaavan) lainvoimaiseksi tulosta.

8. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Maanomistaja ilmoittaa, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisivat pilaantuneet ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:ssä säädettyllä tavalla. Maanomistajan tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevilla määräaloilla olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Mikäli luovutettavilta alueilta löytyy myöhemmin pilaantunutta tai roskaantunutta maa-ainesta tai pohjavesi on pilaantunut, vastaa alueen kunnostamisesta ensisijaisesti pilaaja ja toissijaisesti Maanomistaja (=Luovuttaja) kustannuksellaan.

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

9. Liittymät

Maanomistaja siirtää Kunnalle luovutuksen yhteydessä, ilman erillistä korvausta, sähköyhtiön kanssa tekemänsä sähköliittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa, jotka koskevat rakennuksia 10 ja 11.

10. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

11. Muut ehdot

Korttelin 5732 C-2 tontti nro 3 tulee luovutuksen jälkeen Tuusulan kunnan ja Kruunuasunnot Oy:n yhteisomistukseen. Tontin myynti ja markkinointi tehdään yhteistyössä myöhemmin tarkemmin sovittavien ehtojen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että koska rakennus 2 jää Kruunuasunnot Oy:n omistukseen sen purkamiseen asti, Kruunuasunnot Oy vastaa rakennuksen ylläpidoista ja saa hyödykseen rakennuksen käytöstä ja vuokrauksesta syntyvät tuotot.

Alueen toteutumisen varmistamiseksi maankäyttösopimuksessa määritellyssä aikataulussa sopijaosapuolet jatkavat aktiivista yhteistyötä.

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tuusulassa 17.4.2018

LUOVUTTAJA

Kruunuasunnot Oy




Mika Karlsson
toimitusjohtaja

LUOVUTUKSEN SAAJA

TUUSULAN KUNTA

Kunnanhallitus



Marko Härkönen
kuntakehitysjohtaja




Harri Lipasti
kansliapäällikkö

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että toimitusjohtaja Mika Karlsson Kruunuasunnot Oy:n puolesta luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen ja kansliapäällikkö Harri Lipasti Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



Antti Reijonen
toimitusinsinööri
kaupanvahvistaja, tunnus 8581/2

LIITTEET

Liite 1 sopimuksen liitekartta