

KAUPPAKIRJALUONNOS

(Luonnos 3.4.2024)

OSAPUOLET

MYYJÄ **Tuusulan kunta** (Y-tunnus 0131661-3)
PL 60
04301 Tuusula
(Jäljempänä ”**Kunta**”)

OSTAJA [REDACTED] (hetu [REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

KAUPAN KOHDE

Tuusulan kunnassa Kehitettävät kiinteistöt asemakaava-alueella sijaitseva kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] (jäljempänä ”**Kiinteistö**”) sillä sijaitsevine rakennuksineen, rakennelmineen ja liittymineen. Kiinteistön pinta-ala on 1142 m² ja rakennusoikeus 250 k-m² + talousrakennusoikeus 60 k-m².

Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu kaavamerkinnällä AO (Erillispientalojen korttelialue).

KAUPPAKIRJAN EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on seitsemänkymmentäyksituhatta neljäsataakolmekymmentä (71 430) euroa

Kauppahinta maksetaan Kunnan ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu.

Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy, maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3. VEROT JA MAKSUT

Kunta vastaa Kiinteistöstä suoritettavasta 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 kaupanvahvistajan palkkion maksamisesta.

Ostaja vastaa saantonsa lainhuudatuskuluista.

Ostajalta peritään vesihuoltolain (119/2001) mukaiset käyttö-, liittymis- ym. maksut kunnan hyväksymän taksan mukaisesti.

4. KIINNITYKSET JA RASITUKSET

Kunta luovuttaa Kiinteistön rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. RASITTEET, MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Kiinteistö on kiinteistörekisteriotteen mukaisesti oikeutettu kulkuyhteyteen ja johtojen sijoittamiseen kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] alueella. Rasitteisiin liittyvistä ehdoista on sovittu 24.11.2022 allekirjoitetussa rasitesopimuksessa, joka siirtyy kiinteistökaupan jälkeen koskemaan Kiinteistön uutta omistajaa.

Rasitteiden tarkempi kuvaus ja sijainti selviävät tämän kauppakirjan liitteenä olevasta rasitesopimuksesta ja tontin lohkomisasiakirjoista.

Ostaja on tietoinen, että Kiinteistön alueella, kaakkoisrajan läheisyydessä kulkee sähköjohtoja, joille ei ole perustettu rasitetta. Sähköjohtojen sijainti on kuvattu Liitteessä 1.

6. VASTUU VAHINGOISTA (vaaranvastuu)

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu Kiinteistöstä siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu Kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

7. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy Kiinteistön sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

8. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut tontteihin koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

Lainhuutotodistus xx.xx.2024

Rasitustodistus xx.xx.2024

Kiinteistörekisteriote xx.xx.2024

Kaavakartta ja kaavamääräykset

Rasitesopimus 24.11.2022

Tontin lohkomispöytäkirja ja toimituskartat

Liite 1. Sähköjohtojen sijainti

Myyntiesite 19.1.2023

Kuntotarkastus, Raksystems 6.11.2020

Rakennetekninen kuntotutkimus, Raksystems 27.11.2012

Ostaja on tutustunut itsenäisesti Tuusulan kunnan rakennusjärjestykseen ja Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

Kaavakartat ja kaavamääräykset

9. KUNNALLISTEKNIIKAN VALMISTUMINEN JA JOHTOJEN YM. SIJOITTAMINEN

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 kiinteistölle. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

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

Kunnalla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

10. RAKENNUS

Kiinteistöllä sijaitsee noin 1900-luvun alkupuolella rakennettu Yli-Jussilan asuinrakennus. Kohde on ollut tyhjiillään noin 10 vuotta, jonka aikana rakennuksessa on pidetty yllä peruslämpöä. Kohde on suojeltu asemakaavassa kaavamerkinnällä sr-29. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksen pinta-ala on noin 200 m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä pinta-ala ole kauppahinnan määreenä.

Rakennukseen on tehty rakennetekninen kuntotarkastus 6.11.2020. Kuntotarkastus on tämän kauppakirjan liitteenä. Kuntotarkastusraportin mukaan rakennuksen ikääntymisestä johtuen tulee varautua mm. alapohjarakenteen, ulkoverhouksen, ikkunoiden, vesikatteen, lämmityskattilan, öljysäiliön, savupiipun, lattialämmitysjärjestelmän osien sekä sähköjärjestelmän osien uusimistarpeeseen. Vesi- ja viemärijärjestelmän osat ovat ylittäneet tekniset käyttöikänsä ja uusimistarpeeseen tulee varautua.

Ostaja vakuuttaa lukeneensa ja tutustuneensa huolellisesti myyntiesitteeseen, sekä edellä mainittuun kuntotarkastusraporttiin ja on tietoinen niistä ilmenevistä korjaus- ja lisäselvitystarpeista. Ostaja on tutustunut rakennukseen paikan päällä ja hyväksyy rakennuksen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

11. IRTAIMISTO

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Kiinteistölle kuuluvat sähköliittymät ja sähköyhtiön kanssa tekemänsä sähköliittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman erillistä korvausta.

Rakennuksessa sijaitseva vähäinen irtaimisto siirtyy Ostajalle tämän kiinteistökaupan yhteydessä ilman erillistä korvausta. Myyjällä ole tietoa myyntiesitteessä esitettyjen kodinkoneiden toimivuudesta.

Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty erillistä sopimusta.

12. MAAPERÄ

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella Kiinteistön alue ei ole pilaantunut ja että Kiinteistöllä ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kunta vastaa luovuttamansa Kiinteistön puhtaudesta. Mikäli Kiinteistö todetaan pilaantuneeksi, Kunta vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa Kunnan valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa Kuntaan.

Kunta ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu ELY-keskuksen puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Kunta ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun Ostaja säästää rakennushankkeeseen muutoin

sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu- ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutetaan rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Kunta ei myöskään vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajalle saattaa aiheutua Kiinteistön maaperän puhdistamisesta.

Maaperää pidetään pilaantuneena, valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007 4 §:n mukaisesti, alempien ohjearvojen ylittyessä. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli ELY-keskus on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kunta ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta.

Kunnan 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 ei saa aloittaa alueen tutkimiseen, luvittamiseen tai puhdistamiseen liittyviä töitä ennen kuin tästä on sovittu Kunnan kanssa ja suoritettavat toimenpiteet on hyväksyttävä etukäteen Kunnalla.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että ostettavan Kiinteistön maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

13. MUUT EHDOT

Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Kiinteistöllä ei ole osuutta yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

14. ERI MIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

PAIKKA JA AIKA

Tuusulassa x.x.2024

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) samanlaisena kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle

TUUSULAN KUNTA

X

OSTAJA

X

Kaupanhavvistajan todistus

Kaupanhavvistajana todistan, että X Tuusulan kunnan puolesta luovuttajana sekä X luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu

X X

maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhavvistaja