

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

- (1) **VR-Yhtymä Oyj** (y-tunnus 1003521-5), PL 488 (Radiokatu 3), 00101 Helsinki (jäljempänä ”**Myyjä**”)
- (2) **Tuusulan kunta** (y-tunnus 0131661-3), PL 60, 04301 Tuusula (jäljempänä ”**Ostaja**”)

Myyjä ja Ostaja jäljempänä erikseen ”**Osapuoli**” ja yhdessä ”**Osapuolet**”.

1 KAUPAN KOHDE

- 1.1 Kaupan kohteena on Tuusulassa osoitteessa Asemanraitti, 05400 Jokela, Tuusula sijaitseva Jokelan asema -niminen tila, kiinteistötunnus 858-405-2-543 sillä sijaitsevine rakennuksineen ja rakennelmineen (jäljempänä ”**Kiinteistö**”). Kiinteistöllä sijaitsee asemarakennus, jonka kokonaispinta-ala on noin 177 m² ja vuokrattava ala noin 139 m². Ostaja on kuitenkin tietoinen, että asemarakennus sijaitsee osittain Myyjän omistaman Kiinteistön ulkopuolella, Väyläviraston omistamalla naapurikiinteistöllä.
- 1.2 Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteritietojen mukaan 0,5292 ha ja se on merkitty asemakaavassa LR-alueeksi.
- 1.3 Kiinteistön sähköliittymä (liittymänro 16263) ja vesiliittymä (mittarinumero 10296845) siirretään Ostajalle korvauksetta kaupan yhteydessä. Kaupan yhteydessä Ostajalle ei siirry muita liittymiä tai niihin liittyviä sopimuksia.

2 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSU

2.1 Kauppahinta

- 2.2 Kiinteistön kauppahinta on 47.000,00 (neljäkymmentäseitsemäntuhatta) euroa (”**Kauppahinta**”).

Kauppahinta ei perustu Kiinteistön tai rakennusten pinta-aloihin tai rakennusoikeuteen (Kiinteistölle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa merkitty rakennusoikeutta).

2.3 Kauppahinnan maksu

Kauppahinta maksetaan Myyjälle 30 päivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Viivästyneelle Kauppahinnan määrälle on maksettava korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Kauppahinta suoritetaan Myyjän tilille FI17 80001300035004.

2.4 Varainsiirtovero

Ostaja maksaa kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron.

2.5 Kaupanvahvistajan palkkio

Kaupanvahvistajan palkkion maksaa Ostaja.

3 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN, VAARANVASTUU

3.1 Omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin ja kun koko Kauppahinta on maksettu Myyjälle.

3.2 Vaaranvastuu Kiinteistöstä siirtyy Ostajalle hallintaoikeuden siirtymispäivänä. Myyjällä on hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka (hallinnan siirtopäivä mukaan lukien) kaupan kohdetta koskeva asianmukainen vakuutus, jonka jälkeen Kiinteistön vakuuttamisesta vastaa Ostaja.

4 KAUPAN KOHDETTA KOSKEVAT TIEDOT JA VAKUUTUKSET

4.1 Kiinteistöä koskevat asiakirjat

Ostaja on tutustunut mm. seuraaviin Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, sellaisina kuin ne ovat voimassa tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä:

- kiinteistörekisteriote
- lainhuutotodistus
- rasiotodistus
- voimassa oleva asemakaava ja osayleiskaava.
- Kiinteistön kuntoarvioraportti Insinööritoimisto Laaksonen Oy, 2.2.2025, (liite 3).
- Myyjän ja HSL:n välinen sähkön myyntisopimus liittyen HSL:n lippuautomaattien sähkönsyöttöön, allekirjoitettu 15.7.2019 (liite 4). Sopimus siirretään Ostajalle kaupanteon yhteydessä, jos se on ehtojensa mukaan siirrettävissä. Muutoin Ostaja tekee oman sopimuksen HSL:n kanssa.

4.2 Kiinteistöön tutustuminen ja Myyjän vastuunrajoitus

Ostaja on tutustunut Kiinteistöön ja siitä tehtyyn kuntoarvioraporttiin. Ostaja on katselmuksiansa ym. tarkastuksien yhteydessä ammattimaisena kiinteistötoimijana haluamallaan tavalla tarkastanut Kiinteistön. Ostajalle on ennen kauppakirjan allekirjoittamista varattu mahdollisuus suorittaa kaikki haluamansa Kiinteistöä koskevat tarkastukset. Ostaja vakuuttaa, että se on tarkastuksissa todennut Kiinteistön vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tietoinen Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja rakenteiden kunnosta, iästä ja korjaustarpeista. Osapuolet sopivat, että rakennusten kunto ja riskit on otettu huomioon jo Kauppahinnan määrittelyssä. Myyjä ei vastaa miltään osin Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten teknisestä kunnosta, kuten esimerkiksi rakennusmateriaalien, rungon, perusteiden, pinnoitteiden tai kalusteiden puutteista tai virheistä, tai vesi- ja viemäri-, ilmastointi- tai sähköjohtojen kunnosta, toiminnasta tai mahdollisista korjaustarpeista taikka mistään muista mahdollista puutteista tai virheistä. Erityisesti todetaan, että Myyjä ei myöskään vastaa em. tekniseen kuntoon liittyvistä mahdollisista virheistä tai puutteista, vaikka tällaiset virheet tai puutteet johtuisivat salaisista

tai piilevistä virheistä. Sama koskee rakennusosissa olevaa asbestia, homekasvustoa ja muita haitta-aineita, sekä niistä mahdollisesti aiheutuvia sisäilmaongelmia.

Viitaten maakaaren 2 luvun 9 §:ssä lausuttuun, Osapuolet sopivat erityisesti ja yksilöidysti siitä, että (a) Ostaja ottaa Kiinteistön vastaan siinä kunnossa kuin se viimeksi Ostajalle esiteltäessä oli, ja että (b) Myyjä ei ole Ostajaa kohtaan vastuussa mistään Kiinteistön laatuvirheistä (ml. salaiset virheet) ja Ostaja ilmoittaa, ettei se tule esittämään Myyjälle mitään niihin kohdistuvia vaatimuksia. Edellä mainittu koskee myös Kiinteistöllä mahdollisesti ilmenevää pilaantumista, joiden osalta Osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet keskinäisestä vastuunjaostaan jäljempänä kohdassa 5.1.

4.3

Suojelu

Asemarakennus ei ole asemakaavassa suojeltu, mutta vuonna 2008 voimaan tullessa Jokelan osayleiskaavassa asemarakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Ostaja on lisäksi tietoinen, että VR, Ympäristöministeriö, Museovirasto, Ratahallintokeskus, Valtion Kiinteistölaitos (nyk. Senaatti-kiinteistöt) sekä Metsäntutkimuslaitos ovat 22.9.1998 allekirjoittaneet sopimuksen menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi (liite 1).

Tämän kaupan kohteena oleva Kiinteistö ei kuulu em. sopimuksen piiriin. VR on kuitenkin pyytänyt Museoviraston näkemystä kyseisen sopimuksen ulkopuolisten asemarakennusten luovutuksiin ja niiden luovutuksissa huomioitaviin seikkoihin. Museovirasto on antanut asiassa lausuntoja, jotka ovat tämän sopimuksen liitteenä 2. Jokelan Kiinteistön osalta lausunnossa todetaan kulttuurihistoriallisten arvojen osalta mm., että Asemarakennuksen suojelun edellytykset on tarpeen selvittää seuraavan asemakaavamuutoksen yhteydessä. Museoviraston näkemyksen mukaan rakennus on suojeltava vähintään ulkoasultaan. Sisätiloissa on tapahtunut muutoksia, mutta keskeisten sisätilojen, kuten aula- ja salitilojen säilyneisyys ja suojelutarve on syytä selvittää samassa yhteydessä.

Ostaja ilmoittaa olevansa tietoinen liitteessä 2 mainituista seikoista ja osaltaan sitoutuvansa Museoviraston lausunnoissa mainittuihin periaatteisiin ja menettelytapoihin. Ostaja vastaa Kiinteistön suojelusta myöhemmin mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vastuista.

4.4

Myyjän vakuutukset

Myyjä vakuuttaa, että se on ilmoittanut Ostajalle kaikki hallussaan olevat oleelliset Kiinteistöä koskevat tiedot ja niihin mahdollisesti ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista tietoonsa tulleet muutokset.

Myyjä vakuuttaa (alla tarkoitetut poikkeukset kuitenkin huomioiden), että Kiinteistöön ei kohdistu (a) rasisitodistuksesta ilmenemättömiä velkakiinnityksiä tai rasisituksia, taikka (b) kiinteistörekisteriotteesta, asemakaavasta tai rasitesopimuksista ilmenemättömiä rasitteita. Myyjä ei anna Ostajalle muita Kiinteistöä koskevia vakuutuksia.

Edellä mainitusta poiketen, Ostaja kuitenkin hyväksyy ja on tietoinen seuraavista rasisitteen luonteisista velvoitteista, eikä Myyjä vastaa niihin mahdollisesti liittyvistä korvaus- tai muista vaatimuksista, vaan niihin mahdollisista liittyvistä kustannuksista ja vaatimuksista vastaa Ostaja:

- edellä kohdassa 4.3 tarkoitetuista Kiinteistön suojeluun liittyvät seikat.
- edellä kohdassa 1.1. todetusti asemarakennus sijaitsee osittain kaupan kohteena olevan Kiinteistön ulkopuolella, Väyläviraston maalla ilman voimassa olevaa maanvuokra-, rasite- tai muuta sopimusta. Ostaja vastaa neuvotteluista Väyläviraston kanssa sekä ratkaisusta, joilla asemanrakennuksen säilyttäminen paikallaan turvataan.
- Kiinteistön alueella sijaitsee todennäköisesti kolmansien osapuolten omistamia putkia ja johtoja (kuten Elisa ja Telia), joiden osalta ei ole löytynyt voimassa olevia sopimuksia.
- Kiinteistöllä sijaitsee entinen taksiyrittäjien käytössä ollut taksikoppi (vuonna 1978 valmistunut taukotilarakennus). Kyseisen rakennuksen oikeudellinen asema ja omistajuus on epäselvä, eikä rakennuksen pitämisestä paikallaan löydy maanvuokra-, rasite tai muita sopimuksia. Rakennus on Myyjän käsityksen mukaan ollut Jokelan taksiyhdistyksen käytössä ja kyseinen yhdistys on lakkautettu (nykyään Lähitaksi Oy). Myyjän tiedossa ei ole, että rakennukselle olisi enää käyttöä. Rakennuksessa on ollut aiemmin vedet ja sähköt, jotka on katkaistu. Vesijohto on tulpattu syksyllä 2024. Ostaja vastaa rakennuksen tulevaisuuden selvittelystä, mahdollisista oikeudellisista vaateista ja mahdollisesta purkamisesta kustannuksellaan.

5 ERITYISET SITOUMUKSET

5.1 Maaperän pilaantuminen

Kiinteistöllä ei ole tehty pilaantumiseen liittyvät selvityksiä tai tutkimuksia. Myyjän tiedossa ei ole, että Kiinteistöllä olisi havaittu pilaantumista, joka edellyttää maaperän kunnostustöitä.

Mikäli maaperätutkimusten tai maankaivun yhteydessä roskaantumista tai pilaantunutta maaperää tai pohjavettä kuitenkin myöhemmin havaittaisiin, eikä syyllistä saada selville, vastaa Myyjä Kiinteistön maaperän tai pohjaveden pilaantumisen ja/tai roskaantumisen kunnostuksesta tai muista Kiinteistöön liittyvistä ympäristövastuista siinä laajuudessa ja sillä tavalla kuin ympäristönsuojelua koskeva lainsäädäntö ja viranomaiset edellyttävät ja siltä osin, kun yhteenlasketut tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kunnostuskustannukset ylittävät 20 000 euroa. Tämän alle jäävistä puhdistustoimenpiteistä vastaa Ostaja kustannuksellaan (myös siinä tapauksessa, että vaatimus esitettäisiin Myyjälle).

Kuitenkin mahdolliset puhdistustoimenpiteet suorittaa Ostaja kilpailuttamalla työvaiheet asianomaiset tehtävät hallitsevilla yrityksillä. Pilaantumisen edellyttämien korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua taloudellisesti edullisimmalla tavalla ja tässä tarkoituksessa Myyjä ja Ostaja sopivat yhdessä puhdistuskustannusten minimoinnista ja viranomaiselle esitettävästä puhdistussuunnitelmasta. Tässä tarkoituksessa Ostaja neuvottelee Myyjän kanssa myös rakennusurakoidensa toteutuksesta ennen urakkatarjouspyyntöjen

lähettämistä. Myyjällä on myös oikeus valvoa kunnostusta ja saada tietoa maaperän puhdistuksen toteutumisesta.

Myyjän tämän kohdan mukainen vastuu on kaikissa tilanteissa voimassa kymmenen (10) vuotta tämän kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei vastaa miltään osin mahdollisista Kiinteistöillä sijaitsevista rakennuksissa tai niiden rakenteissa havaitusta pilaantumisesta (ml. asbesti), vaan niiden puhdistamisesta, kuljettamisesta, käsitteystä yms. aiheutuvista toimenpiteistä ja kustannuksista vastaa kaikilta osin Ostaja

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

5.2

Verot ja viranomaismaksut

Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöön liittyvistä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista siltä osin kuin niiden peruste on ajalta ennen omistusoikeuden siirtymispäivää, jonka jälkeen niistä vastaa Ostaja. Kuitenkin kaupantekovuoden kiinteistöveroista vastaa Myyjä.

5.3

Vuokrasopimukset

Kiinteistöön ei liity sellaisia voimassa olevia vuokrasopimuksia, jotka siirtyisivät kaupan yhteydessä Ostajalle. Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteen 4 mukaisen sähkönmyyntisopimuksen kohteena oleva HSL:n lippuautomaatti sijaitsee Väyläviraston omistamalla kiinteistöllä.

6

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä kauppakirjasta aiheutuvat riidat, joita ei voida Osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[ALLEKIRJOITUKSET SEURAAVALLA SIVULLA]

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) saman sanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, []. []kuuta 2025

VR-YHTYMÄ OYJ

TUUSULAN KUNTA

KIINTEISTÖN LUOVUTUKSEN VAHVISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että VR-Yhtymä Oyj:n puolesta Myyjänä ja Tuusulan kunnan puolesta Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, jolla Kiinteistö luovutetaan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutussopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

LIITTEET

1. Sopimus menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi.
2. Museoviraston lausunnot koskien mm. tämän kaupan kohteena olevaa Kiinteistöä.
3. Kiinteistön kuntoarvio.
4. HSL:n ja Myyjän välinen sähköisen myyntisopimus.