

Tämä kiinteistökaupan esisopimus perustuu kuntakehitysjohtajan lainvoimaiseen viranhaltijapäätökseen pp.kk.2025 § xx (TUUDno-2025-XXX)

ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN KAUPASTA

Luonnos 2.10.2025

OSAPUOLET

MYYJÄ **Tuusulan kunta** y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula
(Jäljempänä "**Kunta**")

OSTAJA **YIT Housing Oy,** y 1565583-5
Omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai perustetun ja/tai
määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun
PL 36
00621 HELSINKI
(Jäljempänä "**Ostaja**")

KAUPAN KOHDE

Tuusulan kunnassa Suutarintie asemakaava-alueella sijaitseva Kiinteistö 858-1-8068-9 (jäljempänä myös "**Tontti 9**"), jonka pinta-ala on 1833 m² ja rakennusoikeus 3350 k-m². Tontti 9 on asemakaavassa osoitettu kaavamerkinnällä AK-47/pv (Asuinkerrostalojen korttelialue).

Tontti 9 myydään vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona kerrostalorakentamisena toteutettavaksi.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tuusulan kunta käynnisti 30.11.2022 avoimen tontinluovutuskilpailun koskien Suutarintien korttelin 8068 tontteja 9 ja 10. Kilpailun hakuaineisto tuli toimittaa kuntaan viimeistään 2.4.2023. Määräaikaan mennessä aineiston toimitti kaksi toimijaa. Kilpailuehdotusten arvioinnin perusteella voittajaksi valittiin Ostajan ehdotus.

Kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä 14.6.2023 § 58 korttelin 8069 tontit 9 ja 10 varattiin Ostajalle 31.5.2024 saakka. Suunnitteluvarausta on jatkettu Kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä 5.6.2024 § 66, 20.12.2024 § 115 ja 1.7.2025 § 45. Viimeisin päätös on voimassa 30.9.2025 saakka.

Tällä esisopimuksella sovitaan Tontin 9 luovuttamisesta Ostajalle. Lisäksi osapuolet sitoutuvat koko korttelin 8068 käyttöön tarkoitetun osittain rakennetun maanalaisen pysäköintilaitoksen kustannuksiin.

Tämän esisopimuksen kanssa allekirjoitetaan yhtäaikaaisesti kauppakirja tontin 858-1-8068-10 luovuttamisesta YIT Housing Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Tontin 9 kauppahinta on 1.172.500,00 euroa, (350 €/k-m²).

Kauppahinta määräytyy esisopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan kunnanvaltuuston hyväksymän vyöhykehinnittelupäätöksen 11.11.2024 § 108 mukaisesti.

Kauppahinta maksetaan kunnan ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa siitä, kun Tontin 9 lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

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

MAKSUT TONTIN VARAAMISESTA

Tämän esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostajalta peritään 5 % Tontin 9 kauppahinnasta tämän esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Tontin 9 maksun suuruus on 58.625,00 euroa.

Ostaja maksaa edellä mainitun maksun kahden viikon kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Ostaja on aiemmin maksanut suunnitteluvarauspäätöksen 14.6.2023 § 58 yhteydessä varausmaksun 117.250,00 euroa (5 % tonttien 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 yhteenlasketusta kauppahinnasta).

Tontin 858-1-8068-10 osalta maksetusta varausmaksusta hyvitetään 58.625,00 euroa kauppahinnasta lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä. Tällöin tämän esisopimuksen yhteydessä perittävä maksu ja aiemmin peritty varausmaksu yhdessä ovat Tontin 9 osalta yhteensä 117.250,00 euroa.

Tämän esisopimuksen yhteydessä perittävä maksu ja aiemmin peritty varausmaksu lasketaan osaksi kauppahintaa, joka hyvitetään lopullisen kiinteistökaupan kauppahinnasta.

ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN

Kunnalla on oikeus purkaa tämä esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö tai rikkoo tässä esisopimuksessa esitettyjä ehtoja ja/tai velvoitteita, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan. Tässä tapauksessa esisopimuksen yhteydessä peritty maksu ja varausmaksu jäävät Kunnalle. Esisopimus puretaan erillisellä sopimuksella.

Esisopimuksen purkamisesta päättää Kunnan toimivaltainen viranhaltija ja siitä ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

LOPULLISEN KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 9 30.6.2027 mennessä.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää edellä sovittua määräaika. Määräajan pidentämisestä päättää Tuusulan kunnanvaltuuston päättämän hallintosäännön mukaisesti Kunnan toimivaltainen viranhaltija.

Mikäli Ostaja ei osta Tonttia 9 määräaikaan tai jatkettuun määräaikaan mennessä, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona 5 % Tontin kauppahinnasta. Sopimussakko maksetaan kunnan ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa määräajan umpeutuessa.

Kunta voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä vapauttaa Ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitetun sopimussakon suorittamisesta.

Lopullisesta kiinteistökaupasta sekä mahdollisista kauppakirjaan sisällytettävistä lisäehdoista päättää Kunnan toimivaltainen viranhaltija.

ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaupanvahvistaja esisopimuksen vahvistanut, esisopimuksen yhteydessä perittävä maksu on kokonaisuudessaan maksettu ja kun Kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän sopimusta koskeva viranhaltijapäätös on lainvoimainen.

Tämän esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava. Kohdan Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen mukaisten ostovelvollisuuksien määräaikojen pidentämisestä päättää Tuusulan kunnanvaltuuston päättämän hallintosäännön mukaisesti Kunnan toimivaltainen viranhaltija viranhaltijapäätöksellä.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

ESISOPIMUKSEN AIKAiset LUVAT JA MENETTELY RAKENTEIDEN KUSTANNUSTEN PERIMISESTÄ

Myyjä valtuuttaa ja sallii Ostajan rakentamaan asemakaavan ja rakennuslupien mukaiset rakenteet ja rakennukset, pois lukien asuinrakennukset, Tontille 9 tällä esisopimuksella.

Rakenteet ja rakennukset kattavat 858-1-8068-10 ja Tontille 9 rakennettavat yhteiset tilat, kuten väestönsuojan, yhteiset piha-alueet ja pysäköintiin liittyvät ratkaisut sekä tekniset huoltotilat. Rakentaminen kattaa myös pysäköintirakenteet, jotka palvelevat Tonttia 9.

Ostaja vastaa täysimääräisesti Tontille 9 rakennettavista rakenteista ja rakennuksista sekä rakentamisen kustannuksista ja velvoitteista. Myyjä vain sallii rakentamisen Tontille 9.

Mikäli Ostaja ei osta Tonttia 9 ja Tontille 9 on rakennettu Tonttia 9 palvelevia rakenteita ja/tai rakennuksia, Osapuolet jättävät Ostajalle oikeuden periä rakentamisesta aiheutuneet kustannukset Tontin 9 tulevalta ostajalta tai toteuttajalta.

Osapuolet sopivat, että ensisijaisesti kustannukset ja niiden jako sovitaan Tontin 9 ja 858-1-8068-10 välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa. Mikäli yhteisjärjestelysopimusta ei ole solmittu ja tämä esisopimus muuten päättyisi, Osapuolet sitoutuvat sopimaan menettelystä, jolla Tontille 9 kohdistuneet kustannukset voidaan periä Tontin 9 tulevalta ostajalta tai toteuttajalta.

ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Tämä Esisopimus on voimassa 30.6.2027 saakka.

Jos kohdan Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen mukaista ostovelvollisuuden määräaika pidennetään, on tämä esisopimus voimassa lopullisen kiinteistökaupan allekirjoituspäivään saakka.

Jos Tontti luovutetaan ennen edellä mainittua määräaika, esisopimus on voimassa kiinteistökaupan allekirjoituspäivään saakka.

Edellä mainitusta poiketen esisopimuksen kohta "esisopimuksen aikaiset luvat ja menettely rakenteiden kustannusten perimisestä" pysyy voimassa siihen saakka, kunnes Ostaja on ostanut Tontin 9 tai Osapuolet ovat solmineet kohdan mukaisen Yhteisjärjestelysopimuksen tai muun sopimuksen.

KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Ostaja vastaa tämän esisopimuksen kaupanvahvistajan palkkion maksamisesta.

KAUPASSA NOUDATETTAVAT MUUT EHDOT

1. LISÄKAUPPAHINTA

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena olevan rakennusoikeuden määrän

(3350 k-m²), kunnalla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta (350 e/k-m²). Kunnan oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kunnalle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimääristä. Kunnan oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Tontin 9 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, Tontin 9 luovutusta koskeva Kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän viranhaltijapäätös on lainvoimainen ja Tontin 9 kauppahinta sekä kohdan 9. mukaiset kustannukset on kokonaisuudessaan maksettu.

3. KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kunta luovuttaa Tontin 9 rasiustodistusten mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

4. RASITTEET, MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Kiinteistörekisteriotteen mukaisesti Tonttiin 9 kohdistuu merkintä Yhteisjärjestely (858-2024-K502), joka perustuu 9.3.2022 allekirjoitettuun yhteisjärjestelysopimukseen, jossa on sovittu korttelin 8068 osapuolien yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden käytöstä, ylläpidosta, ylläpidon kustannuksista kortteliin 8068 toteutettavan keskitetyn pysäköintilaitoksen toteuttamisen jälkeisenä aikana.

Ostaja on lisäksi laatinut tämän esisopimuksen mukaisen Tontin 9 ja tontin 858-1-8068-10 välisen yhteisjärjestelysopimusluonnoksen, joka tullaan allekirjoittamaan tontin 858-1-8068-10 rakennuksen käyttöönoton yhteydessä.

Ostaja on tietoinen, että Tontin 9 alueella sijaitsee kartoittamattomia maanalaisia johtoja. Johtojen sijainti on esitetty liitteenä olevassa johtokartassa, mutta niiden tarkka sijainti ei ole tiedossa. Ostajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista tai poistoista Ostaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

5. VEROT JA MAKSUT

Kunta vastaa Tontista 9 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.

Ostajalta peritään kiinteistönmuodostuskulut kaupantekohetkellä voimassa olevan kunnanvaltuuston hyväksymän hinnoittelun mukaan.

Ostaja sitoutuu liittämään Tontin 9 sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään liittymäsopimukset sekä vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista.

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

6. RAKENTAMISVELVOITE

Ostaja sitoutuu rakentamaan Tontille 9 asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakentamisluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamishojjeiden mukaisen (julkisivu -ja lähiympäristön laaturyhmän hyväksymien) uudisrakennuksen, joka on vähintään 75 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan Julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmässä (JLLR) hyväksyttyjä alustavan tontinkäyttösuunnitelman periaatteita.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

7. VALLINTARAJOITUS

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Tonttia 9 eteenpäin ilman Kunnan suostumusta.

8. HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman 2030 (Kunnanvaltuusto, 14.11.2022, § 135) mukaisesti Ostaja vastaa, että Tontille 9 rakennettavien asuntojen kokonaismäärästä (kpl) yksiöitä saa olla enintään 30 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen (kolmiot ja niitä isommat asunnot) keskikoko tulee olla vähintään 70 neliömetriä. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa vähintään 30 % asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: perheasuntojen osuus voi olla vähintään 25 % asuntojen kokonaismäärästä, kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliömetriä.

Ostaja tulee esittämään Kunnalle laskelmat Tontille 9 toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta. Huoneistotyyppijakauman tulee täyttää tämän kauppakirjan mukaisen vaatimuksen.

Ostajan tulee esittää Kunnalle laskelmat Tontille 9 toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta, mikäli Tontille 9 rakennettavien asuntojen määrä muuttuu tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

9. PYSÄKÖINTILAITOS (luvut tarkentumassa)

Yhteisjärjestelysopimuksessa 9.3.2022 on sovittu korttelin 8068 osapuolien yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden käytöstä, ylläpidosta, ylläpidon kustannuksista kortteliin 8068 toteutettavan keskitetyn pysäköintilaitoksen toteuttamisen jälkeisenä aikana.

Tonttien 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 toteuttaja on rakentanut hankkeidensa yhteydessä osan koko kortteliin 8068 käyttöön tarkoitetusta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta.

Rakennetun pysäköintilaitoksen yhteiskäyttöön tulevasta tekniikasta ja rakenteista, jotka hyödyttävät myös tämän esisopimuksen mukaista Tonttia 9, on toteuttaja laskuttanut Kunnalta xxx.xxx,xx euroa.

Lisäksi toteuttaja on laskuttanut kunnalta xx.xxxx,xx euroa kiinteistölle 858-1-8068-10 rakennetusta pysäköintilaitoksen osasta. Selkeyden vuoksi mainitaan, että rakenteet sijoittuvat tontille 858-1-8068-10 ja kuuluvat tonttiin 858-1-8068-10. Rakenteet palvelevat myös Tonttia 9 ja niiden käytöstä ja vastuista on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa.

Ostaja sitoutuu maksamaan Kunnalle edellä mainituista kustannuksista (yhteensä xxx.xxx,xx euroa) Tontin 9 osuuden, joka on 50 % eli xxx.xx,xx euroa Tontin 9 lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä.

Toinen 50 % kustannuksista, eli tontin 858-1-8068-10 osuus, peritään kiinteistön 858-1-8068-10 kiinteistökaupan yhteydessä.

10. PYSÄKÖINTITALO

Tarkoituksena on, että kaikki Tontin 9 toteuttamiseksi edellytetyt autopaikat voidaan osoittaa tonteille tai tontille 858-1-8069-1 toteutettavaan pysäköintitaloon.

Kunta on perustanut tontin 858-1-8069-1 omistamansa määräosan ja rakennettavan pysäköintitalon omistamista ja hallinnointia varten Koy Koskensillantien pysäköintilaitos (y 3521254-8) -nimisen yhtiön, jonka kanssa Ostaja sopii erillisellä osakekauppakirjalla pysäköinnin järjestämisestä rakennettavaan pysäköintitaloon. Osakekauppakirjalla Ostaja sitoutuu hankkimaan asemakaavamääräysten edellyttämät autopaikat

pysäköintitalosta siltä osin, kuin asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja ei toteuteta tonteille.

11. TAIDEOHJELMA

Ostaja on tutustunut voimassa olevaan Hyrylän keskustan taideohjelmaan (Tuusulan kunnanvaltuuston päätös 8.6.2020 § 69) ja sitoutuu sen noudattamiseen.

Ostaja on myös tietoinen, että Tuusulan kunnassa on valmisteilla Hyrylän keskustan taideohjelman päivittäminen, jossa on esitetty muun muassa, että kunnan luovuttaessa tontteja toteutettavaksi ostaja tai vuokraaja maksaa tontin arvosta 3 % rahastoon tontin hankintahinnan lisäksi. Kunta vastaa tähän maksamalla lisäksi rahastoon 1,5 % tontin arvosta.

Tonttia 9 luovuttaessa huomioidaan luovutushetkellä voimassa oleva Hyrylän keskustan taideohjelma.

Taideraha ei ole osa kauppahintaa.

12. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 6 tarkoitetun rakentamisveloitteen määräajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta. Sopimussakkoehto sitoo Ostajaa, vaikka Tontti 9 olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli Ostaja laiminlyö rakentamisveloitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta uuden määräajan umpeen kuluttua ja 20 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta. Sopimussakkoehto sitoo Ostajaa, vaikka Tontti 9 olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti 9 katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu kohdan 6 rakentamisveloitteen edellyttämällä tavalla.

Mikäli Ostaja luovuttaa Tontin 9 tämän kauppakirjan kohdan 7 vastaisesti rakentamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona kertakorvauksena kauppahinnan.

Mikäli Ostaja ei täytä kohdan 8 asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kunnalle poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto yksiöiden määrän (kpl) ylittävien asuntojen osalta ja 50 000 euroa/asunto kolmioiden tai tätä isompia asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan vastuullaan olevia ehtoja muilta osin kuin kohdissa 6,7 tai 8 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kunnalle vastuullaan olevien velvoitteiden rikkomisesta sopimussakkoa kauppahinnan määrän.

Kunta voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä vapauttaa Ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kunnan oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

13. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut Tontin 9, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja Tontista 9 esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy Tontin 9 sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

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

14. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN JA LIITTEET

Ostaja on tutustunut Tonttia 9 koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Hyrylän keskustan taideohjelma
5. Yhteisjärjestelysopimus 9.3.2022
6. Tonttikartta
7. Kaavakartta ja -määräykset
8. Osakekauppakirjan esisopimus, Koy Koskensillantien pysäköintilaitos (y 3521254-8)

Ostaja on tutustunut itsenäisesti Tuusulan kunnan rakennusjärjestykseen ja Tontin 9 luovutusta koskevaan päätökseen.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: Kaavakartat ja kaavamääräykset

15. KUNNALLISTEKNIIKAN VALMISTUMINEN JA JOHTOJEN YM. SIJOITTAMINEN

Tontti 9 on liitettävissä kunnallistekniikkaan heti.

Ostaja sallii Kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten RakL 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja

laitosten sijoittamisen Tontille 9 sekä RakL 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai Tontin 9 alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille 9. 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.

16. MAAPERÄ

Kunta ilmoittaa, että Tontilla 9 on sijainnut paloasema, joka on purettu.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti Kunta ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella Tontin 9 alue ei ole pilaantunut ja että Tontilla 9 ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kunta vastaa luovuttamansa Tontin 9 puhtaudesta. Mikäli Tontti 9 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:n puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Kunta ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun Ostaja säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu- ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Kunta ei myöskään vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajalle saattaa aiheutua Tontin 9 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 on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kunta ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta.

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. Kunnan tulee toteuttaa vastuullaan olevat tehtävät viivytystä siten, että toimenpiteet aiheuttavat mahdollisimman vähän viivästystä rakennushankkeelle.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tontin 9 maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

17. MUUT EHDOT

Tonttia 9 ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän esisopimuksen mukaisiin tarkoituksiin, eikä Tontilla 9 saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Tienvarsialueiden hoito asfaltin reunaan asti Tonttiin 9 rajoittuvilta osin kuuluu Tontin 9 omistajalle.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaisesti.

Milloin Tontin 9 kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, Ostaja on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

Tontilla 9 ei ole osuutta yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Tonttia 9 tai sen osaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Kunta on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

18. IRTAIMISTO

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

19. ERIKIRJOITUKSIEN RATKAISEMINEN

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

Tätä kiinteistön luovutuksen esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PAIKKA JA AIKA

Tuusulassa xx.xx.2025

ALLEKIRJOITUKSET

TUUSULAN KUNTA

kuntakehitysjohtaja

YIT Housing Oy, Omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai perustetun ja/tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun

valtakirjalla

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja X Tuusulan kunnan puolesta sekä X valtakirjalla YIT Housing Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistönluovutuksen esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

kaupanvahvistaja, viran puolesta