

KAUPPAKIRJA

04.01.2022

KAUPAN KOHDE

Kiinteistö: 858-1-8069-1

Luovutettava osuus yhteensä: 32/413

Kunta: Tuusula

LUOVUTUKSEN OSAPUOLET

Luovutettava osuus: 32/413

Myyjä

Tuusulan kunta (0131661-3)

Ostaja

Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3 (3158448-3)

KAUPPAHINTA

1 617,00 €

KAUPAN EHDOT

Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa kauppahinnan Myyjän lähettämää laskua vastaan kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivästä.

Maksun viivästyessä peritään viivästyneelle maksulle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti. Kauppakirjan allekirjoitushetkellä viivästyskoron määrä on 7 %.

Omistusoikeuden siirtyminen

Hallinta- ja omistusoikeus kaupan kohteena olevaan Määräosaan siirtyy Myyjältä Ostajalle, kun tämä Kauppakirja on allekirjoitettu ja edellä mainittu Määräosan kauppahinta mahdollisine viivästyskorokoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupan kohteen tarkempi määrittely

Kaupan kohde sisältää seuraavan Tuusulan kunnassa sijaitsevan tontin määräosan (myöhemmin ”Määräosa”):

[32]/413 suuruinen määräosa tontista 858-1-8069-1 (myöhemmin ”Tontti”).

Määräosan yhteydessä ei myydä rakennuksia.

Määräosan asemakaavamerkintä on LPY-1 (yleisten pysäköintilaitosten korttelialue).

Tontti, jonka Määräosa on kaupan kohteena, on lohkottu omaksi tontikseen 20.1.2021 päättyneessä lohkomistoimituksessa ja Tontti on rekisteröity 23.2.2021.

Tausta ja tarkoitus

Osapuolet ovat tehneet 29.9.2020 kiinteistökaupan esisopimuksen Tuusulan kunnassa sijaitsevien kiinteistöjen kaupasta (jäljempänä ”Esisopimus”).

Esisopimuksen mukaan Ostaja on sitoutunut ostamaan korttelissa 8069 olevan tontin 1 määrä-osan Esisopimuksen mukaisten lopullisten tontikauppojen yhteydessä.

Kauppahinnan tarkempi määrittely

Edellä määritellyn Tontin kaikkien määräosien (arvio 413/413) kauppahinta on yhteensä 20 868 [kaksikymmentätuhatta kahdeksansataakuusikymmentäkahdeksan] euroa. Rakentamattoman yhden (1) LPY-1/pv -tontin murto-osan (1/413) hinta on siten n. 50,53 euroa.

Kaupan kohteena olevan Määräosan kauppahinta on 1617 euroa.

Todetaan, että Määräosan kauppahinta perustuu arvioon Tontille muodostettavien autopaikkojen lukumäärästä. Koska Määräosan kauppahinta muiden Tontin määräosan kauppojen tavoin perustuu autopaikkojen lukumäärään, sitoutuvat Osapuolet tulevaisuudessa oikaisemaan Tontin Määräosan kauppaa kustannusten ja omistussuhteiden osalta muutosta vastaavasti ja noudattamaan osaltaan Tontin määräosien kaupoissa ehtoa, että liikaa tai liian vähän Tontin määräosasta maksanut saa joko hyvityksen tai maksaa muille Tontin määräosien omistajille kustannusten oikaisemisen edellyttämän kauppahintasuorituksen. Myyjä edellä mainitun lisäksi sitoutuu siihen, että kaikkiin sen tekemiin Tontin määräosien kauppoihin otetaan vastaava säännös.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta

Vaaranvastuu Määräosasta siirtyy Ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen myötä. Ostaja vastaa kaupan kohteena olevan Määräosan vakuuttamisesta vaaranvastuun siirtymisestä lukien.

Irtaimisto

Määräosan kauppaan ei kuulu irtainta omaisuutta eikä Osapuolten kesken ole kauppaan liittyen tehty eri sopimusta irtaimen luovutuksesta.

Liittymät

Kaupan kohteena olevan Määräosan mukana ei siirry liittymiä eikä liittymäsopimuksia.

Verot ja maksut

Myyjä vastaa Määräosasta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymispäivästä alkaen siirtymispäivä mukaan lukien.

Kaupantekovuodelta perittävästä kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Ostaja suorittaa Määräosan kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta tämän Kauppakirjan mukaiselle saannolleen ja on tietoinen, että lainhuudatusta on haettava kuuden (6) kuukauden kuluessa luovutuksesta. Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista ja kiinteistövaihdannan palvelun asiointimaksusta.

Ostajalta peritään vesihuoltolain (119/2001) mukaiset, liittymis- ym. maksut ja kiinteistönmuodostamiskulut omistusosuuttaan vastaavassa suhteessa Tuusulan kunnan hyväksymän taksan mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä vastaa kaupan kohteeseen liittyvistä käyttökuluista sekä muista hoito- ja ylläpitokustannuksista niin kauan, kun Tontti on rakentamaton.

Määräosan myynti on arvonlisäverolain 27 §:n perusteella arvonlisäveroton.

Yleistä

Myyjä vakuuttaa kertoneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat, joka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ostopäätöksen tekemiseen.

Rasitukset ja rasitteet

Määräosaan ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

Myyjä vakuuttaa, että tämän Kauppakirjan liitteenä olevat Tonttia koskeva lainhuuto- ja rasitustodistus sekä kiinteistörekisteriote ovat ajantasaisia ja paikkansa pitäviä, eikä Tonttiin kohdistu tai sitä koskien ole vireillä muita rasitteita tai rasituksia kuin mitä rasitustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen Myyjän selonteko

Tontin maaperää ei ole tutkittu. Myyjän tiedon mukaan kaupan kohteena olevan Määräosan sisältävän Tontin maaperä ei ole pilaantunut. Tontilla ei Myyjän tiedon mukaan ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä vastaa Tontin maaperän puhtaudesta. Mikäli Tontin maaperä todetaan pilaantuneeksi, Myyjä vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista ja puhdistustoimenpiteiden toteuttamisesta. Mikäli Tontille rakennettaessa havaitaan, että maaperä on pilaantunut, maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa Myyjän valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa Myyjään.

Myyjä ei vastaa sellaisista puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu ELY-keskuksen puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Myyjä ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun Ostaja säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivuu- ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Myyjä ei myöskään vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan rakennushankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta.

Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 4 §:n mukaisesti maaperää pidetään pilaantuneena annettujen alimpien ohjearvojen ylittyessä. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli ELY-keskus on edellyttänyt puhdistamista puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessä.

Myyjä ei vastaa Tontin maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi (5) vuotta tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin kuin pilaantuminen on tapahtunut ennen Kauppakirjan allekirjoitusta ja aiheuttajaa ei saada vastuuseen. Ostaja vastaa hyötykäytettävien jättejakeiden poistamisesta.

Ostajan vakuutukset

Ostaja on tutustunut paikan päällä Tonttiin, josta kaupan kohteena oleva Määräosa on sijainniltaan määräämätön määrä- eli murto-osa ja ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut Tontin ja rajat sekä tutustunut Tontin maasto-olosuhteisiin. Ostaja on voinut käyttää haluamiaan asiantuntijoita tutkiessaan Tonttia, jonka osa kaupan kohteena oleva Määräosa on. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin, eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se on Kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Ostaja on ennen kaupantekoa tutustunut Kauppakirjan liitteenä oleviin Tonttia koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistukseen sekä kiinteistörekisteriotteeseen.

Ostaja on tietoinen kaupan kohdetta koskevasta kaavatilanteesta ja on tutustunut asemakaavaan (Tuusula, Suutarintie 3517), mikä koskee myös Määräosaa Tontista.

Rakentamisvelvoite

Ostaja on Myyjän niin vaatiessa velvollinen osallistumaan Tonttia koskeviin rakennushankkeisiin Osapuolten välisen Esisopimuksen mukaisesti.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Määräosan Ostaja on yhdessä muiden yhteisomistajien kanssa velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaisesti. Milloin yhteisomistuksessa olevan Tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on Ostaja yhdessä muiden yhteisomistajien kanssa velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin erikseen sovita.

Tienvarsialueiden hoito asfaltin reunaan asti Tonttiin rajoittuvilta osin kuuluu Ostajalle ja muille yhteisomistajille yhdessä.

Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii omistussuutensa (32/413) osuudella Tuusulan kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Tontille sekä Tontille mahdollisesti rakennettaviin rakennuksiin sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen em. rakennettavaan rakennukseen tai Määräosansa mukaisessa suhteessa Tontille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille, josta Määräosa on osa. Sijoittamisesta sovitaan tarvittaessa tarkemmin erillisellä sopimuksella.

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

Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen Määräosaa rakentamattomana ilman Myyjän etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Myyjä painottaa, että kaupan kohteen, Määräosan, tarkoituksena on täyttää asemakaavamääräysten edellyttämä välttämätön autopaikoitusvaatimus, mikä on edellytyksenä Ostajalle tämän kaupan yhteydessä myytävien kolmen asuinrakennustontin, käyttötarkoitukseltaan AK-47, käyttöönotolle.

Ostaja vastaa siitä, että mikäli se luovuttaa tämän Kauppakirjan ehtojen vastaisesti Määräosan tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita, luovutuskirjaan otetaan kohtien rakentamisvelvoite ja johtojen ym. sijoittaminen mukaiset velvoitteet sekä kohtaan kauppahinnan tarkempi määrittely sisältyvät määräykset kauppahinnan tarkastamisesta Ostajan lopullista autopaikkamäärää vastaavasti.

Koko sopimus

Tämä Kauppakirja liitteineen yhdessä Osapuolten välisen Esisopimuksen kanssa muodostavat Osapuolten koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen ja pitää sisällään kaikki kauppaan liitettäväksi tarkoitetut ehdot. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ole tähän kauppaan liittyen tehneet suullisia sopimuksia eivätkä tule sellaisiin vetoamaan.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä Kauppakirjasta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluin kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa Osapuolen toiselle Osapuolelle tekemästä neuvottelujen aloittamista koskevasta kirjallisesta vaatimuksesta, sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensiasteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

KAUPPAKIRJAN LIITTEET

Hakemus (lainhuutohakemus_858-1-8069-1_578387.pdf)

Maksukuitti (maksukuitti_suutarintie_3_4_1_2022_578013.pdf)

Muu asiakirja (generalauthorization_216022.pdf)

ALLEKIRJOITUKSET (3 kpl)

Asiakirjan allekirjoituspäivä: 04.01.2022

Tuusulan kunta (0131661-3) valtuuttamana Päivi Hannele Hämäläinen

04.01.2022 15:39:38 3b67f5e9-1400-4f88-8a2c-858deff80d7e

Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3 (3158448-3) Sanna Emilia Simola (Isännöitsijä, Varsinainen jäsen)

04.01.2022 15:43:06 b9e98094-ec28-485b-8d7e-046bf18bd7da

Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3 (3158448-3) Sirpa Hannele Lehtola (Varsinainen jäsen)

04.01.2022 15:48:53 110d3fa2-36cd-4104-973e-fd8399b9f4ab