

KAUPPAKIRJA Luonnos

Myyjä	Tuusulan kunta PL 60 04301 Tuusula	Y-tunnus: 0131661-3
Ostaja	Yhtiö Oy postiosoite postinro postitoimipaikka	Y-tunnus: xxxx
Kaupan kohde	Kaupan kohteena on 334/414 määräosa Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-1-8069-1.	
Kauppahinta	Kauppahinta on kuusitoistatuhatta kahdeksansataakolmekymmentäkuusi euroa (16 836,00 €).	
Kaavatilanne	Kaupan kohde sijaitsee Suutarintie -nimisen asemakaavamuutosalueella (nro. 3517). Kaupan kohde on asemakaavan mukaista LPY-1 (yleisten pysäköintilaitosten) korttelialuetta.	
Kaupan muut ehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.	

1. Kauppahinnan tarkempi määrittely

Edellä määritellyn Tontin kaikkien määräosien (arvio 414/414) kauppahinta on yhteensä 20 868 [kaksikymmentätuhatta kahdeksansataakuusikymmentäkahdeksan] euroa. Rakentamattoman yhden (1) LPY-1/pv -tontin murto-osan (1/414) hinta on siten n. 50,41 euroa.

Todetaan, että määräosan kauppahinta perustuu arvioon Tontille muodostettavien autopaikkojen lukumäärästä.

2. Kauppahinnan oikaisu

Koska määräosan kauppahinta muiden tontin määräosan kauppojen tavoin perustuu autopaikkojen lukumäärään, sitoutuvat Myyjä ja Ostaja tulevaisuudessa osaltaan 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 kauppahintasuurituksen.

3. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa siitä, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja sen hyväksymistä koskeva kunnan toimivaltaisen viranomaisen päätös lainvoimainen.

Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy, maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko.

4. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

5. Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet ja vallintarajoitukset

Kiinteistöön 858-1-8069-1 kohdistuu alla luetellut kiinnitykset:

1) Kiinnitys 4.2.2022

Asianumero / arkistoviite: MML/ 76242/72/2022

Etusija: 4.2.2022 / 76242

Määräosa: 32/413 Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3, 3158448-3

Rahamäärä: 7 200 000 €

Panttikirja: Sähköinen

Panttikirjan saaja: Kuntarahoitus Oyj, 1701683-4

Kohdistuu myös: 858-1-8068-7

2) Kiinnitys 4.2.2022

Asianumero / arkistoviite: MML/76245/72/2022

Etusija: 4.2.2022 / 76245 ja huonompi kuin asialla

MML/76242/72/2022

Määräosa: 32/413 Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3, 3158448-3

Rahamäärä: 7 020 500 €

Panttikirja: Sähköinen

Panttikirjan saaja: Kuntarahoitus Oyj, 1701683-4

Kohdistuu myös kiinteistöön 858-1-8068-7

Tuusulan kunnan ja Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3 välisessä kauppakirjan korjauksessa, Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3 on velvoitettu muuttamaan kiinnitykset omistussuhteen muutoksen mukaiseksi.

Kiinteistöön 858-1-8069-1 kohdistuu alla luetellut vallintarajoitukset:

1) Hakijan saantoon liittyvä vallintarajoitus koskien edelleen luovutusta rakentamattomana 29.4.2022

Asianumero / arkistoviite: MML/251703/74/2022

Määräosa: 34/413 Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 5, 3233419-5

Luovutuskirjan pvm: 4.1.2022

Lainkohdat: Maakaari 2:11.2 § ja 12.5 §

Päättymispvm: 4.1.2027

Kauppakirjan ehdon mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kohdetta rakentamattomana edelleen.

2) Hakijan saantoon liittyvä vallintarajoitus koskien edelleen luovutusta rakentamattomana 29.4.2022

Asianumero / arkistoviite: MML/251724/74/2022

Määräosa: 20/413 Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 7, 3231882-2

Luovutuskirjan pvm: 4.1.2022

Lainkohdat: Maakaari 2:11.2 § ja 12.5 §

Päätymispvm: 4.1.2027

Kauppakirjan ehdon mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kohdetta rakentamattomana edelleen.

- 3) Hakijan saantoon liittyvä vallintarajoitus koskien edelleen luovutusta rakentamattomana 29.4.2022

Asianumero / arkistoviite: MML/251737/74/2022

Määräosa: 32/413 Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3, 3158448-3

Luovutuskirjan pvm: 4.1.2022

Lainkohdat: Maakaari 2:11.2 § ja 12.5 §

Päätymispvm: 4.1.2027

Kauppakirjan ehdon mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kohdetta rakentamattomana edelleen.

- 4) Asumisoikeusasunnoista annetun lain mukainen merkintä 17.5.2022

Asianumero / arkistoviite: MML/294927/74/2022

Tapahtumapvm: 17.5.2022

Ilmoitus: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, 0948320-5

Lainkohdat: Asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 §:n 1 mom. 47 § ja 48 §:n 1 mom.

Hanke- tai diaarinumero: 37806/328/20

Kohdistuu myös: 858-1-8068-7

6. Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita tai käyttöoikeuksia.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteen alueella. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kaupan kohteena olevan alueen, sen rajat ja tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistus
- Rasitustodistus
- Kiinteistörekisterin ote
- kaavakartat ja -määräykset

9. Rakennukset, irtaimisto ja puusto

Kaupan kohteella ei ole rakennuksia. Kaupan kohteella oleva kasvillisuus, puusto ja rakenteet sisältyvät kauppaan. Kauppaan ei sisälly irtaimistoa.

10. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa Kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

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 kaupanvahvistajan palkkiosta.

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

11. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

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 jätejakeiden poistamisesta.

12. 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 säädettyssä 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.

13. Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii omistususuutensa (20/413) 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.

14. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee ostajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnan toimivaltaisen viranomaisen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalla ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa xx. päivänä xxkuuta 2025

Myyjä:

Ostaja:

Kaupanhahvistajana todistan, että xx Tuusulan kunnan puolesta myyjänä sekä zzz Yhtiö Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyydet ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä todettu

Kaupanhahvistaja
kaupanhahvistajatunnus