

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

1. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "myyjä" tai "kunta"
sekä

Palkkila KKOY
Kaarlentie 2
04300 TUUSULA

y 2158505-2

jäljempänä tässä sopimuksessa "ostaja"

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä kauppakirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun kumppanuuskaavoitussopimukseen.

3. Kaupan kohde

Noin 22 785 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 858-401-5-453, alue on Palkkitie - nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu KTY-korttelialueeksi (6 836 k-m²).

4. Kaupan ehdot

Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on 1 162 120,00 €

Kauppahinta maksetaan 30 päivän kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoituksesta.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Kaupan kohteella ei ole rakennuksia.

Kaupan kohteella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät kauppaan.

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu toteuttamaan asemakaavamuutoksen mukaisesta rakennusoikeudesta vähintään 50 %, (eli 3 418 k-m²) asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavanmuutoksen lainvoimaisuudesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa maanomistajan pyynnöstä rakentamislain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on ostaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 250 000 € määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, on ostaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 250 000 € uuden määräajan umpeen kuluttua ja 250 000 € jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuoden ajalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kiinteistö katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu edellisen kohdan rakentamisvelvoitteen edellyttämällä tavalla. Jos rakentaminen kuitenkin on edennyt siten, että suurin osa em. rakentamisvelvoitteen rakennusoikeuden määrästä on toteutettu ja siitä saatu pidettyä käyttöönottokatselmus, niin sopimussakon määrä lasketaan toteutumattoman rakentamisvelvoitteen määrästä.

Kunta voi erityisen painavasta syystä vapauttaa ostajan, joko kokonaan tai osittain, tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Määräala luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Osuus yhteisiin alueisiin

Määräala ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Sopijapuolet vastaavat määräaloista maksettavista veroista ja maksuista sekä niitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Ostaja vastaa saamansa alueen lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistöverot maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona luovuttajat ilmoittavat, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli luovutuksen kohteella todetaan maaperätutkimusten tai maankaivun yhteydessä roskaantumista tai pilaantunutta maaperää tai pohjavettä, eikä syyllistä saada selville, vastaa maaperän sekä pohjaveden puhdistamiskustannuksista luovuttaja.

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

Muut kaupan ehdot

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3614) on tullut voimaan.

Tätä määräalan kaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 5 päivänä elokuuta 2025

TUUSULAN KUNTA

Petri Juhola
vt. kuntakehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että vt. kuntakehitysjohtaja Petri Juhola Tuusulan kunnan puolesta sekä valtakirjalla Palkkila KKOY:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän määräalan kaupan esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä todettu.

Olli-Pekka Mikkonen
Maanmittauslaitoksen määräämä
kaupanvahvistaja 402000/1639

LIITTEET
sopimuksen liitekartta

