

## Määräalojen kauppakirja (alustava luonnos)

Myyjä	Tuusulan kunta (0131661-3) PL 60 04301 Tuusula
Ostaja	X perustettavan yhtiön lukuun (x-x) osoite
Kaupan kohde	Noin 14 340 m <sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 858-401-2-390, noin 22 663 m <sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 858-401-3-386 ja noin 13 461 m <sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 858-401-6-405.  Määräalat muodostavat tontin, jonka kaavamerkintä on KM- 5 (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) Sulan työpaikka-alue I -nimisellä asemakaava-alueella korttelissa 5524 (kaavanumero 3613). Kaupan kohteen pinta-ala on yhteensä noin 50 464 m <sup>2</sup> ja sillä on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta noin 17 000 k-m <sup>2</sup> .  Kaupan kohteena olevan määräalan sijainti ja ulottuvuus on merkitty kauppakirjan liitekarttaan.
Kauppahinta	2 890 000 €
Muut myyntiehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu.

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

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

### 3. Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä ja erityisistä oikeuksista vapaana.

### 4. Rasitteet

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

### 5. Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kaupan kohde ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

## 6. 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 kauppaan liittyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistusmaksun.

Ostaja vastaa saantonsa lainhuudatuskuluista.

Ostaja vastaa saantonsa lohkomiskustannuksista.

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen mukana.

## 7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteena oleviin määrälaihin. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut määrälait, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteet sellaisessa kunnossa kuin ne kaupantekohetkellä ovat.

## 8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset

## 9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 60 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Myyjä voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

## 10. Kunnallistekniikan valmistuminen ja johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kaupan kohdetta palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kaupan kohteelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai kaupan kohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen kaupan kohteelle.

Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

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

## 11. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kaupan

kohdetta rakentamattomana.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10 mainitun sopimusehdon johtojen ym. sijoittamisesta kaupan kohdetta koskevaan vastaiseen luovutuskirjaan. Mikäli kaupan kohde luovutetaan vastoin tätä kauppakirjaa rakentamattomana edelleen, kohdan 9 ehto rakentamisvelvoitteesta on myös otettava luovutuskirjaan.

## 12. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka kaupan kohde olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteen tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena kauppahinnan.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta uuden määräajan umpeen kuluttua ja 20 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka kaupan kohde olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupan kohde katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu kohdan 9 rakentamisvelvoitteen edellyttämällä tavalla.

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

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, ostaja on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

13. Rakennukset Kaupan kohteena olevalla alueella ei sijaitse rakennuksia.

14. Irtaimisto Tähän kauppaan ei sisälly mitään irtainta omaisuutta, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

## 15. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut metsätalouskäytössä.

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 §:ssä tai 17 §:ssä säädettyllä tavalla. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että kaupan kohteen maaperä tai

pohjavesi ei pilaannu.

Liitteet Liitekartta, kaupan kohde

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) ostajalle, yksi (1) myyjälle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 31. päivänä lokakuuta 2024

Tuusulan kunta

---

Pirjo Sirén  
kuntakehitysjohtaja

X perustettavan yhtiön lukuun

---

nn

Kaupanvahvistajana todistan, että nn X:n puolesta ostajana sekä kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta myyjänä ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainittu.

nn  
Maanmittauslaitoksen määräämä  
kaupanvahvistaja, x/x