

**LUONNOS /TuKuki 23.5.2018****KAUPPAKIRJA**

<b>MYYJÄ</b>	Tuusulan kunta PL 60 04301 Tuusula	y 0131661-3
<b>OSTAJA</b>	Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy PL 60 04301 Tuusula	y 0771183-3

**KAUPAN KOHDE**

Noin 3166 m<sup>2</sup> (950 k-m<sup>2</sup>) suuruinen määräala kiinteistöstä 858-11-2217-1 Tuusulan kunnassa Lahelanpelto -nimisellä asemakaava-alueella. Määräala on osa YL-9 tonttia.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on yksi (1,00) euroa.

**SGEI-TUKI**

Kyseisen määrään arvoksi on ulkopuolisen puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta arvioitu 123 500 euroa (130 €/k-m<sup>2</sup>).

Määrään myyntihinnan ja arviohinnan välisen erotuksen (123 499 euroa) katsotaan olevan niin sanottua SGEI-tukea (englanniksi services of general economic interest), joka on tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen. Tuki on EU-oikeuden mukaista ja unionin yhteismarkkinoille soveltuva, kun tuki on korvausta yrityksen toteuttamasta yleistä taloudellista etua koskevasta palvelusta. Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen (2012/21/EU, EUVL L7/2012). Ostaja toteuttaa kyseiselle määrään kehitysvammaisten ryhmäasumisyksikön.

Myyjä tulee raportoimaan tuen määrän ARA:lle, joka raportoi sen edelleen komissiolle välitettäväksi.

Markkinoilla määräytyvästä käyvästä hinnasta voidaan myös kuntalain hallituksen esityksessä olevien perustelujen (HE 268/2014 vp, sivut 232–233) mukaisesti poiketa, kun kunta luovuttaa kiinteistön sosiaalista asuntotuotantoa varten.

**KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN**

Kauppahinta 1,00 euroa maksetaan 14 vrk kuluessa sopimuksen allekirjoituksesta laskua vastaan.

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

## 2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus määräalaa siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kunnan päätösvaltaisen viranomaisen myyntipäätös on saanut lainvoiman.

## 3. KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

## 4. RASITTEET, MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Kiinteistöön ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä muita rasitteita eikä käyttöoikeuksia.

## 5. VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa määräalasta suoritettavista 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.

Ostaja vastaa määräalan kiinteistönmuodostuskuluista.

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

## 6. VASTUU VAHINGOISTA (vaaranvastuu)

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

## 7. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on käynyt kaupan kohteena olevalla määräalalla. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut määräalan, sen alueen 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 kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

## 8. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

Lainhuutorekisterin ote

Rasitustodistus

Kiinteistörekisterin ote

Tonttikartta

Kaavakartta ja kaavamääräykset

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

## 9. RAKENTAMISVELVOITE

Ostaja sitoutuu rakentamaan määrälalle ARA-rahoitteen kehitysvammaisten ryhmäasumisyksikön, asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamishojien mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä 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. SIOITTAMINEN

Määräala on liitettävissä kunnallistekniikkaan heti.

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kiinteistölle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen kiinteistölle. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

Tässä tarkoitettujen 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 määrälalaa rakentamattomana tai rakentamattoman määrälalan hallintaan oikeuttavia osakkeita, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10 mainitun sopimusehdon johtojen ym. sijoittamisesta määrälalaa koskevaan vastaiseen luovutuskirjaan. Mikäli määräala rakentamattomana tai rakentamattoman määrälalan hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastoin tätä kauppakirjaa edelleen, kohdan 9 ehto rakentamisvelvoitteesta on myös otettava luovutuskirjaan.

## 12. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitettujen rakentamisvelvoitteiden määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % määrälalan käyvästä arvosta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka määräala olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli ostaja luovuttaa määrälalan tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena määrälalan käyvän arvon.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa,

ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % määräalan käyvästä arvosta uuden määräajan umpeen kuluttua ja 20 % määräalan käyvästä arvosta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka määräala olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Ostaja on velvollinen maksamaan Tuusulan kunnalle kauppakirjan mukaisen myyntihinnan ja arviohinnan välisen erotuksen, jos tontille rakennetaankin muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että määräala 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. IRTAIMISTO

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

### 14. YMPÄRISTÖSUOJELULAIN 139 §:n SELONTEKOVELVOLLISUUS

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue ei ole pilaantunut sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin ja että kaupan kohteena olevalla alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että ostettavan määräalan maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

### 15. ESISOPIMUS LOPPUOSASTA KORTTELIA 2217

Ostaja on tämän kaupan yhteydessä allekirjoitetulla erillisellä esisopimuksella sitoutunut ostamaan loppuosan korttelista 2217 viiden vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoituksesta.

### 16. MUUT EHDOT

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

Tienvarsialueiden hoito asfaltin reunaan asti tonttiin rajoittuvilta osin kuuluu tontin omistajalle.

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

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpito päätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, ostaja on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

Myydylä rakennuspaikalla ei ole osuutta yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

-----  
Päiväys, allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus