

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

OSAPUOLET

MYYJÄ **Tuusulan kunta** y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula
(Jäljempänä "**Kunta**")

OSTAJA **JM Suomi Oy,** y 1974161-8
Omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määäämänsä yhtiön
puolesta ja lukuun
Hevosenkä 3 15
02600 Espoo
(Jäljempänä "**Ostaja**")

KAUPAN KOHDE

Tuusulan kunnassa Harjulan asemakaava-alueella sijaitsevat:

Kiinteistö 858-1-8141-1 (jäljempänä "**Tontti 1**"), jonka pinta-ala on 1774 m² ja rakennusoikeus 2900 k-m². Tontti 1 on asemakaavassa osoitettu kaavamerkinnällä AK (Asuinkerrostalojen korttelialue).

Kiinteistö 858-1-8141-2 (jäljempänä "**Tontti 2**"), jonka pinta-ala on 1684 m² ja rakennusoikeus 3000 k-m². Tontti 2 on asemakaavassa osoitettu kaavamerkinnällä AK (Asuinkerrostalojen korttelialue).

Kiinteistö 858-1-8141-3 (jäljempänä "**Tontti 3**"), jonka pinta-ala on 1279 m² ja rakennusoikeus 3000 k-m². Tontti 3 on asemakaavassa osoitettu kaavamerkinnällä AK (Asuinkerrostalojen korttelialue).

Kiinteistö 858-1-8141-4 (jäljempänä "**LPA-alue**"), jonka pinta-ala on 3830 m². LPA-alue on asemakaavassa osoitettu merkinnällä LPA (Autopaikkojen korttelialue).

Tontti 1, Tontti 2 ja Tontti 3 yhdessä jäljempänä "**Tontit**"

Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja LPA-alue yhdessä jäljempänä "**Kaupan kohde**"

Tontit ja LPA-alue myydään omistusasuntotuotantona kerrostalorakentamisena toteutettavaksi ja sitä palvelemaan pysäköintiin.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kunnan ja Ostajan välillä on allekirjoitettu 10.3.2022 kumppanuuskaavoitus sopimus ja sopimus luovutettavista tonteista Harjulan asemakaavan muutoksen alueella. Sopimuksen mukaisesti Ostajalla oli etuoikeus kolmanteen nähden ostaa asemakaavoitettavat Tontit ja LPA-alue sopimusalueella.

Tällä esisopimuksella sovitaan 11.9.2024 voimaantulleen Harjulan asemakaavan muutoksen mukaisten Tonttien ja LPA-alueen luovuttamisesta Ostajalle vaiheittain.

KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Tontin 1 kauppahinta on yhdeksänsataakaksikymmentäkahdeksantuhatta euroa (928.000,00) euroa, (320 €/k-m²).

Tontin 2 kauppahinta on yhdeksänsataakuusikymmentätuhatta euroa (960.000,00) euroa, (320 €/k-m²).

Tontin 3 kauppahinta on yhdeksänsataakuusikymmentätuhatta euroa (960.000,00) euroa, (320 €/k-m²).

LPA-alue luovutetaan vastikkeetta.

Kauppahinta määräytyy esisopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan kunnanvaltuuston hyväksymän vyöhykehinnoittelupäätöksen 11.11.2024 § 108 mukaisesti.

Kauppahinta maksetaan kunnan ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa siitä, kun kunkin Tontin lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

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

VARAUSMAKSU

Ostaja maksaa varausmaksun 142 400 euroa (5% Kaupan kohteen yhteenlasketusta kauppahinnasta) kahden viikon kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Varausmaksun jakautuu seuraavasti:

Tontin 1 varausmaksun suuruus on 46 400 euroa.

Tontin 2 varausmaksun suuruus on 48 000 euroa.

Tontin 3 varausmaksun suuruus on 48 000 euroa.

LPA-alueesta ei makseta varausmaksua.

Varausmaksu maksetaan tämän esisopimuksen ja lopullisten kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi kauppahintaa.

Varausmaksua hyvitetään jokaisen lopullisen kiinteistökaupan kauppahinnasta erikseen.

ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN

Ostajalla on oikeus purkaa esisopimus 31.12.2025 mennessä. Jos Ostaja irrottautuu esisopimuksesta, maksettu varausmaksu jää Kunnalle. Esisopimus puretaan erillisellä sopimuksella.

Kunnalla on oikeus purkaa tämä esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö tai rikkoo tässä esisopimuksessa esitettyjä ehtoja ja/tai velvoitteita, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan. Tässä tapauksessa maksettu varausmaksu jää Kunnalle. Esisopimus puretaan erillisellä sopimuksella.

Esisopimuksen purkamisesta päättää Kunnan toimivaltainen viranhaltija ja siitä ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

LOPULLISEN KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 3 ja LPA-alueen 30.6.2026 mennessä.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 2 30.6.2027 mennessä.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 1 30.6.2028 mennessä.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää edellä sovittuja määräaikoja. Määräaikojen pidentämisestä päättää Tuusulan kunnanvaltuuston päättämän hallintosäännön mukaisesti Kunnan toimivaltainen viranhaltija.

LPA-tonttia luovuttaessa tulee huomioida Tonttien vaiheittain luovuttaminen ja varmistua siitä, että jokaisen Tontin osalta on sovittuna LPA-alueen yhteisestä käytöstä, rakentamis- ja kunnossapitovastuista esimerkiksi yhteisjärjestelysopimuksella.

Mikäli Ostaja ei osta Tontteja määräaikoihin tai jatkettuihin määräaikoihin mennessä, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona 5% Tontin kauppahinnasta. Sopimussakko maksetaan kunnan ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa määräajan umpeutuessa. Sopimussakoksi katsotaan ensimmäisen Tontin oston jäädessä toteutumatta jo maksetut varausmaksut kaikkien Tonttien osalta. Tässä tapauksessa ei peritä enää erillistä sopimussakkoa. Jos Tontin ostaminen toisen tai kolmannen Tontin kohdalla peruuntuu, peritään jo maksetun varausmaksun lisäksi toinen 5% maksu.

Kunta voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä vapauttaa Ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Lopullisesta kiinteistökaupasta sekä mahdollisista kauppakirjaan sisällytettävistä lisäehdoista päättää Kunnan toimivaltainen viranhaltija.

RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Ostajan tulee hakea rakennuslupaa vähintään Tontille 3 ennen 31.12.2025.

Rakennuslupan on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä ennen Tontin 3 kiinteistökauppaa.

ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaupanvahvistaja esisopimuksen vahvistanut, varausmaksu on kokonaisuudessaan maksettu ja kun Kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän sopimusta koskeva viranhaltijapäätös on lainvoimainen.

Tämän esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava. Kohdan Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen mukaisten ostovelvollisuuksien määräaikojen pidentämisestä päättää Tuusulan kunnanvaltuuston päättämän hallintosäännön mukaisesti Kunnan toimivaltainen viranhaltija viranhaltijapäätöksellä.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Tämä Esisopimus on voimassa 30.6.2028 saakka.

Jos kohdan Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen mukaisia ostovelvollisuuksien määräaikoja pidennetään, on tämä esisopimus voimassa viimeisen kiinteistökaupan allekirjoituspäivään saakka.

Jos Kaupan kohde luovutetaan kokonaisuudessaan ennen edellä mainittuja määräaikoja, esisopimus on voimassa viimeisen kiinteistökaupan allekirjoituspäivämäärään saakka.

KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Kunta vastaa tämän esisopimuksen kaupanvahvistajan palkkion maksamisesta.

KAUPASSA NOUDATETTAVAT MUUT EHDOT

1. LISÄKAUPPAHINTA

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena olevan rakennusoikeuden määrän,

kunnalla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta (320 e/k-m²). Kunnan oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

Lisäkauppahinta ei koske Harjulan asemakaavan yleisissä määräyksissä lueteltuja rakennuksia ja tiloja, jotka voi rakentaa lisäkerrosaloina.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kunnalle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimääristä. Kunnan oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun kutakin Tonttia koskeva lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, kunkin Tontin luovutusta koskeva Kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän viranhaltijapäätös on lainvoimainen ja kunkin Tontin kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3. KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kunta luovuttaa Kaupan kohteen rasiustodistusten mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

4. RASITTEET, MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Kiinteistörekisteriotteiden mukaisesti Kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita, muita käyttöoikeuksia tai rasituksia.

Ostaja on tietoinen, että Kaupan kohteen alueella sijaitsee kartoittamattomia maanalaisia johtoja, jotka ovat olleet purettujen rakennusten käytössä. Johtojen sijainti on esitetty liitteenä olevassa johtokartassa, mutta niiden tarkka sijainti ei ole tiedossa. Ostajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista tai poistoista Ostaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

5. VEROT JA MAKSUT

Kunta vastaa Kaupan kohteesta suoritettavasta 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.

Ostajalta peritään kiinteistönmuodostuskulut kaupantekohetkellä voimassa olevan kunnanvaltuuston hyväksymän hinnoittelun mukaan.

Ostaja sitoutuu liittämään Kaupan kohteen sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään liittymäsopimukset sekä vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista.

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

6. RAKENTAMISVELVOITE

Ostaja sitoutuu rakentamaan Kaupan kohteelle asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamishojjeiden mukaisen, (julkisivu -ja lähiympäristön laaturyhmän hyväksymien), uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöönottettavaksi.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan Julkisivu-ja lähiympäristön laaturyhmässä (JLLR) hyväksytyjä alustavan tontinkäyttösuunnitelman periaatteita.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä Rakentamisvelvoite -pykälä tullaan asettamaan jokaiselle Tontille erikseen.

7. VALLINTARAJOITUS

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kaupan kohdetta eteenpäin ilman Kunnan suostumusta.

8. HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman 2030 (Kunnanvaltuusto, 14.11.2022, § 135) mukaisesti Ostaja vastaa, että Kaupan kohteelle rakennettavien asuntojen kokonaismäärästä (kpl) yksiöitä saa olla enintään 30 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen (kolmiot ja niitä isommat asunnot) keskikoko tulee olla vähintään 70 neliömetriä. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa vähintään 30 % asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: perheasuntojen osuus voi olla vähintään 25 % asuntojen kokonaismäärästä, kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliömetriä.

Ostaja tulee esittämään Kunnalle laskelmat Kaupan kohteelle toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta. Huoneistotyyppijakauman tulee täyttää tämän kauppakirjan mukaisen vaatimuksen.

Ostajan tulee esittää Kunnalle laskelmat Kaupan kohteelle toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta, mikäli Kaupan kohteelle rakennettavien asuntojen määrä muuttuu tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

9. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 6 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta. Sopimussakkoehdoit sitoo Ostajaa, vaikka Kiinteistö olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta uuden määräajan umpeen kuluttua ja 20 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta. Sopimussakkoehdoit 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 6 rakentamisvelvoitteen edellyttämällä tavalla.

Mikäli Ostaja luovuttaa Kaupan kohteen tämän kauppakirjan kohdan 7 vastaisesti rakentamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona kertakorvauksena kauppahinnan.

Mikäli Ostaja ei täytä kohdan 8 asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kunnalle poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto yksiöiden määrän (kpl) ylittävien asuntojen osalta ja 50 000 euroa/asunto kolmioiden tai tätä isompia asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan vastuullaan olevia ehtoja muilta osin kuin kohdissa 6,7 tai 8 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kunnalle vastuullaan olevien velvoitteiden rikkomisesta sopimussakkoa kauppahinnan määrän.

Kunta voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä vapauttaa Ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kunnan oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä Sopimussakko -pykälä tullaan asettamaan jokaiselle Tontille erikseen.

10. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen, 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.

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

11. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin otteet
2. Rasitustodistukset
3. Kiinteistörekisteriotteet
4. Johtokartta
5. Tonttikartat
6. Kaavakartat ja -määräykset

Ostaja on tutustunut itsenäisesti Tuusulan kunnan rakennusjärjestykseen ja Kaupan kohteen luovutusta koskevaan päätökseen.

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

12. KUNNALLISTEKNIIKAN VALMISTUMINEN JA JOHTOJEN YM. SJOITTAMINEN

Kaupan kohdetta ei ole liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Ostaja vastaa vesihuoltoverkostoon liittymiseen liittyvästä rakentamisesta ja kustannuksista kaikilta osin. Vesi- ja viemärijohdot sijaitsevat Kaupan kohteen viereisellä Kievarintiellä.

Ostaja sallii Kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten RakL 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä RakL 134 §: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.

Kunnalla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

13. MAAPERÄ

Kaupan kohteella on sijainnut päiväkotirakennus ja teatterirakennus. Kunta on suorittanut rakennusten purkamisen.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti Kunta ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella Kaupan kohteen alue ei ole pilaantunut ja että Kaupan kohteella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kunta vastaa luovuttamansa Kaupan kohteen puhtaudesta. Mikäli Kaupan kohde todetaan pilaantuneeksi, Kunta vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa Kunnan valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa Kuntaan.

Kunta ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu Ely:n puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Kunta ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun Ostaja säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu- ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Kunta ei myöskään vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajalle saattaa aiheutua Kaupan kohteen maaperän puhdistamisesta.

Maaperää pidetään pilaantuneena, valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007 4 §:n mukaisesti, alempien ohjearvojen ylittyessä. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kunta ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätetitoisesta maasta.

Ostaja ei saa aloittaa alueen tutkimiseen, luvittamiseen tai puhdistamiseen liittyviä töitä ennen kuin tästä on sovittu Kunnan kanssa ja suoritettavat toimenpiteet on hyväksyttävä etukäteen Kunnalla

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että Kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

14. MUUT EHDOT

Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän esisopimuksen mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kaupan kohteella saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Tienvarsialueiden hoito asfaltin reunaan asti Kaupan kohteeseen rajoituvilta osin kuuluu Kaupan kohteen omistajalle.

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

Milloin Kaupan kohteen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön (kadunpitopäätös), mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, Ostaja on velvollinen huolehtimaan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

Kaupan kohteella ei ole osuutta yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kaupan kohdetta tai sen osaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Kunta on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

15. IRTAIMISTO

Kaupan kohteelle kuuluu kaksi sähköliittymää:

Puretun Kievarin päiväkodin sähköliittymä (3x160A), liittymän hinta 17 134,80 euroa (Caruna hinnasto).

Puretun Teatteri Mestan sähköliittymä (3x125A), liittymän hinta 13 390,04 euroa (Caruna hinnasto).

Kunta siirtää tällä kauppakirjalla Kaupan kohteelle kuuluvat sähköliittymät ja sähköyhtiön kanssa tekemänsä sähköliittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa Ostajalle. Ostaja maksaa Kunnalle liittymien hinnan 30 524,84 euroa Kunnan lähettämää erillistä laskua vastaan.

Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty erillistä sopimusta.

16. ERIKIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kiinteistön luovutuksen esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PAIKKA JA AIKA

Tuusulassa 22.4.2025

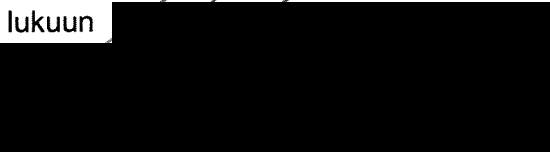
ALLEKIRJOITUKSET

TUUSULAN KUNTA



Pirjo Sirén
kuntakehitysjohtaja

JM SUOMI OY, Omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määäämänsä yhtiön puolesta ja lukuun



Markku Kemppainen
valtakirjalla

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta sekä Markku Kemppainen valtakirjalla JM Suomi Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistönluovutuksen esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.



Jaana Rahkola
maanmittausinsinööri
kaupanvahvistaja, viran puolesta 8581/11