

KIINTEISTÖN VAIHDON ESISOPIMUS

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia esisopimuksen kohteena olevien alueiden vaihdon edellytyksistä, ehdoista ja ajankohdasta seuraavasti:

1. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Riisula-rakennus Oy
perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

y 2106018-4

jäljempänä tässä sopimuksessa "Riisula"

2. Esisopimuksen ja Vaihdon kohteet

Kunta luovuttaa Riisulalle kiinteistön 858-15-5738-1. Luovutuksen kohde on Kirkonmäen asemakaavan mukainen A-23 tontti korttelissa 5738, jolle on osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta 3000 k-m². ($3000 \text{ k-m}^2 \times 500 \text{ €/ k-m}^2 = 1\,500\,000 \text{ €}$)

Riisula luovuttaa Tuusulan kunnalle n. 2805 m² suuruisen kiinteistön 858-1-8067-3, joka on Ydinkeskusta, k 8067 nimisen asemakaavan mukainen AL-34 tontti korttelissa 8067, jolle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 4700 k-m², josta 15-30% on toteutettava liiketilana. ($(0,85 \times 4700 \text{ k-m}^2) \times 350 \text{ €/ k-m}^2 + (0,15 \times 4700 \text{ k-m}^2) \times 180 \text{ €/ k-m}^2 = 1\,525\,150 \text{ €}$)

Riisula luovuttaa Tuusulan kunnalle n. 13 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-1-8067-1. Määräala koostuu asemakaavan mukaisesta katualueen osasta ja on kiinteistön erillinen palsta, eikä sille ole osoitettu rakennusoikeutta. (0 €)

Vaihdettavat alueet on esitetty liitekartoilla.

3. Vaihdon ehdot

Tämän kiinteistöluovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä vaihdon esisopimuksessa.

4. Väliroaha

Kunta maksaa vaihdossa Riisulalle väliroaha 25 150 €

Väliraha maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.

Viivästyskorko on korkein korkolain 4 §:n sallima viivästyskorko.

5. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdettaviin alueisiin siirtyvät sopijapuolille, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu ja väliraha on maksettu.

6. Vaihtokirjan allekirjoittaminen

Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan 28.2.2022 mennessä.

7. Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä ja panttioikeuksista.

Kiinteistöä 858-1-8067-3 koskee yhteisjärjestelysopimus kiinteistöjen 858-1-8067-1, 858-1-8067-2, 858-1-8021-1 ja 858-1-9901-48 kanssa, jossa on sovittu mm. pysäköintitilojen ajoyhteyksistä, maanalaisten johtojen sijoittamisesta ja käytöstä sekä Kaartilaisenpolun alittavan tunnelin rakentamisesta, kunnossapidosta ja käytöstä.

Kiinteistöllä 858-15-5738-1 on 5 m levyinen johtorasite kaukolämpöputkia ja vesiputkia varten.

8. Rakennukset, rakenteet, puusto

Tuusulan kunnan luovuttamalla kiinteistöllä 858-15-5738-1 sijaitsee Telia Finland Oyj:n omistama rakennus, jonka purkamisesta vastaa aiempien sopimusten perusteella ensisijaisesti Telia Finland Oyj ja toissijaisesti Senaatti-kiinteistöt. Rakennus puretaan x.x.xxxx mennessä. Mikäli em. vastuutahot eivät hoida purkua sovitusti, vastaa kunta purkamisen kustannuksista.

Riisula-rakennus Oy:n luovutuksen kohteilla ei sijaitse rakennuksia.

Luovutettavilla alueilla olevat rakenteet, kasvillisuus ja puusto sisältyvät vaihdon kohteisiin.

9. Tonttiliittymät

Korttelin 5738 vesi- ja viemäriliittymä on rakennettu voimassaolevan tonttijaon mukaisesti yhtenä liittymänä koko kortteliin. Rakentaja vastaa itse mahdollisen tonttijaon muutoksen aiheuttamien uusien vesihuollon liittymien rakentamisesta kunnan rakentaman liittymän kautta korttelin sisäisellä vesihuollon verkostolla. Nämä mahdolliset sisäiset verkostot ovat kiinteistönomistajan ns. tonttijohtoja.

10. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

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

Kumpikin sopijapuoli vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Riisula maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

11. Rakentamisvelvoite

Riisula sitoutuu rakentamaan kortteliin 5738 A-23 alueelle asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskoelman, rakennusluvan ja kaavoituksen sekä rakennusvalvonnan hyväksymien piirustusten sekä mahdollisten rakentamishojjeiden mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, viiden (5) vuoden kuluessa lopullisen vaihtokirjan allekirjoituspäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maanomistajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönnettäväksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

12. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli Riisula laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, Riisula on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 300 000 € määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli Riisula laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, Riisula on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 300 000 € uuden määräajan umpeen kuluttua ja 300 000 € jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta.

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 loppukatselmus, niin sopimussakon määrä lasketaan prosentteina toteutumattoman rakentamisvelvoitteen määrästä.

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

13. Taideraha ja irtaimisto

Riisula maksaa taiteen toteuttamista varten perustettuun Rykmentinpuiston Taiderahastoon erillistä laskua vastaan taiderahaa 45 000 €. Taideraha maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.

Taideraha ei ole osa välirahaa.

Tämän kiinteistövaihdon yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

14. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona sopijapuolet ilmoittavat, että sopijapuolien tiedossa ei ole, että vaihdossa luovuttamansa alueen maaperä olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädettyllä tavalla. Sopijaosapuolien tiedossa ei ole, että vaihdon kohteena olevilla kiinteistöillä olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän roskaantumista ja/tai maaperän tai pohjaveden pilaantumisen. Jos alueelta jatkossa löytyy pilaantumista, joka on aiheutunut ennen omistusoikeuden siirtymistä vastaa puhdistamisesta ensisijaisesti pilaaja. Jos pilaajaa ei saada vastuuseen vastaa puhdistamisesta alueen luovuttaja.

Osapuolet ovat tietoisia maaperän ja pohjaveden puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti.

Tätä vaihdon esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

pvm. ja allekirjoitukset

Liitekartta vaihtokirjaan xx.x.2021
Tuusulan kunta / Riisula-rakennus Oy

Tuusulan kunta

Riisula-rakennus Oy



