

K A U P P A K I R J A

Myyjä	Tuusulan kunta PL 60, 04301 Tuusula	(y 0131661-3)
Ostaja	Perustettavan yhtiön lukuun Den Finland Oy Pakkalankuja 7 01510 VANTAA	(y 2347517-2)
Kaupan kohde	Noin 15 575 m ² suuruinen määräala kiinteistöstä 858-401-3-210 (Hammarpark). Määräala muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen teollisuus- ja varastorakennusten (T-5) tontin korttelissa nro. 33029 (kaavanro. 107). Määräalalla on kaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä noin 7 788 k-m ² . Määräalan sijainti ja ulottuvuus on merkitty oheiseen liitekarttaan.	
Kauppahinta	Kauppahinta on yhdeksänsataakolmetuhatta euroa (903 000 €).	
Muut myyntiehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.	

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta on maksettu etukäteismaksuna yhdeksänkymmentätuhattakolmesataa euroa (90 300 €). Loppukauppahinta 812 700 € maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille 14 päivän kuluessa siitä kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

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

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman sekä kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä, rasituksia tai rajoituksia.

4. Rasitteet

Määräalalla kulkee aiemman maanomistajan ja Tuusulan kunnallistekniikan välisen vesien johtamisesta laaditun sopimuksen mukainen sadevesiviemäri, jolla on kuivatettu kaupan kohteen koillispuolella sijaitsevaa kiinteistöä. Mikäli kyseisen sopimuksen mukaisella sadevesiviemäri alueella rakennetaan, on ostaja velvollinen olemaan yhteydessä Tuusulan kunnallistekniikkaan ja tarvittaessa neuvottelemaan sopimuksesta uudestaan.

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 ja 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 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 kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin otteet
2. Rasiustodistukset
3. Kiinteistörekisterin otteet
4. Kaavakartat ja määräykset
5. Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vahanen, 21.12.2016
6. Sopimus vesien johtamisesta, Tuusulan kunta, 1.11.2013

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 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkeestä 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. Olemassa oleva kunnallistekniikka

Tontilla on sopimus kiinteistön liittymisestä kunnan vesi- ja jätevesiviemäriin. Sopimus on tehty 3 030 m² suuruiselle rakennukselle. Ostaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista muutoksista vesi- ja jätevesiviemärisopimukseen.

Edellinen omistaja on ilmoittanut, että liittymiä ei ole purettu.

Vesihuoltolaitos/Tuusulan kunta ei vastaa jäljellä olevien liittymien kunnosta vaan ne kuuluvat tontin ostajalle. On mahdollista, että liittymät pitää uusia jos niiden kunto on huono. Ostaja vastaa kustannuksellaan liittymien uusimisesta.

Tuusulan kunnallistekniikan ja maanomistajan välillä on ollut sopimus vesien johtamisesta. Mikäli sopimuksen mukaisella sadevesiviemärin alueella rakennetaan, on ostaja velvollinen olemaan yhteydessä kunnallistekniikkaan ja tarvittaessa neuvottelemaan sopimuksesta uudestaan.

Kohteessa on havaittavissa sadevesikaivoja, joiden määrästä eikä kunnosta ole tietoa. Kohteen maanalaisista johdoista ja/tai putkista ja niiden kunnosta ei ole tietoa (pois lukien vesien johdattamiseen liittyvän sadevesiputken sijainti). Ostaja vastaa kustannuksellaan sadevesikaivojen ja maanalaisten rakenteiden kuten johtojen ja putkien sijaintien selvittämisestä ja kunnostamisesta rakentamisen edellyttämässä laajuudessa.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Rakennukset Kaupan kohteena olevalla alueella ei sijaitse rakennuksia.

15. Irtaimisto Määräalalla on seuraavat liittymäsopimukset:

Fortumin kaukolämpösopimus.
Carunan sähköverkkosopimus.
Tuusulan vesihuollon vesi- ja jätevesisopimus.

Sopimukset liittymiseen siirtyvät ostajalle tämän kaupan yhteydessä ilman erillistä korvausta siinä kunnossa kuin ne ovat. Myyjä vastaa liittymien perusmaksuista 30.4.2018 saakka ja ostaja 1.5.2018 alkaen.

Kiinteistö on kokonaisuudessaan (kaupan kohteena oleva määräala ja kunnalle jäävä määräala) aidattu pois lukien kiinteistön koillisreuna, jossa aita on jäänyt osin koillisreunaa rajaavan maavallin alle. Aita siirtyy kaupan yhteydessä ostajalle siinä kunnossa kuin se on ilman erillistä korvausta.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan purkamaan aidan kunnalle jäävältä määräalalta. Aita on purettava viimeistään silloin kun kunta alkaa toteuttamaan suunniteltua Teollisuuskujan katualueen jatkoa tai viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä kun kunta pyytää purkamaan aidan. Jos ostaja ei pura aita edellä mainitussa ajassa, kunta purkaa aidan ostajan kustannuksella kunnalle jäävältä määräalalta.

Tuusulan kunta saa kunnalle jäävällä määräalalla sijaitsevaan porttiin avaimet ja kulkuoikeuden. Kunta luovuttaa avaimet ostajalle kun aita on purettu kunnalle jäävältä määräalalta.

16. Ympäristötiedot Kaupan kohteella on sijainnut kolme rakennusta, jotka on purettu 2014.

Noin kolmasosa (1/3) kaupan kohteesta on asfaltoitu.

Tontilla on tehty ympäristötekniinen tutkimus Vahanen Enviroment Oy:n toimesta 21.12.2016, jossa todettiin mm. seuraavaa:

”Tutkimusalueella todettiin kahden tutkimuspisteen pintamaassa VNa:ssa esitetyn kynnysarvon ylittävät pitoisuudet öljyhiilivetyjä. Teollisuuskiinteistöllä käytetään tyypillisesti maaperän pilaantumisen vertailuarvona ylempiä ohjearvoja. Tutkittujen haitta-aineiden osalta tutkittujen alueiden maaperää ei katsota pilaantuneeksi ja alueella ei ole puhdistustarvetta. Kohteen maankäytön muuttuessa herkempään, tulee maaperän pilaantuminen ja kunnostustarve arvioida uudelleen.

Kohteessa todetut kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävät maat tulee huomioida rakennustöiden yhteydessä. Kynnysarvon ylittäviä maita (pitoisuus yli kynnysarvon mutta alle alemman ohjearvon) kaivettaessa ja kuljetettaessa alueen ulkopuolelle, on maat sijoitettava vastaanottoaikaan, jonka ympäristöluvassa on sallittu kynnysarvomaiden vastaanotto (esimerkiksi maankaatopaikka). Kynnysarvomaita voidaan hyötykäyttää kohdetontilla tai muualla, jos toiminta on suunnitelmallista ja viranomaisen hyväksymää.

Tutkimusalueella todettiin jätejakeita, lähinnä rakennusjätettä. Alueella kaivettaessa jätejakeita ei saa sijoittaa kaivantoihin, vaan jätteet tulee erotella maa-aineksesta tai jätteensekainen maa-aines tulee toimittaa asianmukaiseen vastaanottoipaikkaan”.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan rakentamisen, viranomaisen tai ostajan omien tarpeiden edellyttämässä laajuudessa kaupan kohteena olevan määräalan alueella olevat jätteet, rakennusjätteet, jätejakeet, jätteensekaiset maa-ainekset tai vanhat rakenteet kuten johdot, putket, kaivot, pylväät, betoni- ja asfalttirakenteet tai muut vastaavat.

17. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohde on ollut asemakaavan mukaisessa yrityskäytössä vuoteen 2014, jolloin määräalalla sijainneet rakennukset on purettu. Tämän jälkeen kiinteistö on ollut avoimena kenttäalueena, josta osa on säilynyt asfaltoituna. Kaupan kohteen pohjoisnurkassa on ollut vuokralainen, joka on säilyttänyt alueella raskasta maansiirtokalustoa.

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 §:ssä tai 17 §:ssä säädetyllä 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 (527/2014) mukaisesti.

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

18. Kaupan voimaantulo

Tämä kiinteistökauppa tulee voimaan, kun kunnan toimivaltainen päätöksentekijä on sen lainvoimaisesti hyväksynyt. Mikäli kunnan toimivaltainen päätöksentekijä ei kauppaa hyväksy ja sopimus näin ollen raukeaa, eivät sopimuksen osapuolet tule vaatimaan toisiltaan mitään korvauksia. Tällöin myyjä palauttaa ostajalle tämän maksaman etukäteismaksun ilman korkoa. Mikäli kauppa peruuntuu ostajan toimesta, ei etukäteismaksua palauteta.

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

Tuusulassa 5. päivänä helmikuuta 2018

Myyjä Tuusulan kunta
kunnanvaltuusto



Marko Härkönen
kuntakehitysjohtaja



Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

Ostaja Den Finland Oy
Perustettavan yhtiön lukuun



Heikki Lahtinen
valtakirjalla Den Finland Oy:n puolesta

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen ja kunnansihteeri Tuula Hyttinen Tuusulan kunnan puolesta myyjinä sekä Heikki Lahtinen valtakirjalla Den Finland Oy:n puolesta perustettavan yhtiön lukuun ostajana 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.



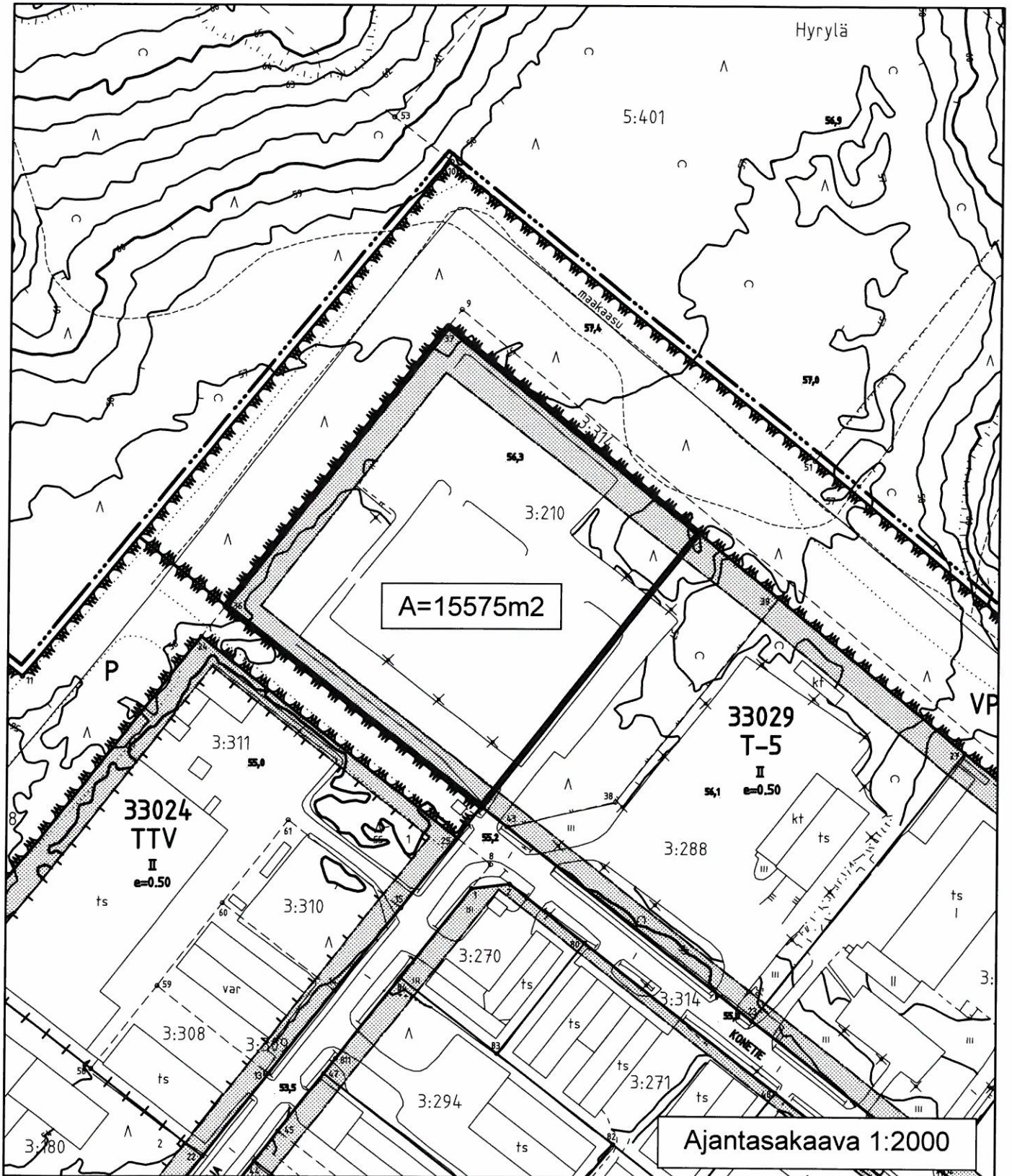
Matti Karppi
maanmittausinsinööri
kaupanvahvistaja, 8581/8



Tuusulan kunta



Den Finland Oy



(Y-tunnus 2347517-2)

HALLITUKSEN PÄÄTÖS

AIKA 02.02.2018

LÄSNÄ Mikko Lahtinen
Jaakko Taivalkoski

Hallitus kokonaisuudessaan.

1 PÄÄTÖKSEN LAILLISUUDEN TOTEAMINEN

[Tämä päätös on osakeyhtiölain (624/2006) 6 luvun 3.2 §:n mukainen päätös, jonka Yhtiön hallitus on tehnyt pitämättä kokousta.]

Päätettiin, että kaikki Yhtiön hallituksen jäsenet allekirjoittavat tämän päätöksen.

2 KIINTEISTÖN HANKINTA

Päätettiin hankkia Tuusulan kunnasta n.15575 m2 määräala kiinteistöstä 858-401-3-210. Määräala muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen teollisuus- ja varastorakennusten tontin korttelissa 33029 (kaavanro 107).

3 VALTUUTUS

Valtuutettiin Heikki Lahtinen () allekirjoittamaan tarvittavat asiakirjat.

ALLEKIRJOITUKSET



Jaakko Taivalkoski



Mikko Lahtinen