

KAUPPAKIRJA

1 SOPIJAPUOLET

1.1 Myyjä

Suomen valtio,

jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, **jäljempänä "Myyjä"**

Y-tunnus: 1503388-4

Osoite: Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki

1.2 Ostaja

Tuusulan kunta, jäljempänä "Ostaja"

Y-tunnus: 0131661-3

Osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula

2 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena ovat seuraavat Tuusulan kunnassa sijaitsevat määräalat:

- kiinteistöstä 858-402-2-36 noin 7004 m² määräala,
- kiinteistöstä 858-402-1-7 noin 3335 m² määräala
- kiinteistöstä 858-402-1-10 noin 5112 m² määräala
- kiinteistöstä 858-402-1-57 (lunastusyksikkö) noin 403 m² määräala

Kaupan kohteena olevat em. määräalat on merkitty liitteenä olevaan karttaan (Liite 1. Kartta).

Määräaloilla ei sijaitse rakennuksia. Kaupan kohteena olevilla määräaloilla sijaitsee käytöstä poistettuja katuvalaisimia sähköjohtoineen, jotka sisältyvät kaupan kohteeseen.

Kaupan kohteena olevat em. määräalat katuvalaisimineen jatkossa "Kaupan kohde". Kaupan kohteella sijaitseva vanha tykki ei kuulu kauppaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupan kohde ja Ostajan ennestään omistamat alueet muodostavat yhdessä Tuusulan Rykmentinpuiston voimassa olevan asemakaavan mukaisen keskustatoimintojen korttelialueen 5729 (C-1).

3 KAUPPAHINTA

Kaupan kohteesta maksettava kauppahinta on 10 512 970 euroa ("Kauppahinta").

Myyjä ja Ostaja ovat allekirjoittaneet 20.4.2017 mm. Kaupan kohdetta koskevan maankäyttösopimuksen, jonka mukaista Kaupan kohteen osalta Tuusulan kunnalle maksettavaa sopimuskorvausta ei ole ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista maksettu.

Maankäyttösopimuksen ehtojen mukaan laskettu sopimuskorvauksen määrä on Kaupan kohteen osalta 50 % Kauppahinnasta eli 5 256 485 euroa. Tämän kauppakirjan allekirjoituksin Kaupan kohteen em. sopimuskorvaus 5 256 485 euroa kuitataan maksetuksi Kauppahintaa vasten siten, että kuittauksen jälkeen Kauppahintaa jää maksettavaksi 5 256 485 euroa. ("Sopimuskorvauksella vähennetty kauppahinta").

Sopimuskorvauksella vähennetty kauppahinta 5 256 485 euroa maksetaan Myyjän Osuuspankissa olevalle pankkitilille (IBANFI26 5000 0120 2175 82 / BIC: OKOYFIHH) viestillä KM0882 seuraavasti:

1. erä 2 628 243 euroa maksetaan *2 viikon kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta TAI maksetaan viimeistään 22.12.2023. (Jälkimmäinen vaihtoehto valitaan, mikäli kauppa tehdään viikolla 50 tai 51.)*
2. erä 1 314 121 euroa maksetaan 31.1.2024 mennessä
3. erä 1 314 121 euroa maksetaan 31.1.2025 mennessä

Kauppahintaerä katsotaan maksetuksi, kun se on vapaasti Myyjän käytettävissä edellä yksilöidyllä pankkitilillä. Kauppahintaerät 2. ja 3. korotetaan 3 prosentin vuotuisella korolla kauppakirjan allekirjoituspäivästä kunkin erän maksuhetken korkoa korolle periaatteen mukaisesti.

Ostajan on tarkoitus myydä keskustatoimintojen korttelialue 5729 (C-1) myöhemmin tonttien toteuttajille. Maankäyttösopimuksesta poiketen sopijapuolet sopivat, että maankäyttösopimuksessa sovittua taiderahaa (3 % kohteen kauppahinnasta ja lisäksi kunnan osuus 1,5 %) ei makseta tämän kaupan yhteydessä, vaan taideraha siirretään maksettavaksi, kun tontti luovutetaan sen lopulliselle toteuttajalle. Kunta vastaa taiderahan perimisestä toteuttajalta ja maksaa oman osuutensa lopullisen tontinluovutuksen yhteydessä.

4 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistusoikeus sekä vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun ensimmäinen kauppahintaerä on maksettu.

Hallintaoikeus siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

5 VUOKRASOPIMUKSET

Kaupan kohteeseen ei kohdistu vuokrasopimuksia.

6 TUOTOT JA KULUT

Ostaja vastaa omistusoikeuden siirtymisestä lukien (siirtymispäivä mukaan lukien) Kaupan kohteen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista kaikista kuluista, veroista ja julkisoikeudellisista maksuista.

Kaupantekovuoden 2023 kiinteistöverosta vastaa kuitenkin Myyjä kokonaisuudessaan yksin. Vuodelta 2024 määrättävästä kiinteistöverosta vastaa kokonaisuudessaan Ostaja.

7 RASITUKSET JA RASITTEET

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

Mahdollisten lakiin tai viranomaismääräyksiin perustuvien rasitteiden lisäksi Myyjän tiedon mukaan Kaupan kohteeseen ei kohdistu rekisteröityjä rasitteita, erityisiä oikeuksia ja rajoituksia. Lisäksi Kaupan kohteeseen liittyy seuraavat rekisteröimättömät rasite- tai käyttöoikeussopimukset:

- Kaupan kohteella sijaitsee yksi vanha tykki ja toinen tykki sijaitsee Kaupan kohteen välittömässä läheisyydessä. Ko. tykit eivät kuulu kauppaan. Myyjän tiedon mukaan ko. tykit omistaa Sotamuseo ja ne ovat Ilmatorjuntamuseon hallinnassa eikä Myyjän tiedon mukaan niiden sijoittamisesta ko. alueella ole tehty kirjallista sopimusta. Ostajan tulee sopia tykkien uudelleen sijoittamiseen liittyvät ja muut mahdolliset asiat tykkien omistajan ja haltijan kanssa.
- Kaupan kohteena olevaa kiinteistön 858-402-2-36 määräalaa koskee Tuusulan kunnan kanssa sovittu, katualueen laajennuksen johdosta 8.6.2020 allekirjoitettu käyttöoikeussopimus. Ko. alueen omistusoikeuden siirtyessä käyttöoikeuden haltijalle (Tuusulan kunta) sovitaan em. käyttöoikeussopimus päättyneeksi Kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymispäivänä.
- Selvyden vuoksi todetaan lisäksi, että Tuusulan kunnalla on kulkuoikeus Kaupan kohteen läpi omistamalleen kiinteistölle. Ko. oikeudesta ei ole olemassa kirjallista sopimusta.
- Myyjän tiedon mukaan Kaupan kohteen alueella ei ole käytössä olevia johtoja, putkia, kaapeleita tms. Mahdollisten johtosiirtojen kustannuksista vastaa kuitenkin Ostaja.

Oikeudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin eivät siirry.

8 TIEDOT KAUPAN KOHTEESTA JA KAUPAN KOHTEEN KUNTO

8.1 Ostajan tutustuminen kaupan kohteeseen

Ostaja on katselmoinut Kaupan kohteen **ddmmyy**.

Ostaja on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja, eikä ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8.2 Kaavamääräykset

Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskevaan asemakaavaan ja kaavamääräyksiin.

Kaupan kohde muodostaa osan lainvoimaisen asemakaavan keskustatoimintojen korttelialueesta C-1. Koko korttelin rakennusoikeus asemakaavassa on 33 500 k-m², josta pinta-alojen suhteessa laskettuna Kaupan kohteen laskennallinen osuus on 31 382 k-m². Loppuosan ko. korttelista omistaa Tuusulan kunta.

8.3 Maaperän puhtaus ja sovitut menettelytavat

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että kiinteistö on ollut aiemmin puolustusvoimien käytössä.

Myyjällä käytössä olevien tietojen mukaan Kaupan kohteen maaperässä ei ole jätteitä tai haitta-aineita eikä Kaupan kohteella ole Myyjän tietojen mukaan ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Kaupan kohteen alueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuusselvityksiä.

Mikäli kohteessa kuitenkin todetaan maaperän tai pohjaveden kunnostustarve, Ostajan tulee viipymättä olla yhteydessä Myyjään.

Ostajan tehtävänä on teettää viranomaisen edellyttämät kunnostustoimenpiteet. Myyjä vastaa Ostajalle viranomaisten edellyttämän pilaantuneen maaperän kunnostamisesta aiheutuneista suorista lisäkustannuksista. Myyjä ei siten vastaa sellaisista kustannuksista, jotka olisivat muodostuneet ilman maaperän pilaantumista joka tapauksessa Ostajalle hänen hankkeessaan (esim. tavanomaiset tontin rakentamiseen kuuluvat maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannukset), eikä Myyjä myöskään vastaa viranomaispäätöksen mukaiset tavoitearvot alittavien maa-ainesten tai ns. kynnysarvomaiden aiheuttamista kustannuksista, tai myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksista. Myyjä ei myöskään vastaa miltään osin välillisistä kustannuksista kuten esimerkiksi Ostajan rakennushankkeen viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjän kustannusvastuulle tulevista suoritteista tulee sopia Myyjän kanssa ennen niiden tilaamista tai suorittamista. Myyjä ei vastaa sellaisista kustannuksista, joista ei ole etukäteen sovittu Myyjän kanssa.

Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien. Tämän ajankohdan jälkeen syntyneistä kustannuksista vastaa kaikilta osin yksin Ostaja.

Em. perusteella Myyjän vastuulle tulevat maaperän kunnostamiskustannukset huomioidaan sopijapuolten 20.4.2017 allekirjoittaman maankäyttösopimuksen mukaisesti myöhemmin toteutuvien kauppojen perusteella maksettavien maankäyttösopimuksen sopimuskorvausten vähennyksenä.

8.4 Vanhat rakenteet/ jätejakeet

Kiinteistön maaperästä mahdollisesti löytyvien, hyötykäyttöön kelpaavien jätejakeiden (MARA-asetuksen mukaisesti) poistamisesta Ostaja vastaa kustannuksellaan. Muiden jätejakeiden osalta Myyjä vastaa ko. jätejakeiden aiheuttamista suorista lisäkustannuksista edellytyksellä, että ko. jätejakeet on eroteltu maa-aineksesta. Kustannuseriä joihin Myyjä on velvollinen osallistumaan ovat:

- Ylös kaivetun, jätteenekaisen maa-aineksen seulonta- tai välppäyskustannukset jätejakeiden erottelemiseksi maa-aineksesta
- Jätejakeiden kuljetuskustannukset luvanvaraiseen loppusijoitukseen
- Jätejakeiden loppusijoituksen kustannukset veroineen

Mikäli Ostaja valitsee jätejakeiden poistamiseksi jonkin muun toteutusmallin kuin jätteiden erottelu, ei Myyjä ole kustannusvastuussa tämän toteutusmallin aiheuttamista kustannuksista. Myyjä ei myöskään ole kustannusvastuussa Kiinteistöltä ja sen maaperästä mahdollisesti poistettavien rakenteiden (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka, johdot, putket, pylväät, asfaltti tai rakennusten perustukset) aiheuttamista kustannuksista.

Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien. Tämän ajankohdan jälkeen syntyneistä kustannuksista vastaa kaikilta osin yksin Ostaja.

Em. perusteella Myyjän vastuulle tulevat jätekustannukset huomioidaan sopijapuolten 20.4.2017 allekirjoittaman maankäytösopimuksen mukaisesti myöhemmin toteutuvien kauppojen perusteella maksettavien maankäytösopimuksen sopimuskorvausten vähennyksenä.

8.5 Liittymäsopimukset

Kaupan kohteella ei ole olemassa mitään teknisiä liittymiä ja liittymäsopimuksia. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikkien mahdollisesti tarvitsemiensa liittymien hankkimisesta.

8.6 Asiakirjat ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistukset **ddmmyy**
- Rasitustodistukset **ddmmyy**
- Kiinteistörekisteriotteet **ddmmyy**
- kaavakartat ja -määräykset
- Käyttöoikeussopimus katualueen laajennuksesta korttelialueelle 8.6.2020
- Rykmentinpuiston rakennettavuusselvitys kortteli 5729, WSP 30.3.2020

Ostaja vakuuttaa huolellisesti tutustuneensa kaikkiin edellä yksilöityihin asiakirjoihin. Myyjä ei vastaa konsultin tekemän em. Rykmentinpuiston rakennettavuusselvityksen 30.3.2020 tiedoista ja oikeellisuudesta.

Ostaja ei voi vedota seikkaan, joka on ollut Ostajan tiedossa tai jonka Ostajan olisi ammattimaisena kiinteistöalan toimijana tullut ymmärtää Kaupan Kohteeseen ja/tai sitä koskevaan tietoaaineistoon tutustumisen perusteella.

8.7 Irtaimisto

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta, eikä irtaimiston luovuttamisesta ole tehty myöskään eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

9 KAUPPAAN PERUSTUVAT VAATIMUKSET JA VASTUUNRAJOITUKSET

Osapuolet sopivat nimenomaisena maakaaren 2 luvun 9 pykälän mukaisena yksilöitynä poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että Myyjän korvausvelvollisuutta ja Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia tämän Kauppakirjan mukaisesti Myyjää kohtaan rajoitetaan seuraavasti:

1. Myyjä ei vastaa epäsuorista tai välillisistä vahingoista;
2. Myyjän enimmäisvastuu tämän kauppakirjan perusteella on kymmenen (10) prosenttia Kauppahinnasta eli 1 051 297 euroa;
3. Ostajalla ei ole oikeutta korvaukseen, mikäli vahingon määrä yksin tai yhdessä muiden vaatimusten kanssa ei ylitä 50 000 euroa. Mikäli edellä mainittu 50 000 euron määrä ylittyy, Myyjän vastuu kattaa vahingon ensimmäisestä eurosta lähtien. Myyjällä ei kuitenkaan ole korvausvelvollisuutta yksittäisestä vahingosta, jonka määrä ei ylitä 10 000 euroa eikä tällaisia vahinkoja huomioida tässä kohdassa sovittua korvausvastuun kynnyserajaa;
4. Ostajalla ei ole oikeutta esittää vaatimuksia Myyjää kohtaan, kun kolmekymmentäkuusi (36) kuukautta on kulunut tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostajan vaatimus Myyjää kohtaan on esitettävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi vaadittu summa sekä vaatimuksen yksilöidyt perusteet;
5. Ostaja ei voi vedota seikkaan, joka on ollut Ostajan tiedossa tai jonka Ostajan olisi rakennus- ja kiinteistöalan asiantuntijana tullut kohtuudella ymmärtää Kaupan Kohteeseen ja/tai sitä koskevaan tietoaaineistoon tutustumisen perusteella.
6. Ostaja ei voi esittää Myyjälle kolmannen osapuolen vaatimuksiin perustuvia vaatimuksia, mikäli Ostaja ei ole välittömästi vaatimuksista tiedon saatuaan ilmoittanut niistä Myyjälle ja varannut Myyjälle mahdollisuutta osallistua riitaisuuden ratkaisuun.

Em. rajoitukset lukuun ottamatta kohtia 2.–4. koskevat myös Myyjän kohdan 8.3 ja 8.4 mukaisia vastuita.

10 KAUPPAAN LIITTYVÄT LUPAVELVOITTEET

Ostaja ilmoittaa, että ostaja ei ole eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (29.3.2019/470) 1 §:n mukainen luovutuksensaaja, joka tarvitsee kaupalle ko. lain mukaan luvan.

11 OSTAJAN VAKUUTUS

Ostaja vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei kaupan kohde myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

12 ARVONLISÄVERO

Kaupan kohteessa ei ole suoritettu sellaisia kiinteistöinvestointeja, joita koskeviin hankintoihin sisältyvän veron vähennystä koskeva arvonlisäverolain mukainen tarkistuskausi olisi vielä kesken.

13 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Ostaja vastaa kaupasta suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

14 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Helsingin kärjäoikeudessa.

15 MYYNTIPÄÄTÖS

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen (25.5.2023 § 86/2023) sekä Valtioneuvoston **dd.mm.yy** päätökseen.

16 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

17 LIITTEET

Liite 1. Kartta

Liite 2. Lainhuutotodistukset, rasiustodistukset, kiinteistörekisteriotteet

18 ALLEKIRJOITUKSET JA KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Tuusulassa, ddmmyy.

SUOMEN VALTION puolesta
Senaatti-kiinteistöt

Tuusulan kunta

[Myyjän allekirjoittaja: nimi]

[Myyjän allekirjoittaja: titteli]

[Ostajan allekirjoittaja: nimi]

[Ostajan allekirjoittaja: titteli]

Kaupanhahvistajana todistan, että [Myyjän allekirjoittaja: nimi] luovuttajan puolesta ja [Ostajan allekirjoittaja: nimi] luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten edellä.

[Kaupanhahvistajan nimi]

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhahvistaja,

[Kaupanhahvistajan tunnus]