

Tämä kiinteistökauppa perustuu maankäyttöpäällikön lainvoimaiseen päätökseen x.x.2025 § x

KAUPPAKIRJA (Luonnos 10.1.2025)

OSAPUOLET

MYYJÄ **Tuusulan kunta** (Y-tunnus 0131661-3)
PL 60
04301 Tuusula
(Jäljempänä ”**Kunta**”)

OSTAJA **Etunimi Sukunimi** (hetu xxxxxxx-xxxx)
Osoite
00000 Postinumero
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

KAUPAN KOHDE

Tuusulan kunnassa Kellokosken keskusta nimisellä asemakaava-alueella sijaitseva kiinteistö 858-3-XXXXXXXXXX (jäljempänä ”**Kiinteistö**”) sillä sijaitsevine rakennuksineen, rakennelmineen ja liittymineen. Kiinteistön pinta-ala on 897 m² ja rakennusoikeus 400 k-m².

Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu kaavamerkinnällä AL-33 (Asuin- ja liiketalojen kortteli-alue, Toimela).

KAUPPAKIRJAN EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on yksitoistatuhatta kaksisataakaksikymmentäkuusi (11226) euroa.

Kauppahinta maksetaan Kunnan ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu.

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

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3. VEROT JA MAKSUT

Kunta vastaa Kiinteistöstä 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.

Ostaja vastaa saantonsa lainhuudatuskuluista.

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

4. PURKAMISVELVOITE

Ostaja sitoutuu purkamaan Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen 31.12.2025 mennessä.

Kiinteistöllä on Kunnan hakema lainvoimainen purkulupa 27.9.2023 § 519. Kunta siirtää kyseisen purkuluvan oikeuksineen ja velvollisuuksineen Ostajalle tällä kauppakirjalla Kiinteistön omistusoikeuden siirryttyä Ostajalle.

5. VALLINTARAJOITUS

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa purkamattomaa Kiinteistöä eteenpäin ilman Kunnan suostumusta .

6. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 4 tarkoitetun purkamisvelvoitteen määräajan, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona kauppahinnan suuruuden määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes purkamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoehdotus sitoo Ostajaa, vaikka Kiinteistö olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu purkamattomana eteenpäin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistön rakennus katsotaan puretuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa Kiinteistöllä Ostajan pyynnöstä Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen.

Mikäli Ostaja luovuttaa Kiinteistön tämän kauppakirjan kohdan 5 vastaisesti purkamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kunnalle sopimussakkona kertakorvauksena kauppahinnan suuruuden.

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

Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kunnan oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

7. KIINNITYKSET JA RASITUKSET

Kunta luovuttaa Kiinteistön rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

8. RASITTEET JA MUUT KÄYTTÖOIKEUDET

Kiinteistörekisteriotteen mukaisesti Kiinteistöön ei kohdistu käyttöoikeuksia tai rasitteita.

Ostaja on tietoinen, että Kiinteistöllä kulkee kartoittamattomia tele- ja sähkökaapeleita. Johtojen sijainti on esitetty liitteenä olevassa johtokartassa.

9. VASTUU VAHINGOISTA (vaaranvastuu)

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu Kiinteistöstä 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.

10. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy Kiinteistön sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

11. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut tontteihin koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

Lainhuutodistus x.x.2025

Rasiustodistus x.x.2025

Kiinteistörekisteriote x.x.2025

Kaavakartta ja kaavamääräykset

Tontin lohkomispöytäkirja ja toimituskartat

Myyntiesite 7.10.2024

Toimelan purkulupa 27.9.2023

Johtokartta 1.10.2024

Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Suomen Sisäilmaston Mittauspalvelu Oy,
22.3.2022

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

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

12. KUNNALLISTEKNIIKAN VALMISTUMINEN JA JOHTOJEN YM. SJOITTAMINEN

Kiinteistöä ei ole liitetty vesi- ja viemärijohtoverkkoon.

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 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. RAKENNUS

Kiinteistöllä sijaitsee noin 1860-luvulla rakennettu Toimela niminen rakennus. Rakennus on erittäin huonokuntoinen ja se on laitettu terveysturvallisuuden toimesta käyttökieltoon. Rakennus myydään purkukuntoisena purkulupineen.

Rakennuksen pinta-ala on noin 630 m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä pinta-ala ole kauppahinnan määreenä.

Sisäilmasto- ja kosteusteknisen kuntotutkimuksen (22.3.2002) mukaan yläkerran seinähirren mikrobimäärät olivat poikkeavat rakennuksessa sattuneen vesivahingon alueella. Lisäksi todettiin, että mm. alakerran hirsiseinien vauriot ovat aiheutuneet joko kuolemankellon tai hirsijumin tuhoista rakenteesta. Lisäksi tutkimuksessa löydettiin kellarisientä, Poria-suvun sientä sekä erilaisia homeita. Rakennusta ei ole tutkittu vuoden 2002 jälkeen ja erilaiset tuohyönteiset, sienet, home ym. ovat saattaneet lisääntyä vuosien varrella.

Ostaja vakuuttaa lukeneensa ja tutustuneensa huolellisesti myyntiesitteeseen, sekä edellä mainittuun sisäilmasto- ja kosteusteknisen kuntotutkimuksen raporttiin ja on tietoinen niissä esitetyistä asioista. Ostaja on tutustunut rakennukseen paikan päällä ja hyväksyy rakennuksen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

14. IRTAIMISTO

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Kiinteistölle kuuluvat sähköliittymät ja sähköyhtiön kanssa tekemänsä sähköliittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman erillistä korvausta. Ostajan tulee tehdä ilmoitus sähköliittymän omistajuuden muutoksesta sähköyhtiölle mahdollisimman pian Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirryttyä Ostajalle.

Rakennuksessa sijaitseva mahdollinen vähäinen irtaimisto siirtyy Ostajalle tämän kiinteistökaupan yhteydessä ilman erillistä korvausta.

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

15. MAAPERÄ

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

Kunta vastaa luovuttamansa Kiinteistön puhtaudesta. Mikäli Kiinteistö 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-keskuksen 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 Kiinteistön 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-keskus on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kunta ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta.

Ostaja ei saa aloittaa pilaantuneen maan 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 ostettavan Kiinteistön maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

16. MUUT EHDOT

Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Kiinteistöllä ei ole osuutta yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä tai sen osaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutus-
hetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Kunta on hyväksynyt velvoitteiden
siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtäneet vel-
voitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luo-
vutetun alueen osalta.

17. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

PAIKKA JA AIKA

Tuusulassa x.x.2025

ALLEKIRJOITUKSET

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

TUUSULAN KUNTA

OSTAJA

Kaupanvahvistajan todistus
Kaupanvahvistajana todistan...
Aika ja paikka edellä mainittu
