

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA luonnos 14.11.2022

Myyjä	Tuusulan kunta (0131661-3) PL 60 04301 Tuusula
Ostaja	Kova-Kromi Oy (1745645-0) c/o Hankikuja 2 01390 Vantaa Ostajan yhteyshenkilö
Kaupan kohde	Noin 3 298 m2 suuruinen kiinteistö 858-404-3-2066 (kiinteistön nimi: Tukiasema). Kaupan kohteena olevan kiinteistön sijainti ja ulottuvuus on merkitty tämän kauppakirjan liitteenä olevaan karttaan. Kiinteistö sijaitsee korttelissa 70175 Kellokosken Höylääjänkuja -nimisellä lainvoimaisella rakennuskaava-alueella (kaavanumero 3191). Kiinteistö muodostuu rakennuskaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-3, II, e=0.3). Kiinteistön muodostamalla korttelialueella on kaavanmukaista rakennusoikeutta noin 989 k-m2.
Kauppahinta	26 703 euroa.
Muut myyntiehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.
1. Kauppahinnan maksaminen	Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu. Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy, maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko.
2. Omistus- ja hallintaoikeus	Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.
3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet	Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä, rasituksia tai rajoituksia.
4. Rasitteet	Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu mitään kiinteistörekisteriotteista ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

5. Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kaupan kohde ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin tai 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.

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen mukana.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kiinteistön, 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 ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset

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 60 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Myyjä voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

10. Kunnallistekniikan valmistuminen ja 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.

11. 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 rakentamisveloitteesta on myös otettava luovutuskirjaan.

12. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitetun rakentamisveloitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite 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 rakentamisveloitteen 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 rakentamisveloite 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 rakentamisveloitteen 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.

13. Rakennukset

Kaupan kohteena olevalla alueella ei sijaitse rakennuksia.

14. Irtaimisto

Tähän kauppaan ei sisälly mitään irtainta omaisuutta, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

15. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut maatalouskäytössä.

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 mukaisesti.

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

Liitteet

Liitekartta, kaupan kohde

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

Tuusulassa xx. päivänä xxxkuuta 2022

Tuusulan kunta

xxx

xxx

Ostaja

xxx

xxx

Kauppanvahvistajana todistan, että xxx myyjänä sekä xxx xxx puolesta 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.

xxx

xxx

xxx

6 (6)

Liitekartta kauppakirjaan, kaupan kohde

Tuusulan kunta /nimi Oy, perustettavan yhtiön lukuun

Ote pohjakartasta 1:1000