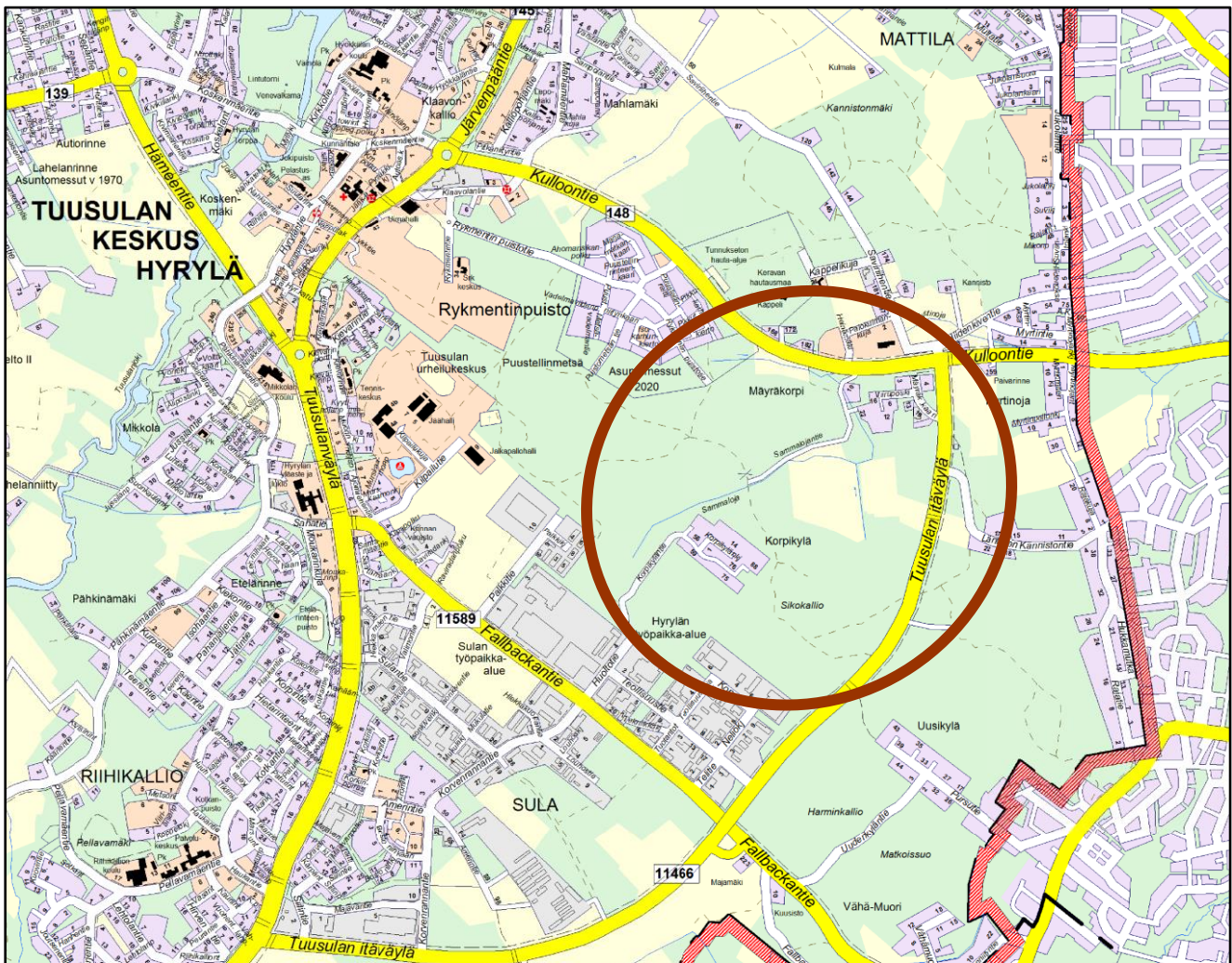
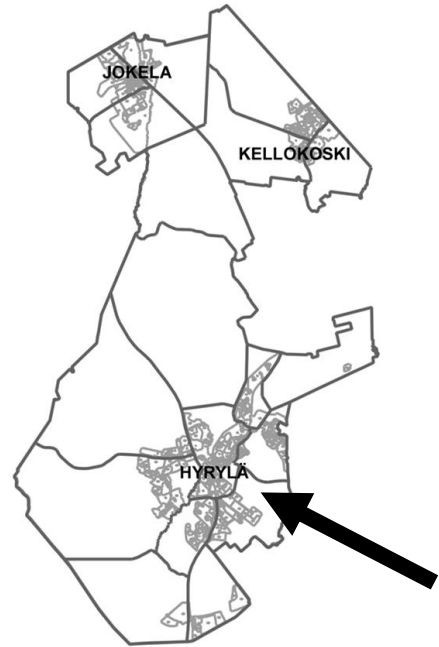


Liite kauppakirjaan xx.xx.2016

xxxxx xxxxxxxx /
Tuusulan kunta



KAUPPAKIRJA

Myyjä Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (y 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A,
PL 237, 00531 Helsinki
hallituksen päätös: 24.11.2016 § 273

Ostaja Tuusulan kunta (y 0131661-3)
PL 60,
04301 Tuusula

Kaupan kohde Noin 57,84 hehtaarin suuruinen kokonaisuus, joka muodostuu seuraavista kiinteistöistä ja määräaloista:

858-401-5-46	Suonpää	
858-401-5-150	Ainola	
858-401-5-152	Lyckobo	
858-401-5-153	Metsäpirtti	
858-401-5-154	Soisalo	
858-401-5-155	Suotorppa	
858-401-5-169	Unhola	
858-401-5-194	Päivölä	
858-401-5-252	Kalliola	
858-401-5-290	Salomaa	
858-401-5-292	Lyckobo I	
858-401-5-402	Kivipelto	
858-402-6-0	Kotomäki	
858-405-26-2	Kotomäki	
858-405-26-5	Kinnula	
858-405-31-1	Mäyrä	
858-402-1-57	Puolustustarkoituksiin	n. 36169 m ² määräala
858-402-2-36	Saksa	n. 63587 m ² määräala

Kiinteistöjen ja määräalojen sijainti ja ulottuvuus on merkitty kauppakirjan liitteenä olevaan karttaan.

Kauppahinta Kauppahinta on kolmemiljoonaa kaksitoistatuhatta kuusisataaviisikymmentäviisi euroa (3 012 655 €).

Kaavatilanne Kaupan kohde sijaitsee lainvoimaisen Rykmentinpuiston osayleiskaavan alueella, jossa siihen kohdistuu useita eri pääkäyttötarkoituksia. Kaupan kohde sijoittuu lisäksi vuosien 2016–2020 kaavoitussuunnitelmassa Rykmentinpuisto II-, ja pieneltä osin myös Rykmentinpuisto III-suunnittelualueille, joita toteutetaan osissa Rykmentinpuiston osayleiskaavan mukaisesti.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu lainvoimaista asemakaavaa.

Muut myyntiehdot Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tuusula - Sikokallio

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta 1. erä 602 531 euroa (20 % kauppahinnasta) maksetaan myyjäntilille 14 päivän kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun sopijapuolten toimivaltaisten päätöksentekijöiden tätä kauppaa koskevat hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman.

Loppukauppahinta 2 410 124 euroa maksetaan 5 vuoden korottomalla maksuajalla siten, että

2. erä 10 % kauppahinnasta eli 301 266 euroa maksetaan 31.12.2017 mennessä

3. erä 10 % kauppahinnasta eli 301 265 euroa maksetaan 31.12.2018 mennessä

4. erä 10 % kauppahinnasta eli 301 266 euroa maksetaan 31.12.2019 mennessä

5. erä 10 % kauppahinnasta eli 301 265 euroa maksetaan 31.12.2020 mennessä

ja 40 %:n loppukauppahinta eli 1 205 062 euroa maksetaan 31.12.2021 mennessä.

Kauppahintaerät maksetaan myyjän OP:n tilille FI26 5000 0120 2175 82. Kauppahintaerien maksun yhteydessä tulee käyttää viitettä KM0527.

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

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun sopijaosapuolien toimivaltaisten päätöksentekijöiden tätä kauppaa koskevat hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman sekä kun 20 % osuus kauppahinnasta on maksettu, mutta kuitenkin aikaisintaan 1.1.2017.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

Kaupan kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

4. Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Kiinteistöön 858-401-5-290 kohdistuu Caruna Oy:n johtoalueen käyttöoikeussopimus 11.1.2016.

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteisiin kohdistu mitään muita kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu vuokrasopimuksia.

Alueen mahdollisesta harjoituskäytöstä kunta laatii Puolustusvoimien Panssariprikaatin kanssa erillisen sopimuksen.

Kaupan kohteena olevilla alueilla sijaitsee Puolustusvoimien vanhoja johtoja, joilla ei tällä hetkellä ole käyttöä. Ostajalle on toimitettu kartta, jossa johtojen likimääräinen sijainti ilmenee. Tarkemman sijainnin näyttämisen kaivuutöitä aloittaessaan ostajan on pyydettävä Johtotieto Oy:ltä, jonka kautta Puolustusvoimien johtojen ja verkostojen näytöt pyydetään.

Em. johdot ja verkostot pyritään huomioimaan alueen maankäytön suunnitelmissa, mutta ostaja voi joutua siirtämään yksittäisiä johto-osuuksia

esim. asemakaavan toteutuksen yhteydessä.

Ostaja vastaa asemakaavan toteutuksen vaatimien tavanomaista tasoa olevien vanhojen putkireittien poistamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä kuitenkin vastaa vanhojen putkireittien mahdollisesta poistamisesta aiheutuvista normaalista oleellisesti poikkeavista kustannuksista.

5. Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kaikki kokonaisina luovutettavat kiinteistöt pitävät mahdolliset osuudet yhteisiin alueisiin itsellään, mutta luovutettavat määräalat eivät saa osuuksia yhteisiin.

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. Vuoden 2017 kiinteistöverosta vastaa kunta.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän 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 olevilla kiinteistöillä ja määräaloilla. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kiinteistöt ja määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

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. Rykmentinpuiston aiesopimus 29.4.2015
6. Puolustusvoimien ilmoitus 7.9.2010 käyttötarpeen päättymisestä
7. Johtoalueen käyttöoikeussopimus Caruna Oy 11.1.2016

9. Rakennukset ja puusto

Kaupan kohteena olevilla alueilla on vain purkukuntoisia rakennuksia ja rakenteita ja mm. aitarakennelmia. Alueella oleva puusto ja rakennelmat sisältyvät kauppaan.

10. Irtaimisto Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

11. Sähköliittymät Kauppaan sisältyvät kiinteistöihin mahdollisesti kuuluvat siirtokelpoiset sähköliittymät.

12. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut puolustusvoimien harjoituskäytössä.

Myyjän tiedossa on, että kaupan kohteena olevaa aluetta on käytetty toiminnassa, josta on voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Aluetta ei ole tutkittu tai puhdistettu.

Kiinteistöillä 858-401-5-169, 858-401-5-252, 858-401-5-150, 858-401-5-152 ja 858-401-5-290 / 2 on aikanaan sijainnut rakennuksia, jotka on sittemmin purettu.

Myyjä vastaa kustannuksellaan valtion toiminnasta aiheutuneesta pilaantuneen ja roskaantuneen maaperän tutkimisesta, puhdistamisesta ja luvittamisesta sekä mahdollisesta jälkivalvonnasta tulevan asemakaavan käyttötarkoituksen ja ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Puhdistaminen hoidetaan rakentamisen yhteydessä tai muuten kaupan osapuolten erikseen sopimalla tavalla. Myyjällä on oikeus suorittaa puhdistaminen itse ostajan kanssa sovittavassa aikataulussa. Mikäli myyjä ja ostaja myöhemmin sopivat, että puhdistustoimenpiteet suoritetaan ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli, pidättää myyjä oikeuden valvoa ja osallistua ympäristölupaprosessiin ja puhdistamisen valvontaan. Myyjällä on oikeus tarvittaessa keskeyttää puhdistustoimenpiteet, mikäli luvan ehtojen täyttämiseksi tai puhdistamiseksi on myyjän kannalta olemassa olennaisesti edullisempi toteuttamiskelpoinen vaihtoehto. Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei saa aloittaa alueen tutkimiseen, luvittamiseen tai puhdistamiseen liittyviä töitä ennen kuin tästä on sovittu myyjän kanssa ja suoritettavat toimenpiteet on hyväksyttävä etukäteen myyjällä.

Myyjä vapautuu tähän kiinteistökauppaan liittyvistä kaikista maaperän pilaantumista koskevista vastuistaan kun koko myytävä kohde on asemakaavoitettu ja pilaantunut maaperä on kunnostettu asemakaavan käyttötarkoituksen ja toimivaltaisen ympäristöviranomaisen edellyttämään tasoon saakka toimivaltaisen ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla tai kaupan osapuolet ovat asemakaavoituksen jälkeen yhdessä todenneet, että asemakaavoitettavat alueet eivät tarvitse puhdistustoimenpiteitä. Rakennusten tai rakenteiden rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin kaupan osapuolet ovat yhdessä todenneet myyjän suorittaneen puhdistusvelvollisuutensa tai että rakennettavat alueet eivät vaadi puhdistustoimenpiteitä myyjän osalta. Myyjä vapautuu kaikista maaperän pilaantumisesta koskevista vastuistaan kuitenkin viimeistään 31.12.2037. Tämän jälkeen tarpeellisista toimenpiteistä ja kustannuksista vastaa kaikilta osiltaan ostaja.

Mikäli kaupan kohteena olevan alueen pohjaveden todetaan kaavoituksen tai rakentamisen yhteydessä olevan pilaantunut ja pilaantumine on aiheutunut Suomen valtion toiminnasta, pohjaveden tutkimisesta ja puhdistamisesta siihen tilaan ettei siitä voi aiheutua terveyshaittaa eikä haittaa tai vaaraa ympäristölle vastaa Myyjä kustannuksellaan. Vastuu tarpeellisista toimenpiteistä ja kustannuksista siirtyy kaikilta osiltaan ostajalle kun myytävä kohde on asemakaavoitettu ja pilaantunut pohjavesi on kunnostettu toimivaltaisen ympäristöviranomaisen edellyttämään tasoon saakka toimivaltaisen ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla, kuitenkin viimeistään 31.12.2037.

Myyjä ei vastaa viivytyksistä tai muista kustannuksista, joita ostajan tai kolmannen osapuolen rakennushankkeille tms. aiheutuu maaperän tai

Tuusula - Sikokallio

pohjaveden puhdistamiseen liittyvien toimien suorittamisen johdosta.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristösuojelulain (527/2014) mukaisesti.

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

13. Kaupan voimaantulo

Tämä kiinteistökauppa tulee voimaan kun se on allekirjoitettu ja sopijaosa-puolien toimivaltaiset päätöksentekijät ovat kaupan lainvoimaisesti hyväksyneet. Elleivät toimivaltaiset päätöksentekijät kauppa hyväksy ja kauppa purkautuu, eivät osapuolet tule vaatimaan toisiltaan purkautumisesta korvauksia ja kaupasta tehdään erillinen purkusopimus.

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

Tuusulassa 28. päivänä marraskuuta 2016

Myyjä

Suomen valtion puolesta
Senaatti-kiinteistöt



Antti Ropponen
kiinteistökehityspäällikkö
valtakirjalla Senaatti kiinteistöjen puolesta

Ostaja

Tuusulan kunta
Kunnanhallitus



Hannu Joensivu
kunnanjohtaja



Harri Lipasti
henkilöstöjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

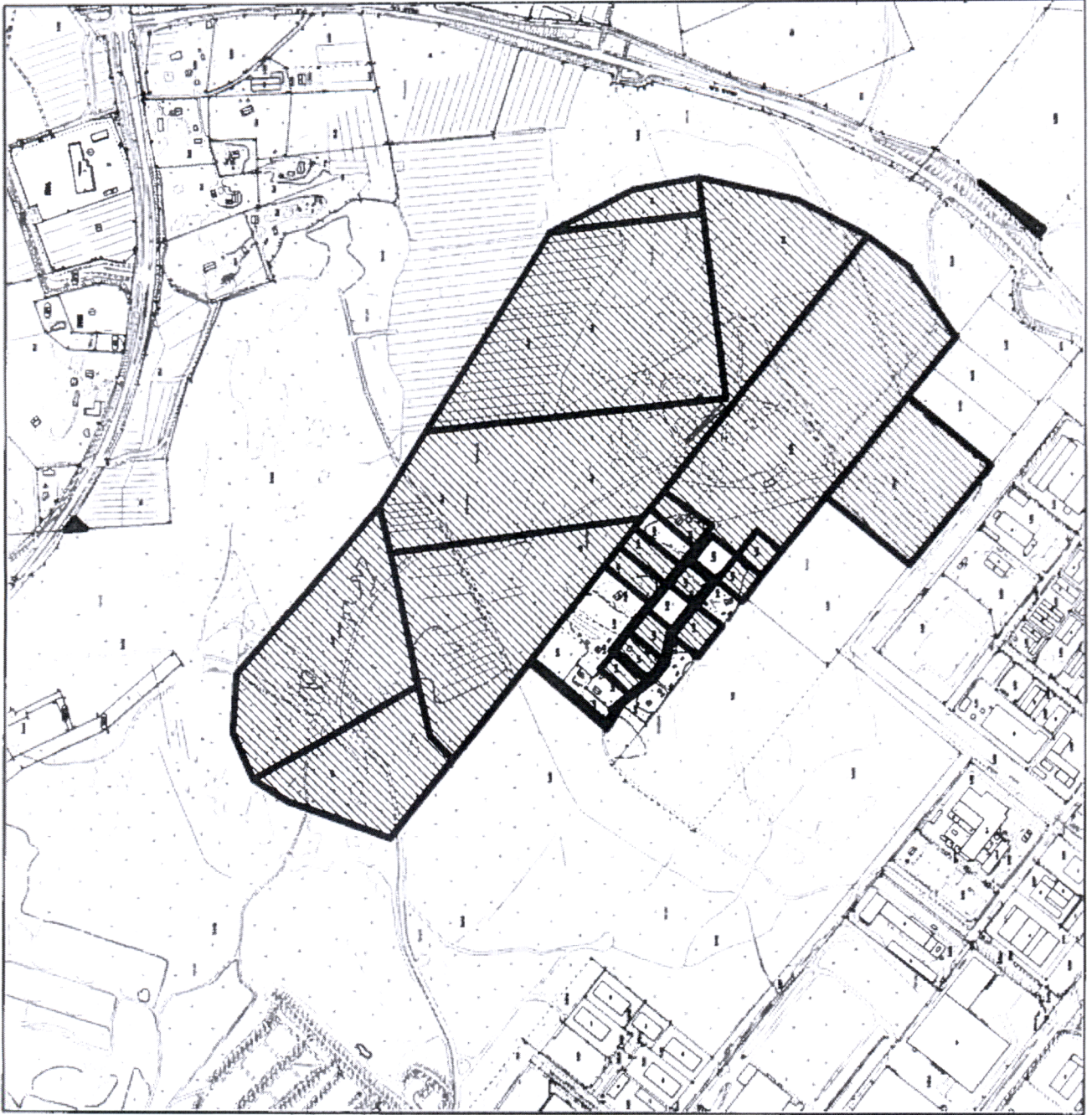
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistökehityspäällikkö Antti Ropponen valtakirjalla Senaatti-kiinteistöjen puolesta myyjänä ja kunnanjohtaja Hannu Joensivu ja henkilöstöjohtaja Harri Lipasti Tuusulan kunnan puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



Antti Reljonen
toimitusinsinööri
kaupanvahvistaja, tunnus 8581/2

Handwritten notes and a symbol at the top of the page, including the letters "H" and "R" and a large, stylized symbol.



Liitekartta 28.11.2016
Sikokallion alue

Liitekartta xx.xx.2016

Sikokallion alue

