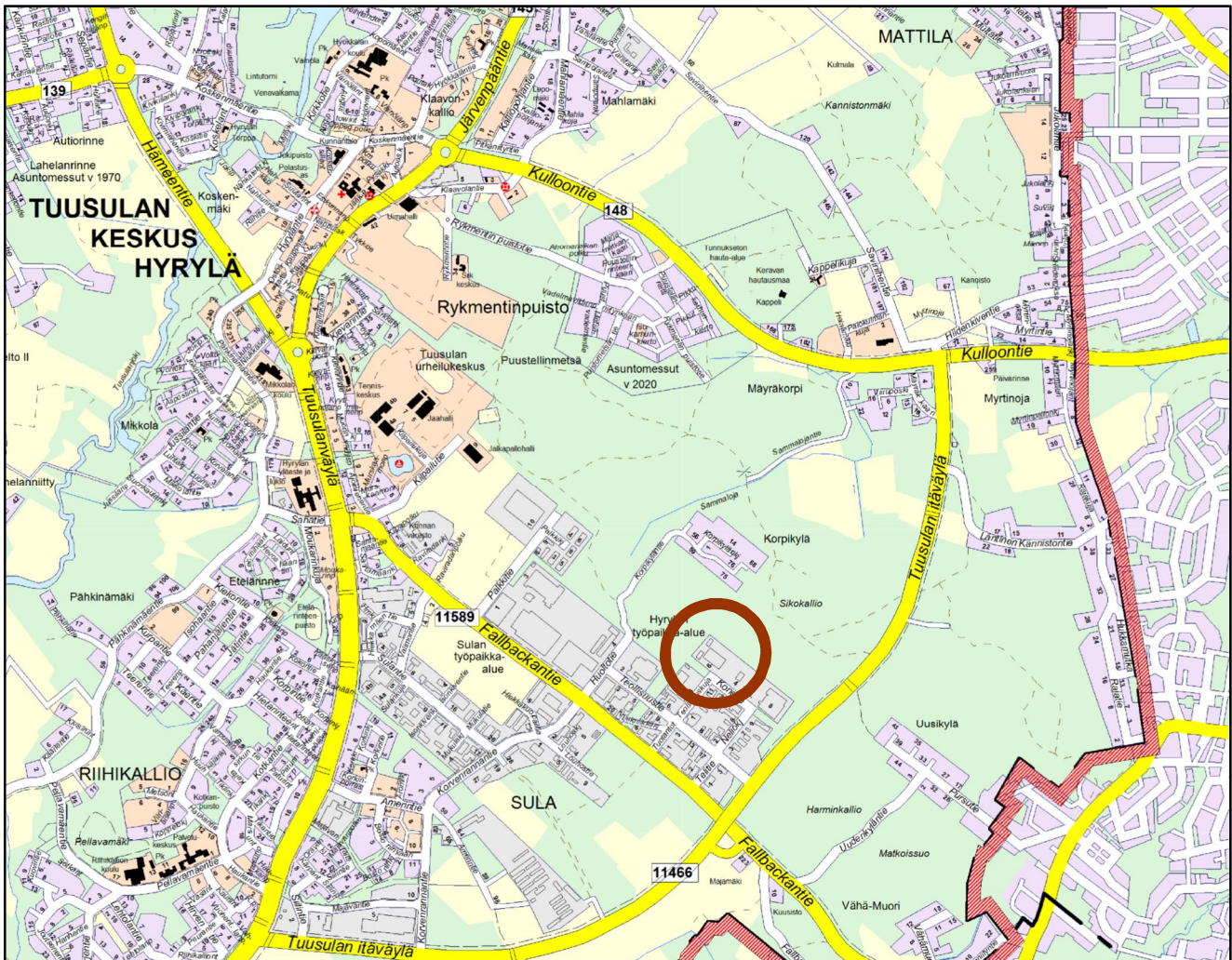
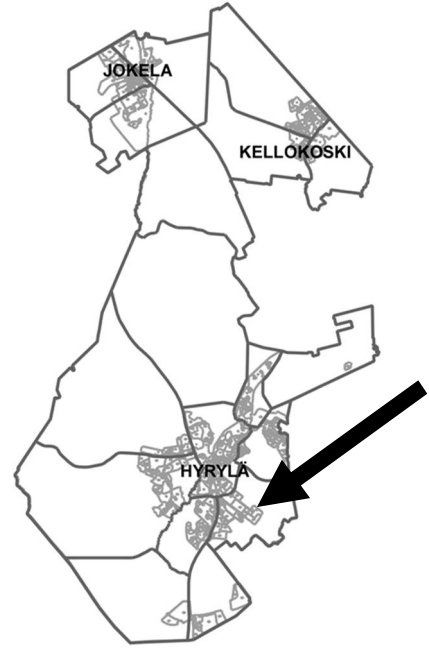


# Sijaintikartta

**Kauppakirja**

**858-401-3-210 /  
Tuusulan kunta ja  
Kiinteistö Oy Tuusulan Teollisuuskuja 6**



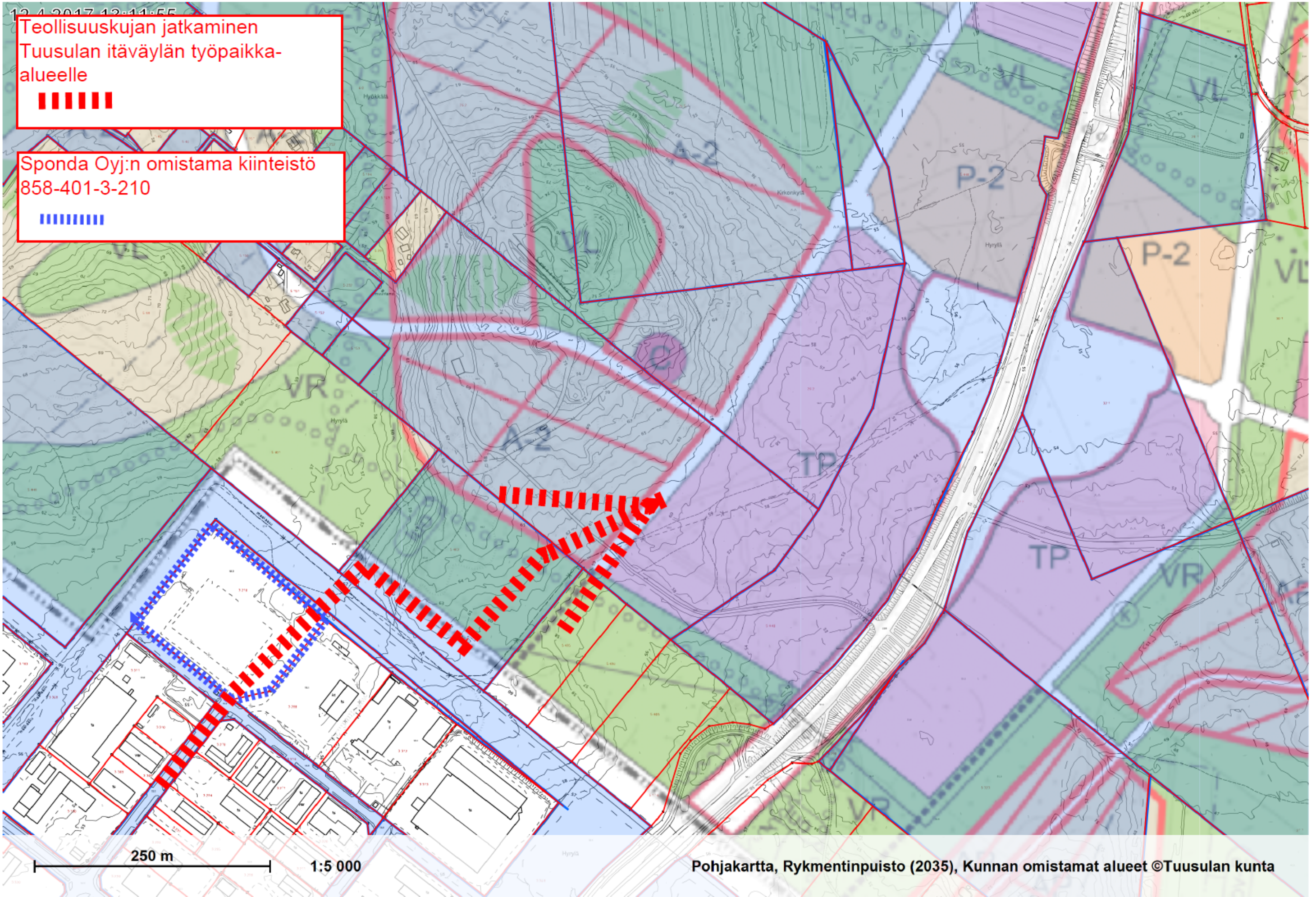


12.4.2017 12:41:55

Teollisuuskujan jatkaminen  
Tuusulan itäväylän työpaikka-  
alueelle



Sponda Oyj:n omistama kiinteistö  
858-401-3-210



## **KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA**

### **1. Osapuolet**

#### **1.1 Myyjä**

Kiinteistö Oy Tuusulan Teollisuuskuja 6 ("Myyjä")  
Y-tunnus 2162268-5  
c/o Sponda Oyj  
Korkeavuorenkatu 45, PL 940  
00101 Helsinki

#### **1.2 Ostaja**

Tuusulan kunta ("Ostaja")  
Y-tunnus 0131661-3  
Hyryläntie 16, PL 60  
04301 Tuusula

### **2. Kaupan kohde**

Tuusulan kunnassa sijaitseva Hammarpark-niminen tila RN:0 3:210 (kiinteistötunnus 858-401-3-210), jäljempänä ("Kiinteistö") Kiinteistön liittymäoikeuksineen. Kiinteistörekisterin mukaan Kiinteistön pinta-ala on 2,003 hehtaaria. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia.

### **3. Kauppahinta**

Kiinteistön kauppahinta ("Kauppahinta") on yhteensä seitsemänsataaseitsemänkymmentätuhatta (770 000) euroa.

Myyjä ja Ostaja toteavat, ettei Kauppahinta perustu Kiinteistön pinta-alaan.

### **4. Kauppahinnan maksu**

Ostaja maksaa Kauppahinnan kokonaisuudessaan 14 päivän kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta Myyjälle Myyjän pankkitilille **xxxx**.

Kauppakirja allekirjoitetaan kun molempien osapuolten päättävien elinten hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman.

Mikäli Kauppahinnan maksu viivästyy, maksaa Ostaja viivästyneelle määrälle korkolain 4 § mukaista vuotuista viivästyskorkoa maksupäivään saakka.

## **5. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle koko Kauppahinnan tultua maksetuksi.

## **6. Ympäristötekni­sen tutkimusraportin kustannukset**

Ostaja maksaa Myyjälle 4100 euroa + alv 24 % Vahanan Environment Oy:n laatiman Ympäristötekni­sen Tutkimusraportin 21.12.2016 kustannuksista Myyjän Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen lähettämää laskua vastaan. Mak­surehtona on 14 päivää netto.

## **7. Myyjän yleiset vakuutukset ja vastuut**

### **7.1 Yleistä**

Ostajalle on ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista varattu mahdollisuus suorittaa juridinen, taloudellinen ja tekninen due diligence -tarkistus liittyen kaupan kohteeseen ("Tarkastukset"), ja Ostaja ja sen neuvonantajat ovat suorittaneet Tarkastukset siinä laajuudessa kuin Ostaja on arvioinut tarpeelliseksi. Ostaja on tutustunut Myyjän Ostajalle toimittamaan Insinööritoimisto Rakssystem Oy:n Kuntoarvioraporttiin 9.7.2007, Rakssystemsin Environmental Due Diligence Phase I -raporttiin 26.7.2007, Vahanan Environment Oy:n Ympäristötekni­sen Tutkimusraporttiin 21.12.2016, Sopimukseen vesien johtamisesta kiinteistön alueella 28.10.2013/1.11.2013 ja Tuusulan Teollisuuskuja 6 Koy:n ja Salrox Oy:n väliseen 9.2.2015 allekirjoitettuun Maanvuokrasopimukseen.

Myyjä on antanut Ostajalle kaiken tiedossaan olevan kaupan kohteen arvioimisen kannalta oleellisen tiedon. Myyjä vakuuttaa antamiensa tietojen olevan oikeita ja paikkansapitäviä. Myyjä antaa Ostajalle tässä kappaleessa 7. mainitut vakuutukset. Vakuutukset annetaan kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Myyjän tässä kauppakirjassa antamat vakuutukset ja niistä Myyjälle mahdollisesti seuraavat vastuut on an­nettu kauppakirjan kohdassa 15. mainituin rajoituksin.

### **7.2 Kiinnitykset ja rasitteet**

Ostaja on tutustunut kauppakirjan allekirjoituspäivään päivättyihin Kiinteistöä koskeviin rasi­tustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen. Myyjä vakuuttaa, ettei sen tiedossa ole Kiinteistöön kohdistuvia, rasi­tustodistuksesta tai kiinteistörekisteriot­teesta ilmenemättömiä rasitteita.

### **7.3 Lainhuuto, asemakaava ja rakennusoikeus**

Ostaja on tutustunut kauppakirjan allekirjoituspäivään päivättyyn Kiinteistön lain­huutotodistukseen sekä voimassa oleviin asemakaavamääräyksiin. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Kiinteistö on aidattu.

#### **7.4 Tutustuminen kaupan kohteeseen ja kaupan kohteen kunto**

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja tämän kauppakirjan kohdissa 7.1–7.3 ja 11 lueteltuihin asiakirjoihin ja kaupan kohdetta koskeviin julkisista lähteistä ilmeneviin tietoihin. Ostaja on voinut käyttää haluamiaan asiantuntijoita tutkiessaan kaupan kohdetta. Ostaja vahvistaa saaneensa kaiken tarvitsemansa ja pyytämänsä tiedon ja asiakirja-aineiston liittyen kaupan kohteeseen ja muihin seikkoihin, jotka Ostaja on katsonut tarpeelliseksi voidakseen ryhtyä tässä kauppakirjassa tarkoitettuun kauppaan. Ostaja on tietoinen Kiinteistön alueelta puretuista rakennuksista.

Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se on kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

#### **7.5 Ympäristökysymykset**

Ostaja on kohdassa 7.1 mainituin tavoin suorittanut kaupan kohteesta Tarkastukset.

Kiinteistöltä puretuissa rakennuksissa on ollut tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Kiinteistöllä on harjoitettu logistiikkatoimintaa. Rakennusten purkamisen jälkeen Kiinteistöä on käytetty varikkoalueena. Ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten Myyjä toteaa, ettei kaupan kohteella ole Myyjän toimesta harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa kaupan kohteen maaperän pilaantumista.

Kaupan kohteen maaperä ei ole Myyjän käsityksen eikä Vahanen Environment Oy:n 21.12.2016 päivätyn Ympäristötekni­sen Tutkimusraportin mukaan pilaantunut niin, että kaupan kohteen maaperää täytyisi puhdistaa kauppakirjan allekirjoituspäivänä voimassa olevan kaavan mukaisessa käytössä. Mikäli Myyjän käsityksen ja Myyjän vakuutusten vastaisesti kaupan kohteen maaperä olisi pilaantunut ennen kauppakirjan allekirjoituspäivää, vastaa Myyjä Ostajalle kaupan kohteen maaperän puhtaudesta tässä kohdassa annetun vakuutuksen mukaisesti vain siihen tasoon, mitä edellytetään kauppakirjan allekirjoituspäivänä voimassa olevan kaavan (T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) mukaisessa käytössä.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että pilaantuneen maaperän kunnostamisesta on aina ensisijaisesti vastuussa pilaantumisen aiheuttaja eikä tämän kauppakirjan ehtoilla vapauteta pilaantumisen aiheuttanutta tahoaa tai alueen aiempia haltijoita puhdistus- tai kustannusvastuusta.

#### **7.6 Vastuu veroista ja muista maksuista**

Myyjä vakuuttaa, että Myyjä on antanut viranomaisille oikea-aikaisesti kaikki vaadittavat veroilmoitukset ja maksanut oikea-aikaisesti verot, maksut tai veronluonteiset maksut.

Myyjä vastaa kaupan kohteen kuluista ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä. Vuoden 2017 kiinteistöverosta ja liittymäoikeuksien vuosimaksuista vastaa Ostaja.

Myyjä on oikeutettu saamaan hyväkseen mahdollisesti haettavat ja saatavat kiinteistöveron palautukset, siltä osin kuin niitä saadaan Myyjän omistukseen kohdistuvalta ajalta.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

## **8. Ostajan vakuutus**

Ostaja vakuuttaa, ettei Ostajan suorittamassa Tarkastuksessa ole tullut Ostajan tietoon mitään, mikä osoittaisi, etteivät Myyjän tässä kauppakirjassa antamat tiedot ja vakuutukset pitäisi paikkaansa.

## **9. Lainhuudatuskulut**

Ostaja vastaa kaupan kohteen lainhuudatuskuluista.

## **10. Sopimukset**

Kiinteistöllä on käyttövesi-, sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimukset.

## **11. Vuokrasopimukset**

Osa Kiinteistöstä on vuokrattu 9.2.2015 päivätyllä maanvuokrasopimuksella. Ostaja on tutustunut maanvuokrasopimukseen ja vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyy Ostajalle kaupan kohteen omistusoikeuden siirtyessä.

Ostaja saa hyväkseen maanvuokrasopimuksen mukaiset vuokratuotot omistusoikeuden siirtymisen jälkeen seuraavaksi maksettavaksi erääntyvästä vuokraerästä alkaen.

## **12. Vaaranvastuu ja vakuutus**

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä. Ostaja vastaa kaupan kohteen vakuuttamisesta kauppakirjan allekirjoituspäivästä alkaen.

## **13. Irtaimisto**

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtainta eikä irtaimen myynnistä ole tehty eri sopimusta.

Kiinteistöön kuuluvat kohdassa 10. luetellut käyttövesi-, sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimukset siirtyvät Ostajalle kaupan kohteen omistusoikeuden siirtyessä ilman eri korvausta.

## **14. Aineiston luovutus**

Myyjä luovuttaa Ostajalle kaikki Kiinteistöön liittyvät asiakirjat kaupanteon yhteydessä.

## **15. Myyjän korvausvastuu ja vastuunrajoitukset**

Myyjän vastuu tämän kauppakirjan perusteella rajoittuu Ostajan välittömien, toteutuneiden vahinkojen korvaamiseen, tässä kohdassa 15. sovituin rajoituksin, sekä edellyttäen, että Myyjä ei ole korjannut ao. rikkomusta kohtuullisen ajan kuluessa saatuaan siitä Ostajalta kirjallisen ilmoituksen. Myyjä ei ole vastuussa välillisistä vahingoista.

Mikäli Myyjän tässä kauppakirjassa Ostajalle antamat vakuutukset eivät ole oikeita ja paikkansapitäviä kauppakirjan allekirjoituspäivänä ja tästä aiheutuu Ostajalle todellista vahinkoa, on Myyjä velvollinen korvaamaan Myyjän vakuutusten rikkomisesta Ostajalle aiheutuneen välittömän vahingon Kauppahinnan alennuksena. Myyjä ei ole antanut Ostajalle muita kuin tästä kauppakirjasta kohdasta 7. ilmenevät Myyjän vakuutukset eikä ole ottanut muita vastuita kuin mitä tästä kauppakirjasta nimenomaisesti ilmenee.

Myyjän katsotaan rikkoneen tässä kauppakirjassa kohdassa 7. antamia vakuutuksia vain siltä osin, kuin Ostajan ei voida katsoa kohtuudella tulleen ymmärtää Myyjältä saamistaan tiedoista ja asiakirjoista tai julkisista lähteistä saatavilla olevan ilmenevän informaation perusteella, ettei vakuutus pidä paikkaansa.

Ostajan on Myyjän tämän sopimuksen perusteella syntyvään korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän kauppaan perustuvat vaatimukset kirjallisesti Myyjälle viimeistään viisi (5) vuotta kauppakirjan allekirjoituspäivästä, sillä uhalla, että Myyjän korvausvelvollisuus lakkaa.

Vastuu, joka on ehdollinen, ei aiheuta Myyjälle korvausvelvollisuutta ennen kuin ehdollisuus poistuu, vastuu realisoituu ja erääntyy maksettavaksi. Selvyiden vuoksi todetaan, että Ostaja ei menetä oikeuttaan saada korvausta Myyjältä, mikäli Myyjälle on esitetty yksilöity vaatimus yllä sanottuja menettelyjä ja määräaikoja noudattaen vaikka ehdollisuus poistuu vasta Myyjän vastuuajan jälkeen.

## **16. Tiedoksiannot**

Kaikki tässä kauppakirjassa tarkoitetut tiedoksiannot ja vaatimukset on annettava kirjallisesti joko kirjeitse, telefaksina tai muulla tavoin todisteellisesti alempana mainitulle taholle ja osoitteisiin (elleivät osapuolet kirjallisesti toisin sovi):

Myyjälle:  
Kiinteistö Oy Tuusulan Teollisuuskuja 6  
c/o Sponda Oyj, Lakiasiat  
Korkeavuorenkatu 45, PL 940  
00101 Helsinki  
puh. 020 431 31  
faksi 020 431 3333

Ostajalle:



Tuusulan kunta  
Hyryläntie 16, PL 60  
04301 Tuusula

Muutos yhteystietoihin tehdään ilmoittamalla siitä tässä sovittua tiedoksiantotapaa noudattaen osapuolten voimassaoleviin osoitteisiin.

### **17. Koko sopimus**

Tämä kauppakirja liitteineen muodostaa yhden kokonaisuuden ja pitää sisällään kaikki osapuolten kauppaan liitettäväksi tarkoitetut ehdot.

### **18. Sovellettava laki ja riitojenratkaisu**

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kaupasta johtuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Jos neuvotteluissa ei saavuteta kohtuullisessa ajassa yhteisymmärrystä, kumpi tahansa osapuoli voi viedä riidan yleiseen tuomioistuimeen. Riitaisuus käsitellään ensiasteena Tuusulan käräjäoikeudessa.

### **19. Sopimuskappaleet**

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta; yksi (1) Ostajalle, yksi (1) Myyjälle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Hyväksymme tämän kauppakirjan ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Helsingissä . päivänä . kuuta 2017

KIINTEISTÖ OY TUUSULAN TEOLLISUUSKUJA 6

\_\_\_\_\_

TUUSULAN KUNTA

\_\_\_\_\_

## **Kaupanhahvistajan todistus**

Kaupanhahvistajana todistan, että [nn] valtuutettuna Myyjän puolesta sekä [nn] valtuutettuna Ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä.

Kaupanhahvistaja