

## MAANVUOKRASOPIMUS LUONNOS 18.5.2017

Vuokranantaja tilatunnus	Tuusulan kunta 858059673 PL 60 04301 Tuusula	y 0131661-3
Vuokralainen tilatunnus	*****	*****
Vuokran kohde	<p>Liitteenä oleviin karttoihin rajatut yhteensä n. 7,06 ha:n suuruiset peltoalueet, lohkonumerot:</p> <p>***** (1,54 ha, 283 e/ha)  ***** (1,64 ha, 283 e/ha)  ***** (0,54 ha, 283 e/ha)  ***** (1,74 ha, 150 e/ha)  ***** (n. 0,60 ha, 283 e/ha) (pinta-ala tarkentuu myöhemmin)</p> <p>*****lohkosta n. 1-1,5 ha osa (pinta-ala tarkentuu myöhemmin)</p> <p>jotka sijaitsevat kiinteistön ***** alueella Tuusulan kunnassa.</p>	
Vuokra-aika	<p>Vuokralainen on tutustunut vuokrattaviin lohkoihin ja niiden rajoihin ja hyväksyy ne.</p> <p>Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika alkaa x.x.2017 ja päättyy 31.12.2037.</p>	
Vuokra	<p>Vuokralaisella ei ole oikeutta hakea kiinnitystä tämän vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi.</p> <p>Vuosivuokra on yhteensä 1908,00 euroa (tarkentuu pinta-alojen varmistuksessa). Edellä mainitusta poiketen vuoden 2017 (x.x-31.12.2017) vuokra on xxx euroa.</p> <p>Vuokra tarkistetaan samaan aikaan muiden kunnan viljelysmaan vuokrasopimusten kanssa, 1.1.2020, 1.1.2026 ja 1.1.2032 alkaen kunnan silloisten taksojen mukaisiksi.</p> <p>Maksettava vuokra kohdistuu yksinomaan peltoon.</p> <p>Vuokra maksetaan vuosittain kunnan esittämää vuokralaskua vastaan joulukuun 15. päivään mennessä jälkikäteen.</p> <p>Jollei vuokranmaksua määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästysajalta viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.</p>	

## Muut ehdot

1. Tämä vuokrasopimus tulee voimaan kun sopimus on allekirjoitettu ja sitä koskeva kunnanvaltuuston päätös on lainvoimainen. Mikäli asiaa koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa ja sopimus näin ollen raukeaa, vuokralainen ei ole oikeutettu korvauksiin.
2. Vuokralainen saa pellot haltuunsa siinä kunnossa kuin ne vuokra-ajan alkaessa ovat.
3. Vuokralainen sitoutuu viljelemään vuokrauksen kohteena olevia peruslohkoja koko vuokra-ajan luonnonhaittakorvauksen ja ympäristötuen ehdoin sekä sitoutuu pitämään vuokratut lohkot tukikelpoisina hakemalla ko. tukia vuosittain.
4. Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan vuokra-alueen tilusten kunnosta ja pitämään ojustot avoinna ja vapaina pensaista sekä muusta kasvillisuudesta.
5. Vuokralainen sitoutuu pitämään viljelykset vapaina vaarallisista rikkaruohoista, erityisesti hukkakaurasta. Mikäli torjunta laiminlyödään, kunta voi teettää torjuntatyön urakoitsijalla vuokralaisen kustannuksella.
6. Vuokralainen sitoutuu hoitamaan peltoja asianmukaisesti huolehtimalla tarvittavasta lannoituksesta, kalkituksesta ja eri lupien mukaisten ehtojen noudattamisesta siten ettei maaperä köyhy.
7. Tätä vuokraoikeutta ei ilman vuokranantajan lupaa saa siirtää toiselle eikä luovuttaa aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi.
8. Vuokranantajalla tai hänen edustajallaan on vuokrakauden aikana ilman eri sopimusta oikeus suorittaa alueella rakennuskaavamittauksia, kunnallisteknisiä ja talonrakennustöitä sekä niihin liittyviä toimenpiteitä. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan etukäteen vuokralaiselle alueella tehtävistä toimenpiteistä. Näistä töistä aiheutuvista vahingoista vuokranantaja on velvollinen suorittamaan vahingon tai haitan suuruisen korvauksen, kuitenkin enintään vuosivuokran määrän vahinkoa tai haittaa kärsineelle osuudelle koko vuokra-kohteesta.  
  
Vuokranantajan tulee mahdollisuuksien mukaan välttää vahingonteko.
9. Vuokranantajalla on oikeus sanoa tämä sopimus osittain tai kokonaan irti päättyväksi kunkin kalenterivuoden lopussa sovitusta vuokra-ajasta riippumatta, ilmoittamalla irtisanomisesta vuokramiehelle lokakuun loppuun mennessä. Edellytyksenä on, että aluetta tai sen osaa tarvitaan kiireellisesti muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön esimerkiksi yhdyskuntarakentamista varten. Vuokranantaja on velvollinen maksamaan kohtuullisen korvauksen ennen irtisanomista tehdyistä hyödyttömiksi käyneistä kylvöistä sekä suoritetusta kalkituksesta.
10. Muilta osin noudatetaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.

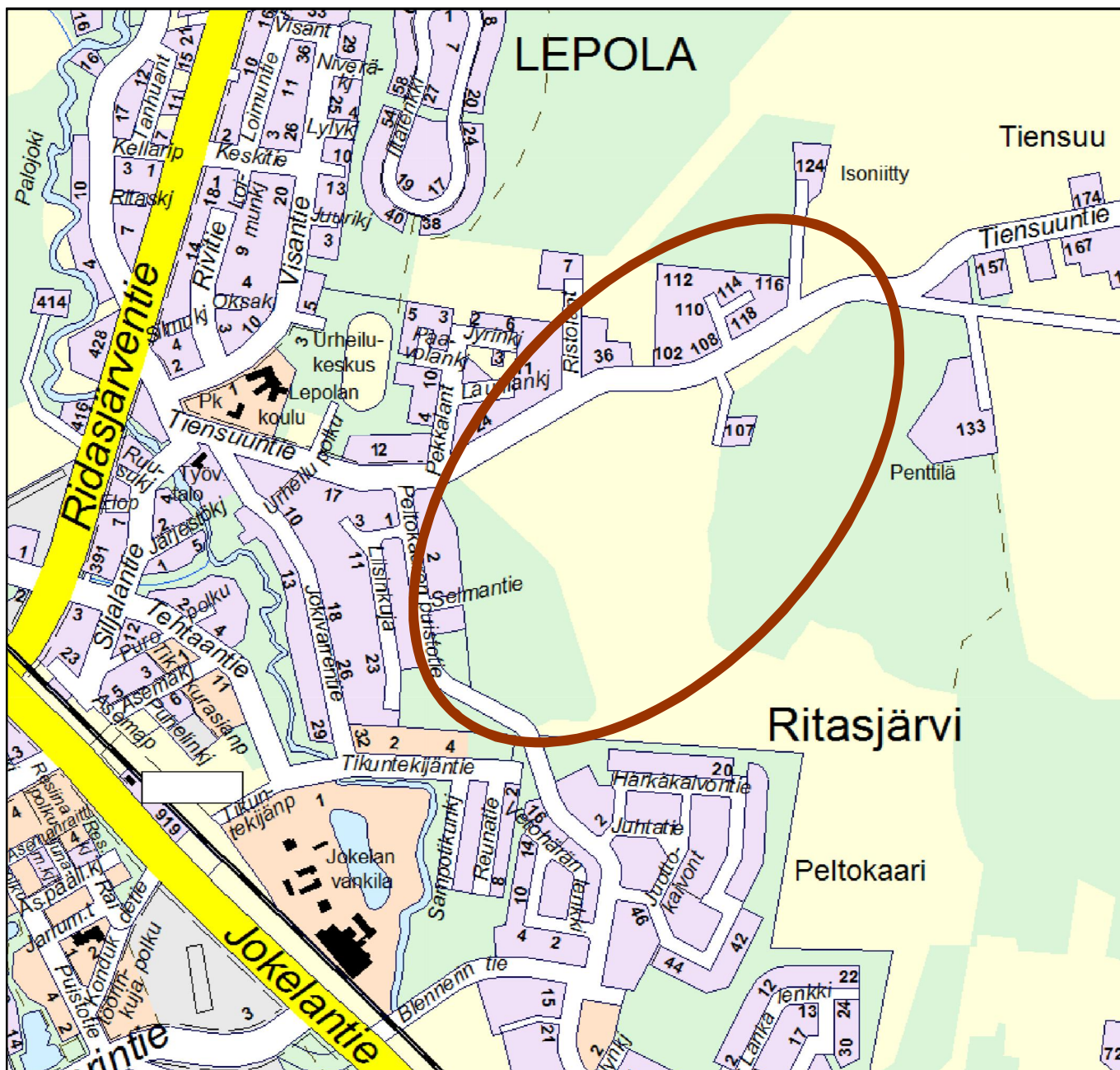
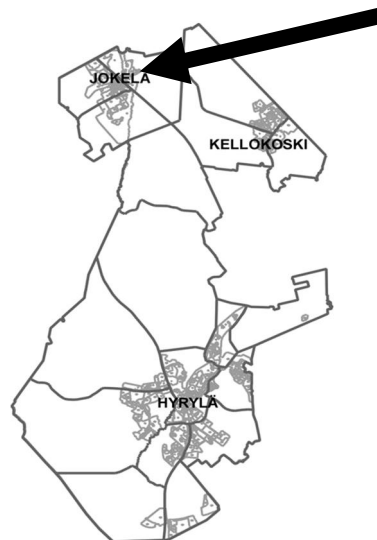
Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

# Sijaintikartta

## Määräala kiinteistöstä

\*\*\*\*\*

Tuusulan kunta / \*\*\*\*\*



Opaskartta 1:10 000

## KAUPPAKIRJA

Myyjä	*****  *****
Ostaja	Tuusulan kunta PL 60, 04301 Tuusula (y 0131661-3)
Kaupan kohde	Noin 13,14 ha suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä *****. Määräalan sijainti ja ulottuvuus on merkitty tämän kauppakirjan liitteenä olevaan liitekarttaan.
Kauppahinta	Kauppahinta on neljäsataaseitsemäntäkymmentä euroa (475 162 €).
Kaavatilanne	Määräala sijaitsee lainvoimaisen Jokelan osayleiskaavan alueella, jossa määräala sijoittuu pientalo- ja erillispientalovaltaiselle asuntoalueelle (AO ja AP), virkistysalueelle (V) sekä pieneltä osin Tiensuuntiehen. Osa Tiensuuntietä on Tiensuuntien rakennuskaavan (3219) mukaista katualuetta. Määräalaan kohdistuu lisäksi osayleiskaavan mukainen merkintä ulkoilureitistä.
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 ja kun kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

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

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman sekä kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

### 3. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet

Määräala myydään kiinnityksistä ja erityisistä oikeuksista vapaana.

Myytävään määräälaan kohdistuu siihen vahvistettuja panttikirjoja, joiden vapauttamisesta myytävän määräälan osalta on saatu pantinhaltijan suostumus ennen kaupan allekirjoittamista. Myyjä vastaa kustannuksellaan kiinnitysten vapauttamisesta nyt myytävän määräälan osalta.

### 4. Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Kunta omasta puolestaan suostuu siihen, että kantatilalle voidaan perustaa 10m leveä tieoikeus noudattaen käyttöoikeusyksikköä Y1998-27577, edellyttäen, että kiinteistö 858-417-12-217 suostuu siihen. Rakentamiskustannuksista, kunnossapidosta ja rasitteen perustamiskustannuksista vastaavat tieoikeuden saajat.

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

### 5. Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kaupan kohteena oleva määräala ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin ja 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.

Myyjä vastaa kiinnitysten vapauttamisesta aiheutuvista kustannuksista myytävän määräälan osalta.

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 olevalla määräälalalla. Ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut määräälan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin.

### 8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset
5. Pantinhaltijan suostumus kiinnitysten purkamiseen, OP 12.5.2017

### 9. Rakennukset

Kaupan kohteena olevalla alueella ei sijaitse rakennuksia.

Jokela - Taruma

10. Irtaimisto Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.
11. Puusto Myyjä sitoutuu poistamaan puuston kustannuksellaan kaupan kohteesta 30.4.2018 mennessä. Ellei puustoa ole edellä mainittuun aikarajaan mennessä kaadettu ja viety pois kaupan kohteesta, siirtyy se ostajan omistukseen korvauksetta.
12. Pellon vuokraus Kunta sitoutuu vuokraamaan kaupan kohteeseen kuuluvan peltoalueen myyjälle erikseen laaditun pellonvuokrasopimuksen mukaisesti kunnan normaalein viljelysmaiden vuokraehdoin ja hinnoin.
13. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut maa- ja metsätalouskäytössä.

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 (527/2014) mukaisesti.

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

14. Kaupan voimaantulo

Tämä kiinteistökauppa tulee voimaan, kun kunnan toimivaltainen päätöksentekijä on sen lainvoimaisesti hyväksynyt. Mikäli kunnan toimivaltainen päätöksentekijä ei kauppaa hyväksy ja sopimus näin ollen raukeaa, eivät sopimuksen osapuolet tule vaatimaan toisiltaan mitään korvauksia.



Jokela - Taruma

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

Tuusulassa 29. päivänä toukokuuta 2017

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

TUUSULAN KUNTA  
kunnanhallitus




Markku Vehmas  
talousjohtaja



Tuula Hyttinen  
kunnansihteeri

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Jussi Taruma myyjänä ja Satu Taruma suostumuksen antajana sekä talousjohtaja Markku Vehmas ja kunnansihteeri Tuula Hyttinen Tuusulan kunnan 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.



Sari Tennijärvi  
maanmittauslaitoksen määräämä  
kaupanvahvistaja

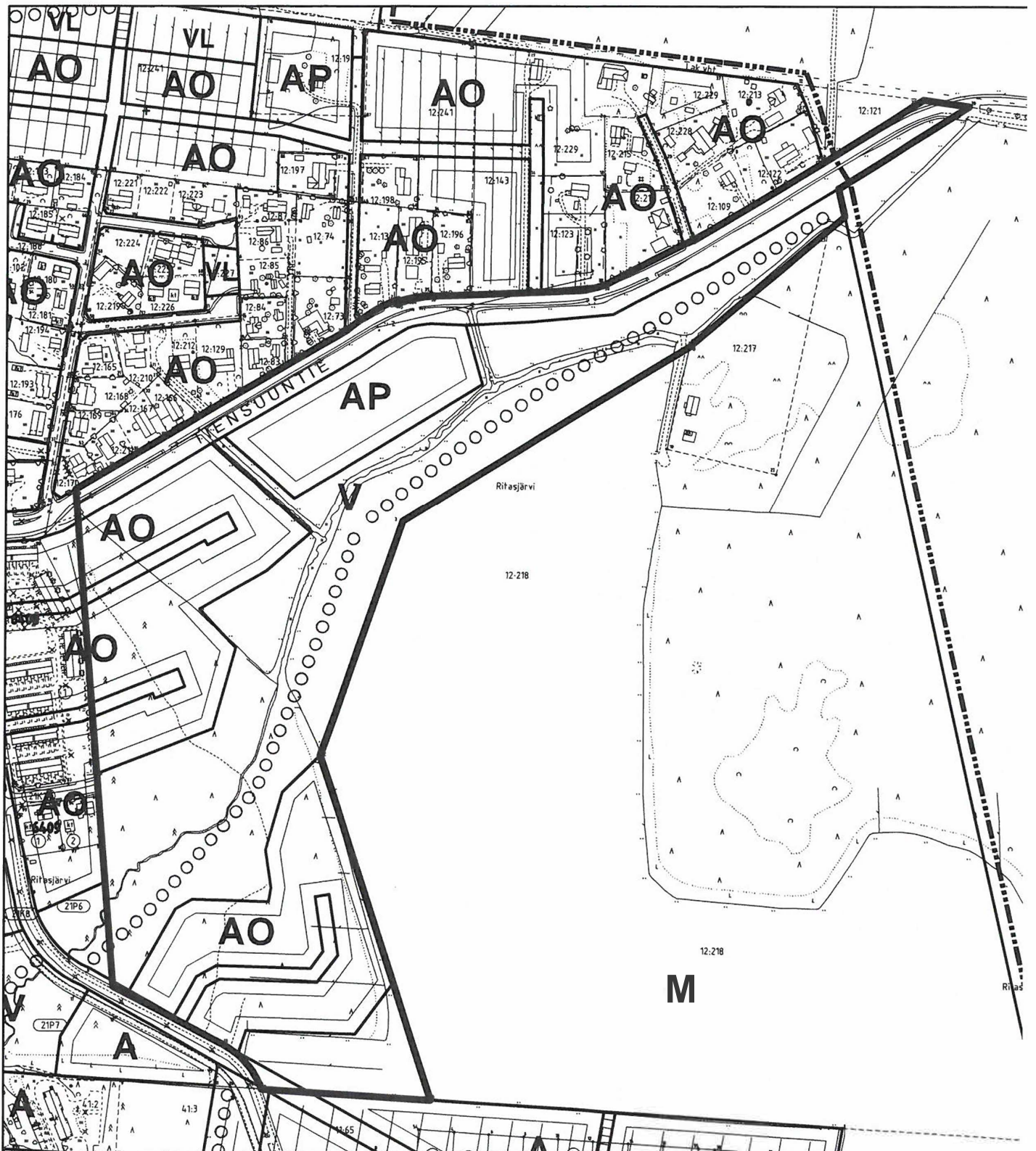
*DT*  
*J. Taruma*

71-

Tuusulan kunta

Jussi Taruma

.9-



Ote osayleiskaavasta Jokela 2029 1:4000