

KAUPPAKIRJA

OSAPUOLET

MYYJÄ	Tuusulan kunta PL 60 04301 Tuusula (Jäljempänä ” Kunta ”)	(Y-tunnus 0131661-3)
OSTAJA	X Postiosoite x XXXXX Paikkakunta (jäljempänä ” Ostaja ”)	(xxxxxx-x)

KAUPAN KOHDE

Tuusulan kunnassa Linjamäki-Keravanjokilaakson osayleiskaava-alueella sijaitseva kiinteistö 858-404-3-2217 (jäljempänä ”**Kiinteistö**”) yhteisalueosuuksineen sekä sillä sijaitsevine rakennuksineen, rakennelmineen ja mahdollisine liittymineen. Kiinteistön pinta-ala on 5 141 m² ja rakennusoikeus 400 k-m².

Kiinteistö on osayleiskaavassa osoitettu kaavamerkinnällä AT-1 (Kyläalue. Alueella sallitaan asuinrakentaminen sekä kylän ja sitä ympäröivän asumisen tarvitsema palvelurakentaminen.).

KAUPPAKIRJAN EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on xxxx euroa (xxxx) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kunnan lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekoa ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

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 ja saantonsa lainhuudatuskuluista.

4. KIINNITYKSET JA RASITUKSET

Kunta luovuttaa Kiinteistön rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. RASITTEET JA MUUT KÄYTTÖOIKEUDET

Linjamäen koulutie -niminen yksityistie kulkee osin Kiinteistön eteläreunassa. Muita kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita tai oikeuksia ei kohdistu Kiinteistöön.

6. 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.

7. 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.

8. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut tontteihin koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

Lainhuutodistus xx.x.2026

Rasitustodistus xx.x.2026

Kiinteistörekisteriote xx.x.2026

Kaavakartta ja kaavamääräykset

Johtokartta xx.x.2026

Myyntiesite xx.x.2026

Kiinteistön kuntoarvio ja PTS-suunnitelma, Nordic CMG Oy 23.5.2025

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

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

9. KUNNALLISTEKNIIKAN VALMISTUMINEN JA JOHTOJEN YM. SJOITTAMINEN

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten RakL 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kiinteistölle sekä RakL 134 §: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.

10. RAKENNUS

Kiinteistöllä sijaitsee arviolta vuonna 1917 valmistunut ja 1974 laajennettu koulurakennus. Rakennuksen rakennusluokitus on tällä hetkellä Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset.

Rakennuksen pinta-ala on rakennusrekisterin mukaan 667 m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä pinta-ala ole kauppahinnan määreenä.

Rakennukseen on tehty kuntoarvio ja PTS-suunnitelma 1.4.2025. Kuntoarvioraportti (päiväty 23.5.2025) on tämän kauppakirjan liitteenä. Kuntoarvioraportin mukaan merkittävimmät korjaustarpeet liittyvät sähköjärjestelmien uusimiseen, IV-järjestelmien tarkastukseen, puhdistukseen ja säätämiseen sekä erilaisiin huoltotoihin ja pintaremonttiin. Lisäksi suositellaan erillisiä kuntotutkimuksia mm. rakennuksen rungolle ja alapohjalle sekä viemärin kuvausta ja kunnon selvittämistä.

Ostaja vakuuttaa lukeneensa ja tutustuneensa huolellisesti myyntiesitteeseen, sekä edellä mainittuun kuntotarkastusraporttiin ja on tietoinen niistä ilmenevistä korjaus- ja lisäselvitystarpeista. Ostaja on tutustunut rakennukseen paikan päällä ja hyväksyy rakennuksen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

11. IRTAIMISTO

Kunta siirtää tällä kauppakirjalla Kiinteistölle kuuluvan vesiliittymän sekä sähköliittymän 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.

Kiinteistöllä sijaitseva vähäinen ja arvoton 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.

12. 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 Lupa- ja valvontaviraston puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Kunta ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun Ostaja säästää rakennushankkeen 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 Lupa- ja valvontavirasto on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kunta ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta.

Ostaja ei saa aloittaa 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.

13. MUUT EHDOT

Kiinteistöllä ei saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Kiinteistöllä on kiinteistörekisterin mukaiset oikeudet yhteiseen maa-alueeseen xxx ja vesialueeseen xxx.

14. ERI MIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

PAIKKA JA AIKA

Tuusulassa x.y.2026

ALLEKIRJOITUKSET

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

TUUSULAN KUNTA

X

OSTAJA

X

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että X Tuusulan kunnan puolesta luovuttajana sekä X puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu

X X

maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja