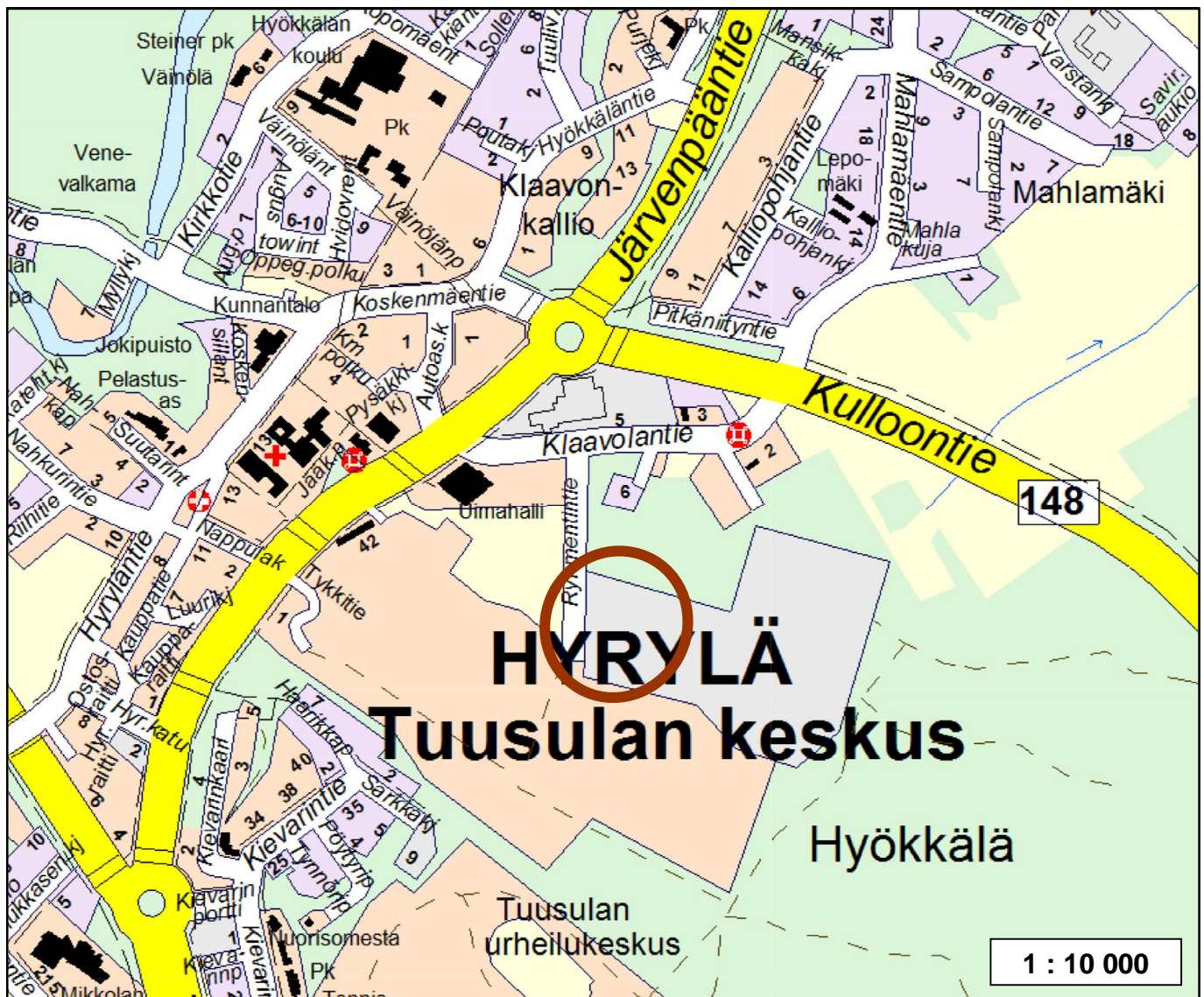
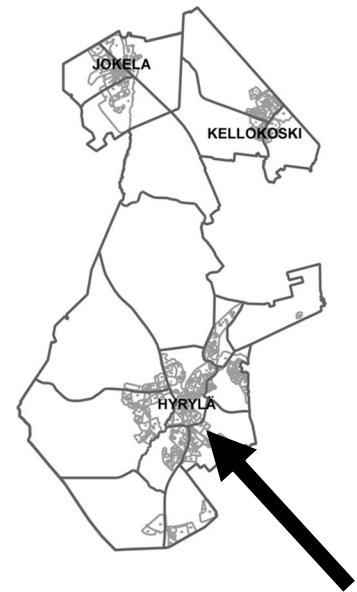




858 – 402 – 1 – 57 (määräala)

Suomen valtio, Senaatti - kiinteistöt /  
Tuusulan kunta



**K A U P P A K I R J A**

Myyjä	Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, (y-tunnus 1503388-4) Lintulahdenkatu 5 A, 00530 Helsinki Päätös: Senaatti-kiinteistöjen hallitus 20.1.2016
Ostaja	Tuusulan kunta (y-tunnus: 0131661-3) PL 60 04301 Tuusula Päätös: Kunnanvaltuusto 25.1.2016

Tuusulan kunta ja Suomen valtio/ Senaatti – kiinteistöt ovat 29.4.2015 allekirjoittaneet Rykmentinpuiston aiesopimuksen, jolla on sovittu mm. tulevista kiinteistöjärjestelyistä osapuolten kesken. Samalla osapuolet ovat sopineet etsivänsä yhdessä ratkaisuja rakennusten uusiokäytölle. Tämä kauppakirja, jossa Puolustusvoimien entisen kansainvälisen keskuksen uusiokäyttö toteutuu, on jatkoa aiesopimukselle.

**Kaupan kohde**

Noin 8314 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 858 - 402-1-57 ja määräalalla sijaitsevat rakennukset (majoitusrakennus ja toimistorakennus) ja rakenteet.

Kaupan kohde on rajattu liitekartalle (liite 1).

Määräalaa lohkottaessa tulkitaan ensisijaisesti oheista liitekarttaa ja pinta - ala on ainoastaan suuntaa antava tieto.

**Kaavoitustilanne**

Tuusulan kunnanvaltuuston 7.5.2012 hyväksymässä Rykmentinpuiston osayleiskaavassa kaupan kohde on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen osalta KHO on ratkaisullaan 13.10.2014 pysyttänyt kunnanvaltuuston päätöksen.

Kaupan kohteessa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kohde sisältyy Rykmentinpuisto – nimisiin asemakaavaluonnoksiin (VE1 ja VE2), jotka kuntakehityslautakunta on päättänyt tammikuussa 2014 asettaa MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville. Luonnoksessa (VE1/ 11.12.2013) kaupan kohteen aluetta on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y, III, 10 000 k-m<sup>2</sup>) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Luonnoksessa (VE2/ 11.12.2013) kaupan kohteen aluetta on merkitty asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen korttelialueeksi (AKR-1, IV, 9 000 k-m<sup>2</sup>) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Mikäli määräalalla sijaitsevat rakennukset puretaan ja kaupan kohde kaavoitetaan asuntotuotantoon em. asemakaavaluonnoksen VE2:n mukaisesti, Ostaja sitoutuu toteuttamaan kaupan kohteessa niin sanottua tuettua ARA -tuotantoa tai vastaavaa tukimuotoa 20-25% osuudella rakennusoikeudesta. Ostajalla on oikeus siirtää tämä velvoite koskemaan kaupan kohteen mahdollista uutta omistajaa ilmoittamalla tästä kirjallisesti Myyjälle.

**Kauppahinta ja sen maksaminen**

Kauppahinta on 1 905 000 euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän tilille Danske Bank FI62 8000 1500 0265 63 ja kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## **Kaupan muut ehdot**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### **1. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kauppakirja on allekirjoitettu.

### **2. Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet**

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöön, joista määräala luovutetaan, ei kohdistu kiinnityksiä eikä panttioikeuksia.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa, että kiinteistöön, joista määräala luovutetaan, ei kohdistu mitään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia eikä muitakaan erityisiä oikeuksia.

Määräala luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

### **3. Kiinteistörasitteet**

Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön josta määräala luovutetaan, ei kohdistu mitään muita kuin kauppakirjan allekirjoitusajankohdan kiinteistörekisteriotteista ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset.

### **4. Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain mukaisesti.

Myyjä vastaa kaupan kohteen julkisoikeudellisista ja kaikista muista maksuista, joiden peruste kohdistuu omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvista vahingoista omistusoikeuden siirtymiseen asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Ostaja on tietoinen, että Myyjä ei ole vakuuttanut kohdetta.

Myyjä vastaa kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista, joiden peruste kohdistuu omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa määräalan lainhuudatuskustannuksista.

Myyjän ilmoituksen mukaan kohteeseen ei liity arvonnäköverolain mukaista arvonnäköveron palautusvelvollisuutta.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

### **5. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja saadut tiedot**

Ostaja on tehnyt kaupan kohteessa katselmuksen 15.10.2015. Ostaja ilmoittaa huolellisesti tutustuneensa kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessaan ja on tarkastanut alueen ja sen rajat. Ostajan tiedossa ei ole sellaisia seikkoja, joiden perusteella kaupan kohde poikkeaisi Myyjän antamista tiedoista.

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossa olevat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä.

Ostaja on tutustunut kaupan kohteesta esitettyihin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset (kaupakirjan kohta: Kaavoitus tilanne)
5. Rakennuspiirustukset
6. ISS Proko Oy:n tekemä suppea kuntoarvioraportti 9/2015 kuvaliitteineen
7. ISS Prokon tekemä kosteusmittausraportti 28.10.2015
8. Puolustusvoiman rakennuslaitoksen (Etelä-Suomi) lämpö- ja sähköenergian kulutusvertailuraportit vuosilta 2011 - 2014
9. Sopimus kiinteistön liittämisestä vesihuoltolaitokseen ja sen käytöstä (sopimukset 8931 ja 8933)

## 6. Rakennusten kunto

Kauppan kohteessa/ määräalalla sijaitsevat vuonna 1989 valmistunut majoitusrakennus (rakennus n:o 35/ 1 872 br- m<sup>2</sup>) ja vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus (rakennus n:o 34/ 1 890 br- m<sup>2</sup>).

Myyjä on suorittanut Ostajan haluamassa laajuudessa tarkistusmittauksia rakennuksissa. Ostaja on tietoinen, ettei em. kuntoselvitystä tehtäessä ole rakenteita avaamalla tutkittu rakennusta.

Ostaja on selvittänyt teknistä asiantuntemusta käyttäen kaupan kohteen soveltuvuuden tulevaan käyttötarkoitukseen. Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on arvioinut rakennusten kunnostustarpeet ja kuntoselvitukset osana kaupankohdetta. Ostajalla ei ole kaupan jälkeen kohteen ikä, kunto ja tavallinen kuluminen huomioon ottaen sen laatuun eikä käytettävyyteen perustuvia vaatimuksia.

Rakennuksilla on oma osoitteellinen paloilmoinjärjestelmä, joka siirtyy ostajalle.

Ostaja ja Myyjä ovat yhteisesti sopineet, että kaupan kohteelle on haettu suunnittelutarveratkaisua käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja yhteensä enintään 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruisten tuulikaappien rakentamiseksi.

Myyjän vastuu kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy Maakaaren mukaan.

## 7. Rakenteet

Piha-alueella sijaitseva grillikatos sisältyy kauppaan.

## 8. Maaperän pilaantuminen

Kauppan kohde on toiminut koulutus- ja majoitus tilana. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Myyjä ilmoittaa, että Myyjä tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Myyjä ei ole teettänyt maaperän tai pohjaveden pilaantumiseen liittyviä selvityksiä tai tutkimuksia.

Mikäli kaupan kohteesta löytyy myöhemmin esim. alueen rakentamisen yhteydessä kiinteistöllä harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantunutta tai roskaantunutta maa-ainesta, vastaa kohteen kunnostamisesta ensisijaisesti pilaaja ja toissijaisesti Myyjä kustannuksellaan.

## 9. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimusta.

## 10. Liittymäsopimukset

Kaupan kohteen vesi- ja viemäri liittymät sisältyvät kauppahintaan. Myyjä vakuuttaa, että edellä mainittuihin liittymissopimuksiin perustuvat, myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat, maksut on kaupantekopäivään asti maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta vesihuoltolaitokselle.

Kaupan kohteella ei ole omia sähkö- ja kaukolämpöliittymiä. Kaupan kohteelle sähkö ja lämpö tulee Senaatti-kiinteistöjen alueliittymien kautta. Kaupan kohteena olevien rakennusten kulutusta mitataan kiinteistön omilla ns. alamittareilla. Ostajan on sovittava lämmön ja sähkön hankinnasta Puolustushallinnon rakennuslaitoksen kanssa. Liittymäjärjestelyihin tulee muutoksia viimeistään siinä vaiheessa, kun alueen valmisteilla oleva asemakaava vahvistetaan ja alueelle rakennetaan uutta kunnallistekniikkaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei vastaa kaupanteon jälkeen kaupan kohteelle mahdollisesti kohdistuvista sähkö / kaukolämpöliittymismaksuista eikä muista muutostannuksista, kun edellä mainittu lämmön / sähkönjakelu ko. alueliittymän kautta päättyy.

**Tätä kauppakirjaa on laadittu samansisältöiset kappaleet kaupan kummallekin osapuolelle ja kaupanvahvistajalle.**

Liitteet 1) Kartta kaupan kohteesta

## Allekirjoitukset

Tuusulassa --. päivänä ---kuuta 2016

Myyjä

Ostaja

Suomen valtio/  
Senaatti - Kiinteistöt

Tuusulan kunta

Esa Pentikäinen  
valtakirjalla

Hannu Joensivu  
kunnanjohtaja

Hannu Haukkasalo  
kuntakehitysjohtaja

## Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Esa Pentikäinen valtakirjalla Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen puolesta Myyjänä sekä kunnanjohtaja Hannu Joensivu ja kuntakehitysjohtaja Hannu

Haukkasalo Tuusulan kunnan puolesta Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu  
kaupanvahvistaja, tunnus ----