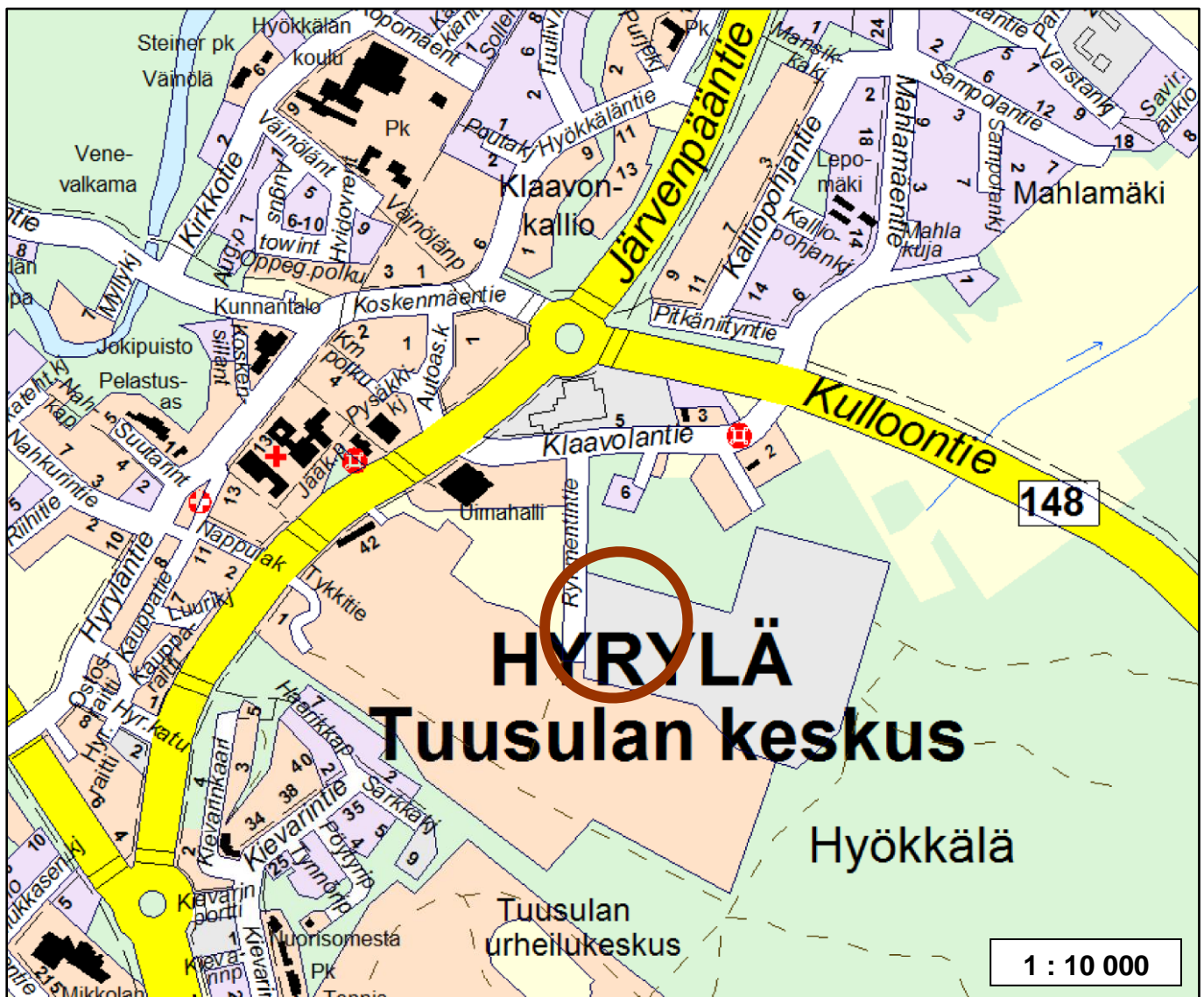
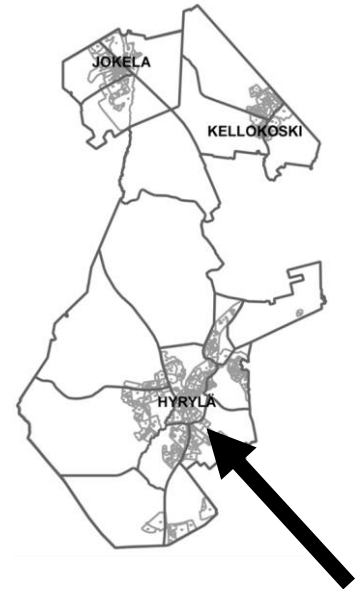


858 – 402 – 1 – 57 (määräala)

Suomen valtio, Senaatti - kiinteistöt /
Tuusulan kunta



KAUPPAKIRJA

1 (5)

Myyjä Tuusulan kunta (y-tunnus: 0131661-3)
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Myyjä"

Ostaja Tuusulan seurakunta (Y-tunnus 0131666-4)
PL 53, 04301 Tuusula
Päätös: Kirkkovaltuusto 9.2.2016

jäljempänä tässä sopimuksessa "Ostaja"

Tuusulan kunta ja Tuusulan seurakunta ovat marraskuussa 2010 hyväksyneet yhteistyösopimuksen, jonka mukaan osapuolten tavoitteena oli toteuttaa yhteistyössä kirkollisen sakraalitilan ja toimitilojen muodostama korttelikonaisuus seurakunnan omistamaan Hyrylän alueen kortteliin n:o 8067. Seurakunta on vuonna 2013 purkanut samalla paikalla aiemmin sijainneen seurakuntakeskuksen.

Kunta vetäytyi hankkeesta joulukuussa 2014 kunnanhallituksen päätöksellä ja tästä johtuen rakennushanke raukesi. Seurakunta on näin ollen edelleen ilman seurakuntakeskusta ja sen toiminnot ovat väistötiloissa. Tällä kaupalla osapuolet mahdollistavat korvaavan ratkaisun uudelle seurakuntakeskukselle.

Kaupan kohde

Noin 8314 m²:n suuruinen koko rekisteröimätön määräala kiinteistöstä 858-402-1-57 sillä sijaitsevina rakennuksina (majoitusrakennus ja toimistorakennus) ja rakenteina, jonka Tuusulan kunta on kauppakirjalla 22.3.2016 ostanut Suomen valtiolta/ Senaatti-kiinteistöltä.

Kaupan kohde on rajattu liitekartalle (liite 1).

Määräalaa lohkotaessa 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 kuntakehitysvaltuusto 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-m²) 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-m²) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

MP JH TH Ntt

Mikäli määrälalla 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.

Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on 1 905 000 euroa. Kauppahinta maksetaan 14 päivän kuluessa siitä, kun Tuusulan kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

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

Kaupan muut ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun Tuusulan kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

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.

Ostaja vastaa kaupan kohteen julkisoikeudellisista ja kaikista muista maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Kaupan kohteelle aiheutuvista vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen vastaa Ostaja. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

KP
D TH
lett

Ostaja on vakuuttanut kohteen.

Ostaja vastaa kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa määräalan lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostamiskustannuksista.

Myyjän ilmoituksen mukaan kohteeseen ei liity arvonlisäverolain mukaista arvonlisäveron 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. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja määräykset (kaupunkikirjan kohta: Kaavoitus tilanne)
5. Rakennuspiirustukset
6. ISS Proko Oy:n tekemä suppea kuntoarvio raportti 9/2015 kuvallitteineen
7. ISS Prokon tekemä kosteusmittausraportti 28.10.2015
8. Puolustusvoiman rakennuslaitoksen (Etelä-Suomi) lämpö- ja sähköenergian kulutusvertailuraportit vuosilta 2011 - 2014
9. Sopimus kiinteistön liittämiseksi vesihuoltolaitokseen ja sen käytöstä (sopimukset 8931 ja 8933)
10. Tuusulan kunnan kaavoituspäällikön viranhaltijapäätös 27.1.2016 nro 3 koskien Senaatti-kiinteistöjen hakemaa rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä.

6. Rakennusten kunto

Kaupan kohteessa/määräalalla sijaitsevat vuonna 1989 valmistunut majoitusrakennus (rakennus n:o 35/1 872 br-m²) ja vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus (rakennus n:o 34/1 890 br-m²).

Rakennuksissa on tehty Ostajan haluamassa laajuudessa kuntoselvityksiä. Ostaja on tietoinen, ettei em. kuntoselvityksiä tehtäessä ole rakenteita avaamalla tutkittu rakennusta.

Ostaja on selvittänyt teknistä asiantuntemusta käyttäen kaupan kohteen soveltuvuuden suunnittelemaansa käyttötarkoitukseen ja tuleviin muutossuunnitelmiin. Ostaja hyväksyy rakennukset siinä kunnossa kuin ne ovat ja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista.

MP JA TH ltt

Ostaja on tarkasti tutkinut kaupan kohteen ja ottanut huomioon kaikki siihen liittyvät riskit ja on arvioinut rakennusten kunnostustarpeet ja kuntoriskit osana kaupan kohdetta. Ostajalla ei ole kaupan jälkeen kohteen ikä, kunto ja tavallinen kuluminen huomioon ottaen sen laatuun eikä käytettävyyteen perustuvia vaatimuksia.

Rakennuksilla on oma osoitteellinen paloilmoitinjärjestelmä, joka siirtyy ostajalle.

Kaupan kohteelle on haettu suunnittelutarveratkaisua käyttötarkoituksen muuttamiseksi seurakuntakeskukseksi ja yhteensä enintään 50 k-m²:n suuruisten tuulikaappien rakentamiseksi.

Myyjän vastuu kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy Maakaaren mukaan.

7. Rakenteet

Piha-alueella sijaitseva grillikatos sisältyy kauppaan.

8. Maaperän pilaantuminen

Kaupan kohde on toiminut koulutus- ja majoitustilana. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Myyjä ilmoittaa, että Myyjän 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 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. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta vesihuoltolaitokselle.

Kaupan kohteella ei ole omia sähkö- ja kaukolämpöliittymiä. Kaupan kohteelle sähkö ja lämpö tulevat 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.

MP JH Mth

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

11. Kaupan voimaantulo

Kiinteistökauppa tulee voimaan, kun Tuusulan kunnan toimivaltaisen päätöksentekijän tätä kauppaa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

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

Liitteet 1) Kartta kaupan kohteesta

Allekirjoitukset

Tuusulassa 22. päivänä maaliskuuta 2016

Myyjä

Tuusulan kunta



Hannu Joensivu
kunnanjohtaja



Tuula Hyttinen
kunnansihtööri

Ostaja

Tuusulan seurakunta



Markku Yli-Perttula
kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja
valtakirjalla

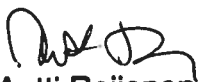


Marjut Helske
talousjohtaja
valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kunnanjohtaja Hannu Joensivu ja kunnansihtööri Tuula Hyttinen Tuusulan kunnan puolesta myyjänä, sekä kirkkoneuvoston vpj Markku Yli-Perttula ja talousjohtaja Marjut Helske valtakirjalla Tuusulan seurakunnan 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.

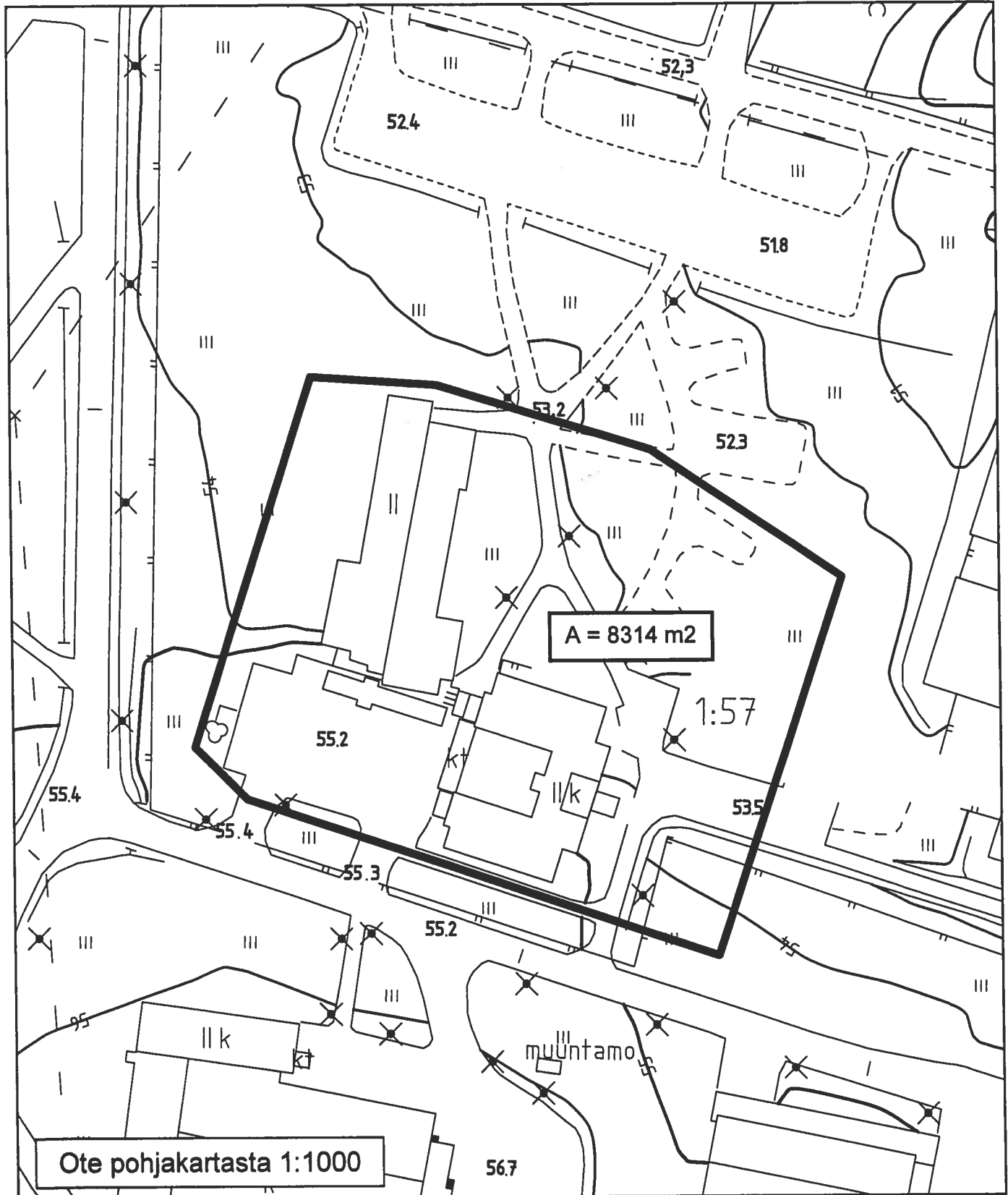
Aika ja paikka edellä mainittu



Antti Reijonen
Tuusulan kunta, toimitusinsinööri
Kaupanvahvistaja, tunnus 8581/2

Tuusulan kunta

Tuusulan seurakunta



Handwritten signature and initials