

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Myyjä **Järvenpään kaupunki, 0126541-4**
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

Ostaja **YIT Suomi Oy, 1565583-5**
perustamansa tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden tai muun määräämänsä tahon lukuun
Panuntie 11
00621 Helsinki

Kaupan kohde

Määräala noin 24.600 m² kiinteistöstä 186-401-1-2464.

Määräalasta muodostetaan asemakaavamuutoksella kolme asuinpientalotonttia 7. kaupunginosan kortteliin 755.

Kaupan kohteena ovat asemakaavan mukaiset pientalojen rakennuspaikat osoitteessa Valovirrankatu, 04410 Järvenpää.

Kauppahinta

Kauppahinta on kaksimiljoonaaseitsemänsataakahdeksankymmentäyhdeksäntuhattakahdeksansataa (2.789.800) euroa.

Kauppahinta on sidottu asuinpientalojen rakennusoikeuden yksikköhintaan 370 €/k-m², lopullinen kauppahinta määräytyy lainvoimaisen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Kauppahinta maksetaan kustakin tontista kokonaisuudessaan ko tontin kauppakirjojen allekirjoitustilaisuudessa.

Esisopimuksen ehdot

Tonttien lohkomiskulut peritään kauppahinnan maksun yhteydessä.

Ostaja sitoutuu tekemään tämän esisopimuksen liitteen mukaisen kiinteistökaupan ensimmäisestä tontista viimeistään yhden kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta tai alueen infran valmistumisesta siihen kuntoon, että edellytykset tontin rakentamiselle ovat olemassa, toisesta tontista viimeistään 18 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta ja kolmannelta tontista viimeistään kolmen vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Myyjä sitoutuu tällöin tekemään tämän esisopimuksen liitteen mukaiset kiinteistökaupat em. tonteista.

Ostajalla on oikeus päättää tonttien ostojärjestys. Ostajalla on oikeus ostaa edellä mainitut tontit nopeammin, mutta ostotapahtumat eivät muuta edellä mainittuja määräaikoja.

Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan esisopimuksen kohteisiin suunniteltavien asuinrakennushankkeiden toteutukseen tarvittavien tonttien välisten rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen muodostamiseen sellaisen esisopimukseen kuuluvan tontin osalta, josta ei ole vielä tehty lopullista kiinteistökauppaa. Kaikki ko. sopimusten laatimiseen tai sen perusteella perustettavien rasitteiden tms. rekisteröintiin liittyvät kustannukset ovat ostajan vastuulla.

1. Sopimuksen voimassaolo

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämän esisopimuksen voimassa olo päättyy, kun tämän esisopimuksen mukaiset lopulliset kauppakirjat ovat allekirjoitettu tai viimeistään 31.10.2026. Esisopimuksen voimassa olo voidaan myös päättää siten, että molemmat osapuolet yhdessä kirjallisesti sopivat esisopimuksen päättämisestä.

2. Muut ehdot

Mikäli ostajasta johtuvista syistä tonttikaupat eivät toteudu tässä esisopimuksessa sovitussa määräajassa, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 10% tontin kauppahinnasta.

Esisopimus purkaantuu, jos osapuolten yhdessä sopimat asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät täyty eivätkä osapuolet muuta sovi ja yhdessä hyväksy.

Mikäli esisopimus purkaantuu edellä mainituin perustein, sopijapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista/aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä esisopimuksessa ole edellä muuta sovittu.

Lopullisen kaupan ostaja voi tehdä perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai määräämänsä tahon lukuun.

Myyjä vastaa esisopimuksen kohteesta siihen saakka, kunnes allekirjoitetulla kauppakirjalla omistus- ja hallintaoikeus siirretään ostajalle.

Esisopimuksen allekirjoituksin valtuutetaan ostaja hakemaan rakennuslupaa kaupan kohteille. Rakennustöihin kaupan kohteilla ei saa ryhtyä ennen kuin kaupan kohteiden omistus- ja hallintaoikeus ovat siirtyneet ostajalle lopullisten kauppakirjojen mukaisesti.

Ostajalla on oikeus ennakkomarkkinoida kohdetta esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

3. Erimielisyyksien ratkaiseminen


Erimielisyydet, joista osapuolet eivät pysty sopimaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

LIITE Kauppakirjaluonnos


Järvenpäässä, 23. päivänä helmikuuta 2022

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI


valtakirjalla Tarja Kariniemi
tonttipäällikkö


Tämän luovutuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.
Paikka ja aika kuin edellä.

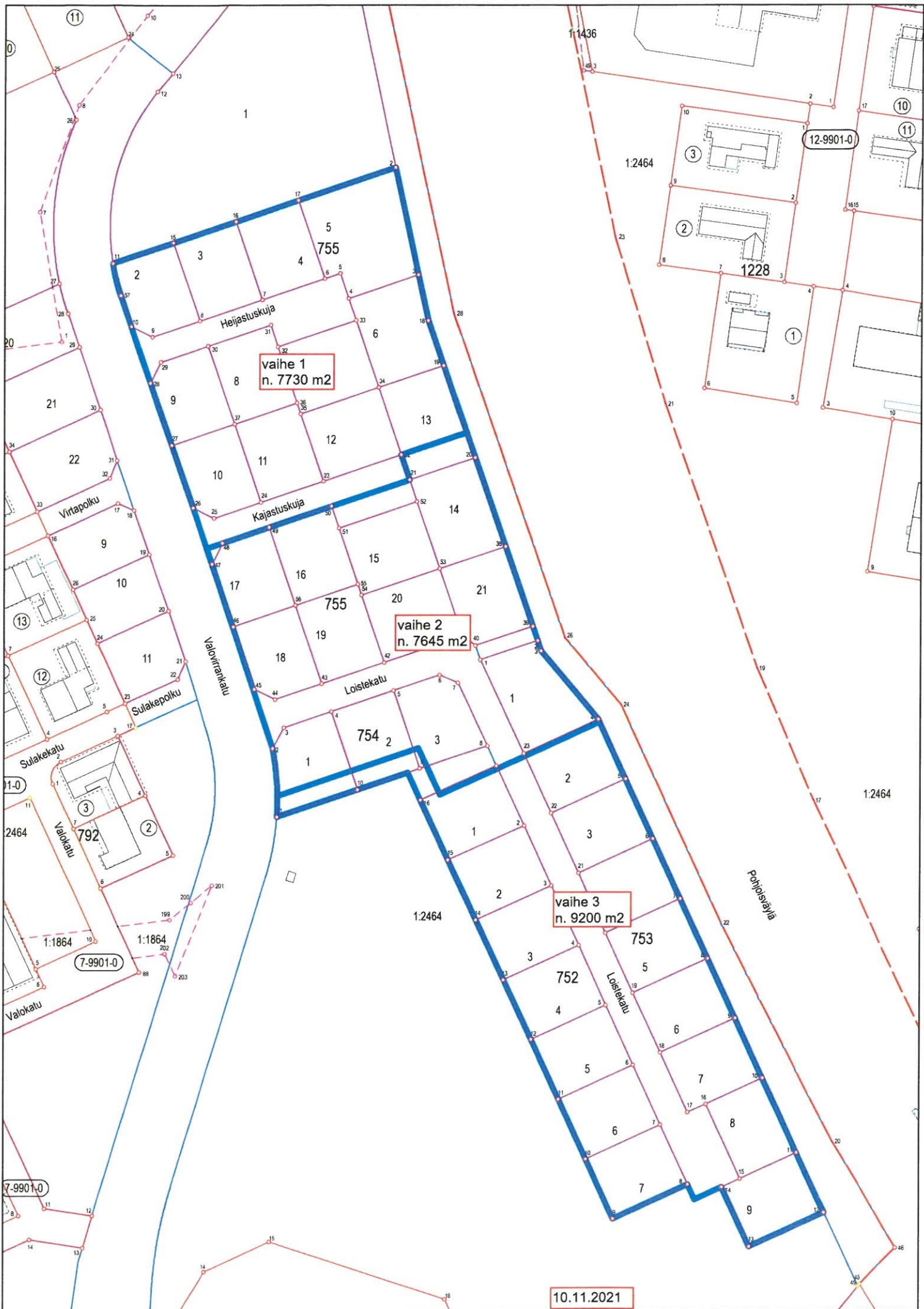
YIT SUOMI OY


valtakirjalla Miikka Kilpinen
hankepäällikkö

Kauppanvahvistajana todistan, että tonttipäällikkö Tarja Kariniemi valtakirjalla Järvenpään kaupungin puolesta luovuttajana sekä hankepäällikkö Miikka Kilpinen valtakirjalla YIT Suomi Oy:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Järvenpäässä, 23. päivänä helmikuuta 2022


Ville Vistbacka
Järvenpään kaupungin
maanmittausinsinööri,
tunnus 1867/4



KAUPPAKIRJALUONNOS

MYYJÄ Järvenpään kaupunki, **0126541-4**
Seutulantie 12
04400 JÄRVENPÄÄ

OSTAJA **YIT Suomi Oy, 1565583-5**
omaan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai muu määräämäs-
sä taho
Panuntie 11
00621 Helsinki

KAUPAN KOHDE

Kiinteistötunnus 186-7-755-x

Järvenpään kaupungin 7. kaupunginosassa korttelissa 755 sijaitseva tontti x.
Tontin pinta-ala on xxxx m².

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuinpienalojen rakennuspaik-
ka osoitteessa Valovirrankatu x, 04410 Järvenpää.

Järvenpään kaupungingeodeetin päätös § on lainvoimainen.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on () euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tä-
män kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle heti.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei ole vahvistettu xx.202x päivätyn rasi-
tustodistuksen mukaan mitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä ra-
sitteita tai rajoituksia.

4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu xx.202x päivätyn kiinteistö-
rekisteriotteen mukaan mitään rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöistä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Tontin lohkomiskulut (xxx €) peritään erikseen Järvenpään kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksan 1 §:n mukaisesti. Mainitut kulut peritään kauppahinnan maksamisen yhteydessä.

6. Vaaran vastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupanosapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Myyjä vastaa luovuttamansa tontin maaperän puhtaudesta. Mikäli tontti todetaan pilaantuneeksi, myyjä vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa myyjän valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa myyjään.

Myyjä ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu Elyn puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Myyjä ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun ostaja säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu-, ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Myyjä ei myöskään vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

Maaperää pidetään pilaantuneena, valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007 4 §:n mukaisesti, alempien ohjearvojen ylittyessä, paitsi epäherkillä alueilla, kuten teollisuus-, varasto- ja liikennealueilla, joilla pilaantuneisuuden rajana yleensä käytetään ylempää ohjearvoa. Myyjä täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikki- ja leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Myyjä ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jätemaista arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta myyjän ja ostajan välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Rakentamistapaohjeet

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset

10. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan nyt myydylle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttönottotarkastuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Ostaja sitoutuu noudattamaan tämän tontin alueelle hyväksytyjä rakentamistapaohjeita, jotka on luovutettu kaupantekotilaisuudessa ostajalle.

11. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistöille, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranaisten haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

12. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen nyt myytyä tonttia rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 11 mainitun sopimusehdon kiinteistöjä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

13. Katualue, vesihuolto ja puusto

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöihin rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kaupunki ei ole aloittanut kadunpitoa tai tehnyt kadunpito päätöstä maankäyttö- ja rakennuslain 86 §:n mukaisesti, mutta katua kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden ottaa edellä tarkoitetut tehtävät tai osan niistä suorittaakseen, jolloin tontinomistaja on velvollinen suorittamaan todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavan korvauksen, jonka kaupunki päättää. Lisäksi ostaja sitoutuu pitämään kunnossa katualueella olevan tonttiin rajoittuvan viheralueen.

Järvenpään Vesi tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan taksan ja palveluhinnaston mukaiset vesihuollon maksut.

14. Ostajan muut velvoitteet

Ostaja sitoutuu rakentamaan tämän kaupan kohteelle 26.10.2021 päivätyn ostotarjouksen mukaiset asuinpientalot noudattaen tarjouksessa esitettyä asuntokakumaa ja huoneistokokoa.

Ostaja sitoutuu sopimussakon uhalla (ks. kohta 15 laatimaan rakennuslupahakemuksen yhteyteen vapaamuotoisen selvityksen siitä, kuinka em. seikat on huomioitu rakennettavassa kohteessa.

15. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 10 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, ostaja sitoutuu suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20% tontin kauppahinnasta määrääjän umpeuduttua kultakin alkavalta viivästysvuodelta, kunnes velvoite on suoritettu, kuitenkin enintään kolme kertaa.

Jos ostaja luovuttaa tontin tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkoa 100 % tässä kauppakirjassa sovitusta tontin myyntihinnasta.

Rakentamisvelvoite-ehto sitoo ostajaa suhteessa kaupunkiin, vaikka tontti tai asunto-/kiinteistöosakeyhtiön osakekanta olisi luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli ostaja rikkoo kohdassa 14 mainitun rakentamista koskevan selvitysvelvoitteensa, on ostaja velvollinen korvaamaan kaupungille kertasuorituksena 10.000 euroa.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, ostaja on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

16. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.