

VAIHTOKIRJA

VAIHDON OSAPUOLET

Kiinteistö: 186-7-712-11 ja 186-7-9908-1

Järvenpään kaupunki, **0126541-4**

PL 41

04401 JÄRVENPÄÄ

Kiinteistö: 186-7-712-8

Kesko Oyj, **0109862-8**

PL 1

00016 KESKO

VAIHDON YKSILÖINTI

Järvenpään kaupunki luovuttaa kiinteistön 186-7-9908-1 sekä 3282 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 186-7-712-11 Kesko Oyj:lle. Määräala on rajattu liitekarttaan. Luovutettava alue on 5617 m² suuruinen ja rakentamaton, alueen markkina-arvo on 391.266 €.

Luovutettava alue on hyväksymiskäsittelyssä olevan asemakaavamuutoksen mukaista liikerakennusten (KL), autopaikkojen (LPA) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen (AH) korttelialueita.

Kesko Oyj luovuttaa 1333 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 186-7-712-8 Järvenpään kaupungille. Määräala on rajattu liitekarttaan. Määräala on rakentamaton ja sen markkina-arvo on 106.640 €. Määräala on hyväksymiskäsittelyssä olevan asemakaavamuutoksen mukaista Kaskitien katualuetta.

Järvenpään kaupunginhallituksen päätös § on lainvoimainen.

VÄLIRAHA

Vaihtokaupassa Kesko Oyj maksaa välirahaa Järvenpään kaupungille kaksisataakahdeksankymmentäneljätuhattakuusisataakaksikymmentäkuusi (284.626) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän vaihtokaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdon kohteisiin siirtyvät saajille heti.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöihin 186-7-712-8 ja 186-7-712-11 kohdistuu xx päivätyn rasiustodistuksen mukaiset kiinnitykset. Osapuolet sitoutuvat vapauttamaan kustannuksellaan luovuttamansa määräalat kiinnityksistä.

Kiinteistöön 186-7-9908-1 on vahvistettu kiinnitys vuokraoikeuden vakuudeksi. Järvenpään kaupunki sitoutuu poistamaan kustannuksellaan em. kiinnityksen.

4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kiinteistöihin 186-7-712-8, 186-7-712-11 ja 186-7-9908-1 kohdistuu xx päivättyjen kiinteistörekisteriotteiden mukaiset rasitteet.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Osapuolet vastaavat omistusajoiltaan luovuttamiinsa kohteisiin kohdistuvista veroista ja maksuista sekä niitä kohdanneista vahingoista. Osapuolet suorittavat vaihtokauppaan liittyvän varainsiirtoveron saamansa alueen osalta. Osapuolet vastaavat kiinteistönmuodostuskuluista saamansa alueen osalta.

6. Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat käyneet vaihtokaupan kohteella ja tarkastaneet vaihdon kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja -määräykset

8. Maaperä

Osapuolet vastaavat luovuttamansa alueen maaperän puhtaudesta. Mikäli alue todetaan pilaantuneeksi, alueen luovuttaja vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa luovuttajan valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa luovuttajaan.

Alueen luovuttaja ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu Elyn puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Luovuttaja ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun toteuttaja säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu-, ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Luovuttaja ei myöskään vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita toteuttajan 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. Alueen luovuttaja täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkillä alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituk-

sen johdosta antamassaan päätöksessään.

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

9. Vesihuolto

Kaupungin vesihuoltolaitos tulee perimään määräaloilta kulloinkin voimassa olevan taksan ja palveluhinnaston mukaiset vesihuollon maksut.

10. Irtaimisto

Tämän vaihtokaupan yhteydessä ei ole luovutettu irtaimistoa.

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