

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Myyjänä

ja

Ostajana

välillä

[•].[•].202[•]

SISÄLLYSLUETTELO

1	MÄÄRITELMÄT	4
2	KAUPAN KOHDE	5
3	KAUPPAHINTA	5
4	OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN	5
5	TUOTOT JA KULUT	5
6	TOIMENPITEET KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ.....	5
7	MYYJÄN VAKUUTUKSET	6
7.1	YLEISTÄ	6
7.2	MYYJÄN TOIMIVALTA	6
7.3	OMISTUSOIKEUS JA RASITTEET	6
7.4	LIITTYMISSOPIMUKSET	6
7.5	KIINTEISTÖN KUNTO JA YMPÄRISTÖ	7
7.6	VAKUUTUSSUOJA	7
7.7	OIKEUDENKÄYNNIT	7
7.8	ANNETTU TIETO	7
7.9	EI MUITA VAKUUTUKSIA	7
8	OSTAJAN VAKUUTUKSET	7
8.1	YLEISTÄ	7
8.2	OSTAJAN TOIMIVALTA.....	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
8.3	RAHOITUS	8
8.4	KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN	8
9	MYYJÄN KORVAUSVASTUU	8
9.1	KORVAUSVELVOLLISUUS	8
9.2	KORVAUSVELVOLLISUUDEN RAJOITUKSET	8
10	MUUT EHDOT	9
10.1	KIRJAAMINEN JA KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO	9
10.2	SALASSAPITO JA JULKISTAMINEN	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
10.3	ILMOITUKSET JA TIEDONANNOT	9
10.4	MUUTOKSET	9
10.5	KOKO SOPIMUS.....	10
10.6	LIITTEET	10
10.7	SIIRTOKIELTO.....	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
10.8	KULUT.....	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
11	SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISEMINEN	10

LIITTEET

Liite 1.1	Annettu Tieto (Kaupunginhallituksen päätös myydä kiinteistö, Kuntotutkimus Rakmentor Oy Mikael Nyberg 23.04.2026, Poikkeamispäätös)
Liite 6.1(ii)	Liittymissopimusten siirtosopimus
Liite 7.3.1	Lainhuutotodistus
Liite 7.3.2	Rasitustodistus
Liite 7.3.3	Kiinteistörekisteriote

Tämä kiinteistön kauppakirja ("**Kauppakirja**") on tehty [•].[•].202[•] ("**Kaupantekopäivä**") seuraavien osapuolten välillä:

(1) **JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI**, (y-tunnus: 0126541-4), Sibeliuksenkatu 8, 04400 Järvenpää ("**Myyjä**"); ja

(2)

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Myyjä omistaa osoitteessa Valtuustonkatu 8, 04410 Järvenpää sijaitsevan kiinteistön 187-6-634-8, sillä sijaitsevine rakennuksineen, rakennelmineen, ainesosineen ja tarpeistoineen ("**Kiinteistö**"). Tontin pinta-ala on xx.09.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1.830 m². Asuinrakennuksen kokonaisala on asiakirjojen mukaan yhteensä 530 m² ja huoneistoala 400 m². Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.
- (B) Osapuolet sopivat tällä Kauppakirjalla ehdoista, joiden nojalla Myyjä myy ja Ostaja ostaa Kiinteistön.

1 MÄÄRITELMÄT

Tässä Kauppakirjassa alla esitetyillä määritelmillä on alla esitetty merkitys. Käsitteiden yksikkömuodot kattavat myös niiden monikkomuodot, ja käsitteiden monikkomuodot kattavat myös niiden yksikkömuodot.

1.1	Annettu Tieto	tarkoittaa tässä Kauppakirjassa sekä sen liitteissä olevaa tietoa.
1.2	Kaupantekopäivä	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannossa.
1.3	Kauppahinta	on määritelty kohdassa 3.1.
1.4	Kauppakirja	tarkoittaa tätä kauppakirjaa ja sen liitteitä.
1.5	Kiinteistö	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (A).
1.6	Liittymissopimukset	tarkoittaa Kiinteistöön liittyviä kunnallisteknisiä liittymiä koskevia seuraavia sopimuksia: [lisättävä sopimukset].
1.7	Myyjä	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (1).
1.8	Myyjän Vakuutukset	tarkoittaa Myyjän kohdissa 7.1–7.8 antamia vakuutuksia.
1.9	Osapuoli	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannossa.
1.10	Ostaja	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (1).
1.11	Ostajan Vakuutukset	tarkoittaa Ostajan kohdissa 8.1–8.2 antamia vakuutuksia.

- | | | |
|------|----------------|---|
| 1.12 | Vahinko | tarkoittaa välitöntä vahinkoa, kulua ja kustannusta (mukaan lukien kohtuulliset oikeudenkäyntikulut ja asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset). |
|------|----------------|---|

2 KAUPAN KOHDE

- 2.1 Kiinteistö 187-6-634-8 sillä sijaitsevine rakennuksineen, rakennelmineen, ainesosineen ja tarpeistoineen.
- 2.2 Alueella on vahvistettu asemakaava. Kohde on asemakaavan mukaisesti suojeltu (Y-11/s-3). Merkintä tarkoittaa, että rakennuslalla olevaa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallinen ja kaupunkikuvallinen luonne säilyy.
- 2.3 Kohde on hinnoiteltu ja myyty asuinkäyttöön soveltuvaksi. Kohteeseen on haettu ja saatu poikkeamislupa siihen, että rakennuksen käyttötarkoitus sallii vakituisen asumisen kiinteistössä. Poikkeamispäätös on vanhentunut myyntiprosessin aikana, mistä johtuen Myyjä antaa Kauppa-kirjan kohdassa 7.5.2 vakuutuksen siitä, että Ostajan on mahdollista hakea ja saada vastaava päätös vastaavin perustein.
- 2.4 Tämän Kauppa-kirjan perusteella Ostajalle siirtyy kaikki irtain omaisuus, joka sijaitsee Kiinteistöllä tai niissä olevissa rakennuksissa, ja jota ei omista kolmas osapuoli.

3 KAUPPAHINTA

- 3.1 Kauppahinta on 200.000 (kaksisataatuhatta) euroa ("**Kauppahinta**"). Kauppahinta on kiinteä eikä se perustu mitään osin pinta-alaan.
- 3.2 Ostaja maksaa Kauppahinnan välittömästi käytettävissä olevin varoin Myyjän pankkitilille kohdan 6.1(i) mukaisesti Kaupantekopäivänä. Kauppahinta katsotaan maksetuksi, kun se näkyy Myyjän pankkitilillä.
- 3.3 Tämän Kauppakirjan mukaisesta kaupasta suoritettavan varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

4 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Kiinteistön omistusoikeus, hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyvät kokonaisuudessaan Myyjältä Ostajalle Kauppahinnan maksua vastaan Kaupantekopäivänä.

5 TUOTOT JA KULUT

- 5.1 Myyjä vastaa Kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista siltä osin kuin niiden peruste kohdistuu Kaupantekopäivää edeltävään aikaan Kaupantekopäivä mukaan lukien. Ostaja vastaa sellaisista Kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista, joiden peruste kohdistuu Kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan.
- 5.2 Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöön kohdistuvista veroista, vakuutuksista ja muista julkisoikeudellisista maksuista siltä osin kuin ne kohdistuvat ajanjaksoon ennen Kaupantekopäivää (Kaupantekopäivä mukaan lukien). Siltä osin kuin kyseiset maksut kohdistuvat tämän jälkeiseen aikaan, niistä vastaa Ostaja.

6 TOIMENPITEET KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ

- 6.1 Kaupantekopäivänä Osapuolet suorittivat seuraavat toimenpiteet:

- (i) Ostaja maksoi Myyjälle Kauppahinnan;
- (ii) Myyjä ja Ostaja allekirjoittivat liitteenä 6.1(ii) olevan siirtosopimuksen Liittymissopimusten siirtämisestä Ostajalle;
- (iii) Myyjä luovutti Ostajalle jäljennöksen asianmukaisesta päätöksestä koskien tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan hyväksymistä; ja
- (iv) Osapuolet allekirjoittivat tämän Kauppakirjan.

6.2 Kohdassa 6.1 suoritettut toimenpiteet katsotaan tapahtuneen samanaikaisesti ja osana yhtä suoritusta eikä mitään yksittäistä toimenpidettä katsota tehdyksi ennen kuin kaikki toimenpiteet on suoritettu.

7 MYYJÄN VAKUUTUKSET

7.1 Yleistä

7.1.1 Myyjä vakuuttaa Ostajalle, että tässä kohdassa 7 luetellut Myyjän Vakuutukset pitävät paikkansa Kaupantekopäivänä.

7.2 Myyjän toimivalta

7.2.1 Myyjällä on täysi oikeus ja valtuus myydä Kiinteistö. Tämä Kauppakirja on Myyjää sitova ja täytäntöön pantavissa Myyjää kohtaan sen ehtojen mukaisesti.

7.2.2 Myyjän tähän Kauppakirjaan perustuvien velvoitteiden täyttäminen ei edellytä sellaista viranomaisen tai muun tahon lupaa, hyväksyntää tai muuta toimenpidettä tai kolmannen osapuolen suostumusta, jota ei olisi saatu tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä, poislukien Ostajan vastuulla olevan kohdassa 7.5.2 mainitun poikkeamisluvan hakeminen ja Myyjän toimivaltaisen viranomaisen toimivalta käsitellä se myönteisenä kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

7.3 Omistusoikeus ja rasitteet

7.3.1 Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Kiinteistöön, kuten liitteenä 7.3.1 olevasta lainhuutotodistuksesta ilmenee.

7.3.2 Kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia, erityisiä oikeuksia tai vallintarajoituksia, kuten liitteenä 7.3.2 olevasta rasiustodistuksesta ilmenee.

7.3.3 Kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita, kuin liitteenä 7.3.3 olevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

7.4 Liittymissopimukset

7.4.1 Liittymissopimukset ovat voimassa ja täytäntöön pantavissa Annetusta Tiedosta ilmenevien ehtojensa mukaisesti, eikä niihin liity suullisia sopimuksia tai sitoumuksia.

7.4.2 Myyjä ei ole luopunut mistään Liittymissopimusten mukaisista oikeuksista, eikä kyseisiä oikeuksia ole siirretty, pantattu tai muutoin luovutettu kolmansille.

7.4.3 Myyjä, eivätkä Myyjän tiedon mukaan Liittymissopimusten sopimusosapuolet ole rikkoneet Liittymissopimusten mukaisia velvoitteitaan. Mitään Liittymissopimusta ei ole Kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä irtisanottu.

7.5 Kiinteistön kunto ja ympäristö

- 7.5.1 Kiinteistö ja sen käyttö ovat Kauppakirjan allekirjoitusajankohtana voimassa olevien kaavoitusmääräysten mukaisia.
- 7.5.2 Kiinteistö on muutettavissa vastoin voimassa olevaa asemakaavaa vakituiseen asuinkäyttöön sopivaksi vastaavanlaisella poikkeamispäätöksellä, kuin mitä kohdassa Annettu tieto / poikkeamispäätös ilmenee. Selvyyden vuoksi todetaan, että vastaavan uuden poikkeamispäätöksen hakemisesta vastaa Ostaja.
- 7.5.3 Kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se Kaupantekopäivänä on.
- 7.5.4 Ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 139 §:n mukaisena ilmoituksena Myyjä ilmoittaa, ettei Myyjän tiedossa ole, että Kiinteistön maaperä ja/tai pohjavesi olisi saastunut tai että Kiinteistöllä olisi Myyjän omistusaikana harjoitettu toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, joista on saattanut aiheutua ympäristön, kuten maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista tai saastumista.

7.6 Vakuutussuoja

Ostaja vastaa Kiinteistön vakuuttamisesta Kaupantekopäivästä alkaen.

7.7 Oikeudenkäynnit

Myyjä ei ole osallisena missään Kiinteistöä koskevissa oikeudenkäynneissä, välitysmenettelyissä, hallinnollisissa menettelyissä tai viranomaistutkimuksissa, eikä Myyjän tiedossa ole tällaisten menettelyjen uhkaa.

7.8 Annettu Tieto

- 7.8.1 Myyjä on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista antanut Ostajalle liitteessä 1.1 yksilöidyt tiedot Kiinteistöstä.
- 7.8.2 Myyjä on antanut Ostajalle osana Annettua Tietoa kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla Myyjän tiedon mukaan voi olla olennaista merkitystä Kiinteistön arvon tai Ostajan ostopäätöksen kannalta.

7.9 Ei muita vakuutuksia

Myyjä ei ole kohdissa 7.1–7.8 yksilöityjen Myyjän Vakuutusten lisäksi antanut muita (nimenomaisesti tai muuten ilmaistuja) vakuutuksia Myyjästä, Kiinteistöstä tai Liittymissopimuksista, eikä Ostaja ole luottanut tällaisiin vakuutuksiin. Edellä mainittua rajoittamatta todetaan nimenomaisesti, että Myyjä ei anna mitään vakuutuksia Ostajalle eikä Myyjällä ole Ostajaan nähden mitään vastuuta Annettuun Tietoon sisältyvistä kolmansien osapuolien laatimista asiakirjoista ja raporteista.

8 OSTAJAN VAKUUTUKSET

8.1 Yleistä

- 8.1.1 Ostaja vakuuttaa Myyjälle, että tässä kohdassa 8 annetut Ostajan Vakuutukset pitävät paikkansa Kaupantekopäivänä.

8.2 Rahoitus

Ostajalla on Kaupantekopäivänä tarvittavat varat Kauppahinnan maksamiseksi.

8.3 Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista perehtynyt Annettuun Tietoon ja halua-
massaan laajuudessa toteuttanut tarkastuksen Kiinteistöllä ja siellä olevissa rakennuksissa. Os-
tajan tarkastuksen yhteydessä esittämiin kysymyksiin on vastattu Annetussa Tiedossa esitetyllä
tavalla ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista.

9 MYYJÄN KORVAUSVASTUU

9.1 Korvausvelvollisuus

9.1.1 Osapuolet sopivat tässä kohdassa 9 yksilöidyistä poikkeuksista maakaaren (540/1995, muutok-
sineen) 2 luvun 17–34 §:n mukaisiin määräyksiin.

9.1.2 Myyjä on velvollinen korvaamaan Ostajalle Vahingon, joka aiheutuu Ostajalle (i) Myyjän Vakuu-
tuksien virheellisyydestä tai (ii) Myyjän muusta tämän Kauppakirjan mukaisen sitoumuksen tai
velvoitteen rikkomisesta.

9.1.3 Osapuolet sopivat nimenomaisesti, että Myyjän korvausvelvollisuus Ostajaa kohtaan määräytyy
yksinomaan tämän Kauppakirjan perusteella, eikä Ostajalla ole oikeutta esittää Myyjälle kaupan
kohdetta koskevia vaatimuksia maakaaren (540/1995, muutoksineen) tai minkään muun lain tai
oikeusperiaatteen perusteella.

9.1.4 Kaikki tämän Kauppakirjan mukaiset Myyjän suorittamat korvaukset katsotaan Kauppahinnan
alennukseksi.

9.2 Korvausvelvollisuuden rajoitukset

9.2.1 Edellä kohdissa 9.1.1 ja 9.1.2 sovittua Myyjän korvausvelvollisuutta koskevat seuraavat rajoituk-
set:

- (i) Myyjän korvausvastuu Myyjän Vakuutusten rikkomuksista on rajoitettu enintään vii-
teenkymmeneen prosenttiin (50 %) Kauppahinnasta.
- (ii) Ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen vain, mikäli kunkin yksittäisen vahingon
määrä (tai olennaisilta osin samasta syystä aiheutuvien erillisten pienempien vahin-
kojen yhteenlaskettu määrä) on vähintään 5.000 euroa.
- (iii) Ostajan tulee esittää Myyjän Vakuutuksiin liittyvät vaatimuksensa kirjallisesti Myyjälle
kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden kuluessa Kaupantekopäivästä.
- (iv) Myyjällä ei ole vastuuta Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista välillisistä vahingoista.

- (v) Myyjä ei ole vastuussa Vahingosta siltä osin kuin (i) Ostaja on saanut korvauksen Vahingosta vakuutuksen nojalla tai Vahinko on muutoin korvattu kolmannen osapuolen toimesta; (ii) Vahinko on ehdollinen, ennen kuin tällainen vahinko on lopullisesti vahvistettu sekä erääntynyt maksettavaksi, mikä ei kuitenkaan estä Ostajaa tekemästä tällaista ehdollista vahinkoa koskevaa ilmoitusta kohdan 9.2.1(iii) mukaisesti; (iii) Vahingon perusteena on (a) sellainen laki tai asetus, joka ei ole ollut voimassa Kaupantekopäivänä, (b) lakisääteisten verokantojen, jotka ovat olleet voimassa Kaupantekopäivänä, korottaminen; (iv) Vahinko on syntynyt Ostajan tai Ostajan edustajan toimesta tai laiminlyönnistä Kaupantekopäivän jälkeen; tai (v) Vahinko johtuu Ostajan laiminlyönnistä pyrkiä rajoittamaan Vahingon määrää.

9.2.2 Myyjän korvausvelvollisuuden rajoitukset eivät milloinkaan koske tilannetta, jossa Myyjä on toiminut tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

10 MUUT EHDOT

10.1 Kirjaaminen ja kaupanvahvistajan palkkio

10.1.1 Ostaja vastaa kustannuksellaan Ostajan lainhuudon kirjaamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

10.1.2 Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, että niiden välillä ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977, muutoksineen) 5 §:n mukaisessa tarkoituksessa.

10.2 Ilmoitukset ja tiedonannot

10.2.1 Kaikki tästä Kauppakirjasta johtuvat tiedonannot, vaatimukset ja ilmoitukset tulee ilmoittaa kirjallisesti Osapuolten yhteisesti sopimiin seuraaviin osoitteisiin tai sähköpostiosoitteisiin:

Mikäli Myyjälle:

nimi: [Nimi]
osoite: [osoite]
sähköposti: [sähköpostiosoite]

Mikäli Ostajalle:

nimi: [Nimi]
osoite: [osoite]
sähköposti: [sähköpostiosoite]

10.2.2 Tiedoksianto katsotaan tapahtuneen, kun kolme (3) vuorokautta on kulunut kirjatun kirjeen postittamisesta tai kun tiedoksianto on muutoin tehty todisteellisesti. Sähköposti katsotaan vastaanotetuksi lähettämispäivämääränä edellyttäen, että sähköpostin lähettäjä ei ole vastaanottanut ilmoitusta epäonnistuneesta sähköpostin lähetyksestä.

10.2.3 Osapuolilla on oikeus muuttaa yllä mainittuja yhteystietojaan ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle Osapuolelle.

10.3 Muutokset

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän Kauppakirjaan ja sen liitteisiin on tehtävä kirjallisesti Osapuolten allekirjoittamalla muutosasiakirjalla.

10.4 Koko sopimus

Tämä Kauppakirja liitteineen käsittää Osapuolten välisen Kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja korvaa aiemmat Osapuolten väliset sopimukset sekä muut kirjalliset tai suulliset Kiinteistöä koskevat välipuheet.

10.5 Liitteet

Mikäli tämän Kauppakirjan määräykset ovat ristiriidassa tämän Kauppakirjan liitteiden sisällön kanssa, noudatetaan tämän Kauppakirjan määräyksiä.

11 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISEMINEN

11.1 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, lainvalintasäännökset pois lukien.

11.2 Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan Myyjän kotipaikkakunnan käräjäoikeudessa ensiasteena, jollei toisin ole sovittu.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

MYYJÄ

JUHANA HIIRONEN

Maankäyttöjohtaja, Järvenpään kaupunki

OSTAJAT

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että [•] Myyjän Järvenpään kaupunki edustajana sekä [•] Ostajat ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[paikkakunta] [•]. päivänä [•] kuuta 20[•]

[Nimen selvennys]

Kaupanvahvistajan tunnus: [•]