

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ **Järvenpään kaupunki, 0126541-4**
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ
Kiinteistöjen 186-2-9901-0 omistajana

OSTAJA **Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo**
c/o Keski-Uudenmaan Isännöintikeskus Oy
Tupalantie 10 F
04400 Järvenpää

KAUPAN KOHDE

Järvenpään kaupunki luovuttaa noin 301 m² suuruisen määräalan omistamastaan yleisestä alueesta 186-2-9901-0 Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolle. Määräala on ollut aikaisemmassa asemakaavassa katualuetta ja nyt voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL-59).

Määräalan tarkka pinta-ala määräytyy lohkomistoimituksessa. Mahdollinen pinta-alan muutos ei vaikuta kauppahintaan tai muihin ehtoihin.

Järvenpään kaupunginhallituksen päätös § on lainvoimainen.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kuusisataakolmekymmentäviisi (635,00) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasitteita tai rajoituksia.

Osapuolet vakuuttavat ja vastaavat siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään kiinnitykset tai panttioikeudet.

4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin xx.xx.xxxx päiväystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

Osapuolet vakuuttavat, että kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinteistörekiste-

riotteesta ilmenemättömiä rasitteita.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle.

Ostaja vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta kauppaa seuraavan vuoden alusta alkaen.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta, lainhuudatuskuluista ja kaupanvahvistuspalkkiosta.

Kaupan kohteen kiinteistönmuodostuskulut peritään erikseen Järvenpään kaupungin hyväksytyn taksan mukaisesti.

Ostaja vastaa muista kuin edellä mainituista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

6. Vaaran vastuu

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

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, 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.

Myyjä luovuttaa kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se oli ostajan arvioidessa alueen.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet kiinteistöä ja määrääalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistukset
2. Rastitodistukset
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaavakartat ja -määräykset

9. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen kaupan kohteeseen. Kiinteistön omistajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

10. Katualue, vesihuolto ja puusto

Ostajan velvollisuus on pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoitettu katu ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kaupunki ei ole aloittanut kadunpitoa tai tehnyt kadunpitopäätöstä, mutta katuja kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, kiinteistön 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 kaupan kohteen kiinteistön omistaja on velvollinen suorittamaan todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavan korvauksen, jonka kaupunki päättää. Lisäksi kiinteistön omistaja sitoutuu pitämään kunnossa katualueella olevan kaupan kohteeseen rajoittuvan viheralueen.

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

Muita kuin kaupan kohteen rakennettavaksi tarkoitettulla osalla kasvavia puita ei saa kaataa ilman kaupungin lupaa. Puiden lahoamisen vuoksi tai niiden aiheuttaessa vaaraa, ei lupaa kaatamiseen tarvita.

11. Maaperä

Myyjä vastaa 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 toimikeskustanteessa luovuttajaan.

Kaupunki 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 herkkä alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jätemaista 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.

12. Sopimussakko

Mikäli osapuoli rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tästä aiheutuvan vahingon.

13. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

14. Liitteet

1. Kartta kortteli 147 maanvaihto

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Järvenpäässä, x. päivänä xkuuta 202x

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

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

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo

Kaupanvahvistajana todistan, että **nimet** luovuttajina sekä **titteli nimi** Järvenpään kaupungin 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, x. päivänä xkuuta 202x
