

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

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

**Ostaja**            **Rakennus P Lehmonen Oy, 1070076-4**  
omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai tonttirahaston lukuun

## Kaupan kohde

Määräala Järvenpään kaupungissa sijaitsevasta tilasta 186-401-47-1. Määräalasta muodostetaan 21. kaupunginosan kortteliin 2140 pientalotontteja. Määräalan pinta-ala on noin 7300 m<sup>2</sup> ja se on rajattu liitekarttaan. Määräalan pinta-ala tarkentuu, kun kortteliin laaditaan tonttijako.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukaiset asuintalojen rakennuspaikat osoitteessa Kevätlaulukuja x, 04420 Järvenpää.

## Kauppahinta

Kauppahinta on yksimiljoonakolmesataakahdeksankymmentätuhatta (1.380.000) euroa.

Kauppahinta on sidottu asuintalojen rakennusoikeuden yksikköhintaan 460 €/k-m<sup>2</sup>.

Kauppahinta maksetaan kustakin tontista kokonaisuudessaan ko. tontin kauppakirjojen allekirjoitustilaisuudessa.

## Esisopimuksen ehdot

Tonttien lohkomiskulut peritään kauppahinnan maksun yhteydessä.

Ostaja sitoutuu tekemään tämän esisopimuksen mukaiset kiinteistökaupat kortteliin 2140 muodostettavista asuintalojen tonteista siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 30.6.2025 ja viimeinen tonttikauppa viimeistään 30.6.2026. Kiinteistökaupan edellytyksenä on katuinfrastruktuurin valmistumien siihen kuntoon, että rakentaminen voidaan ilman suurta haittaa käynnistää.

Ostaja sitoutuu maksamaan ns. taiderahaa 1% kauppahinnasta (13.800 €) julkisen taidteen rahoittamiseksi Ainolan alueella. Maksu suoritetaan kauppahinnan maksun yhteydessä.

## Sopimuksen voimassaolo

Tämä esisopimus on voimassa 31.12.2027 saakka.

## EU- ja ETA-alueen ulkopuoliset ostajat

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että EU- ja ETA-alueen ulkopuolinen luovutuksensaaja, tai jossa osapuolella/osapuolilla on vähintään 10 % yhtiön äänimäärästä tai vastaava

tosiasiallinen vaikutusvalta, tarvitsee pääsääntöisesti puolustusministeriön maksullisen luvan kiinteistön ostoon.

Ostaja ei oman ilmoituksensa mukaan tarvitse lupaa tähän kiinteistökauppaan.

### **Muut ehdot**

Mikäli ostajasta johtuvista syistä tonttien luovutus ei toteudu tässä esisopimuksessa sovitussa määräajassa, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 10% tonttien kauppahinnasta.

Lopulliset saannot ostaja voi tehdä omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai tonttirahaston lukuun.

Myyjä vastaa esisopimuksen kohteesta siihen saakka, kunnes allekirjoitetulla kauppakirjalla omistusoikeus 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.

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

Järvenpäässä, XX. päivänä Xkuuta 202X

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

---

Juhana Hiironen  
maankäyttöjohtaja

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

Rakennus P Lehmonen Oy

---

N.N.

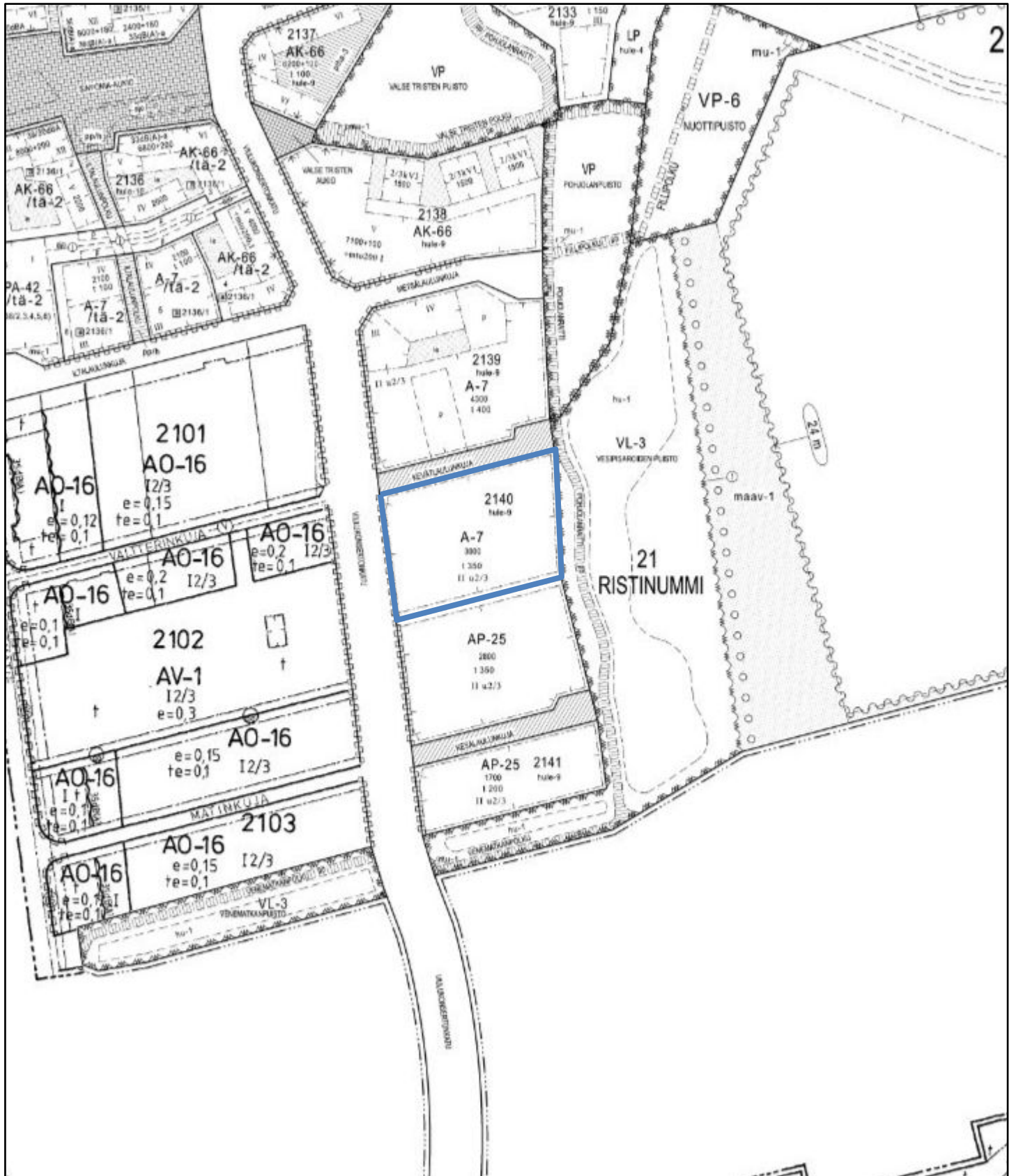
Kaupanhahvistajana todistan, että maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen Järvenpään kaupungin puolesta luovuttajana sekä N.N. Rakennus P Lehmonen Oy:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Järvenpäässä, XX. päivänä tammikuuta 2023

---

Kaupanhahvistaja

# Liitekarta



# KAUPPAKIRJA

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

**OSTAJA** **Rakennus P Lehmonen Oy, 1070076-4**  
omaa, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai tonttirahaston lukuun

## KAUPAN KOHDE

Kiinteistötunnus 186-21-2140-x

Järvenpään kaupungin 21. kaupunginosassa korttelissa 2140 sijaitseva tontti x. Tontin pinta-ala on xxxx m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuintalojen rakennuspaikka osoitteessa Kevätlaulukuja x, 04420 Järvenpää.

Järvenpään kaupunginvaltuuston 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 tämän 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 rasitustodistuksen mukaan mitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasitteita tai rajoituksia.

### 4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu xx.202x päivätyn kiinteistörekisteriotteen 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.

Ostaja sitoutuu maksamaan ns. taiderahaa 1% kauppahinnasta (xxx €) julkisen taiteen rahoittamiseksi Ainolan alueella. Maksu suoritetaan kauppahinnan maksun 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 jättemaista arvioidaan aiheutuvan ra-

kentamishankkeen 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. Lainhuutotodistus
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 käyttöönottotarkastuksen. 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 suoranainen 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 kadunpitoapäätöstä 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 alueelle asuinpientaloja, joiden keskipinta-ala on vähintään 75 huoneistoneliömetriä.

Ostaja sitoutuu sopimussakon uhalla (ks. kohta 15 laatimaan rakennuslupahakemuksen yhteyteen vapaamuotoisen selvityksen (esim. huoneistojakauma selvitys) 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 veloitte 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.

#### **17. EU- ja ETA-alueen ulkopuoliset ostajat**

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että EU- ja ETA-alueen ulkopuolinen luovutuksensaaja, tai jossa osapuolella/osapuolilla on vähintään 10 % yhtiön äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta, tarvitsee pääsääntöisesti puolustusministeriön maksullisen luvan kiinteistön ostoon.

Ostaja ei oman ilmoituksensa mukaan tarvitse lupaa tähän kiinteistökauppaan.