

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ Järvenpään kaupunki,
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

OSTAJAT Fira Rakennus Oy
Omaan, perustettava yhtiön tai muun määräämänsä lukuun

KAUPAN KOHDE

Kunta:	Järvenpää
Kaupan kohde:	186-21-2190-9
Pinta-ala:	21 005 m ²
Osoite:	Pohjoisväylä 27b, 04430 Järvenpää
Kaava:	Asemakaava / KL-9
Rakennusoikeus:	4742 k-m ²

Myynti perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen
xx.xx.20xx § x.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kuusisataaneljäkymmentätuhatta sataseitsemänkymmentä (640 170) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna **x** euroa. Loppukauppahinta **xxxx** euroa maksetaan kokonaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. **tai/**

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 muita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasitteita tai rajoituksia, kuin **xx.xx.xxx** päiväystä rasiustodistuksesta ilmenee.

4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

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

Tontin lävitse kulkee pohjois-etelä suunnassa asemakaavassa ohjeellisena rasitteena merkitty hulevesioja. Ostaja on velvollinen ottamaan hulevesiojan huomioon rakennussuunnittelussaan ja ratkaisemaan ojan sijoittamispaikan tontillaan. Ostaja vastaa näistä aiheutuvista mahdollisista ylimääräisistä suunnittelukustannuksista. Ojan varsinaisista siirtokustannuksista (esim. linjaus-/putkitus uuteen paikkaan) vastaa Myyjä (Järvenpään kaupunki) enintään 100.000 euroon saakka. Itse siirron toteuttamisesta vastaa Ostaja. Ojan mahdollisista ylläpitokustannuksista vastaa Ostaja.

Kulkuyhteyksirasitteiden osalta kiinteistönomistaja vastaa rasitteen mukaisista ylläpito- ja kunnossapitokustannuksista 1/12 osuudella. Mikäli kustannusten jakoperusteista sovitaan tulevaisuudessa toisin, vastaa kiinteistönomistaja kustannuksista kulloinkin sovitun mukaisesti.

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. Mainitut kulut peritään kauppahinnan maksamisen yhteydessä.

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 kiinteistölle 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 arviodessa alueen.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Rakentamistapaohje (mikäli kohdan 4 kaavan yhteydessä on sellainen hyväksytty)

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset

9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka koko on vähintään 50 % kaavan suurimmasta sallimasta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen, jolla rakennus on joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöön otettavaksi.

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

Rakentamisvelvoitteelle asetettu määräaika pitenee automaattisesti sillä ajalla, jonka kaupan kohteen toteuttamista koskevan viranomaisluvan, päätöksen tai muun vastaavan hyväksynnän lainvoimaisuus viivästyy valituksen, oikaisuvaatimuksen tai muun muutoksenhaun johdosta.

Edellä todetun lisäksi myyjä voi ostajan kirjallisesta, ennen määräajan päättymistä tekemästä hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa enintään kahdella (2) vuodella, mikäli siihen on perusteltu syy. Perusteltuna syynä voidaan pitää esimerkiksi poikkeuksellista markkinatilannetta, rahoituksen saatavuuteen liittyvää olennaista häiriötä tai muuta ostajasta riippumatonta taikka muutoin hyväksyttävää syytä.

10. Johtojen ym. sijoittaminen

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

Johtoja, laitteita tai muita vastaavia rakenteita ei saa sijoittaa kiinteistönomistajan rakennuksiin eikä rakennusten rakenteisiin ilman kiinteis-

tönomistajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

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

Naapurikiinteistöä palvelevat vesijohdot, viemärit, hulevesiputket ja muut vastaavat rasitteet ratkaistaan kaupungin toimesta siten, etteivät ne estä tai olennaisesti vaikeuta kiinteistön asemakaavan mukaista rakentamista ja käyttöä. Kaupunki vastaa kiinteistönomistajaan nähden näiden järjestelyjen toteuttamisesta. Kaupungilla on oikeus sopia kustannusten jakamisesta tai niiden edelleen veloittamisesta naapurikiinteistön omistajan kanssa.

11. Vallintarajoitus

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

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10 mainitun sopimusehdon kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan edellä mainitun kirjallisen suostumuksen nojalla rakentamattomana edelleen, myös kohdan 9 ehto on otettava luovutuskirjaan.

12. Katualue, vesihuolto ja puusto

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva 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, ostaja 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 ostaja on velvollinen suorittamaan todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavan korvauksen, jonka kaupunki päättää. Lisäksi ostaja 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.

13. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, ostaja sitoutuu suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 %

kaupan kohteen kauppahinnasta määrääjän umpeuduttua kultakin alkavalta viivästysvuodelta, kunnes velvoite on suoritettu, kuitenkin enintään kolme kertaa. Sopimussakkoehdot sitoo ostajaa suhteessa kaupunkiin, vaikka kaupan kohde olisi luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Jos ostaja luovuttaa kaupan kohteen tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, he maksavat myyjälle sopimussakkoa 100 % kaupan kohteen myyntihinnasta kertasuorituksena.

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

14. Maaperä

Järvenpään kaupunki ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, että se voisi aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Mikäli kaupan kohde todetaan pilaantuneeksi, kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa kaupungin valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa kaupunkiin.

Kaupunki ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu LVV:n puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Kaupunki 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). Kaupunki ei myöskään vastaa viivästyksestä tai muista välillisistä vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua kaupan kohteen 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. Kaupunki täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkillä alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli LVV on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jättepitoisesta maasta. Mikäli jättemaista arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja ostajan välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kustannuksia pidetään merkittävänä, jos kustannukset ylittävät 10 % kauppahinnasta. Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

15. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Allekirjoitukset

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

Järvenpäässä, [?]

nimi

nimi

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

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

NIMI
titteli

Kaupanvahvistajana todistan, että **titteli nimi** Järvenpään kaupungin puolesta luovuttaajana sekä **nimet** 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 xxxxkuuta 202x**

NIMI
titteli
tunnus xx/xx