

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ Järvenpään kaupunki,
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

OSTAJAT Varte Lahti Oy
Askonkatu 9i 2.krs
15100 Lahti
omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai muiden määräämiensä lukuun

KAUPAN KOHDE

Kunta:	Järvenpää
Kiinteistötunnus:	186-2-214-2
Pinta-ala:	3631 m ²
Osoite:	Mannilantie 52
Kaava:	xx
Rakennusoikeus:	xx k-m ²

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

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on miljoonaviisisataakaksikymmentätuhatta (1 520 000) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta on sidottu tarjouksen mukaiseen yksikköhintaan 380€/k-m², lopullinen kauppahinta määräytyy lainvoimaisen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella (Kilpailuehdotuksessa 4000 k-m²).

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 xx.xx.xxx päivätyn rasiustodistuksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia.

4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

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

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 lohkomiskulut peritään erikseen Järvenpään kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksan 1 §:n 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 arvioidessa 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.

Myyjä voi, mutta ei ole velvollinen, ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa tässä tarkoitettua määräaika.

10. Rakentamisvelvoite huoneisto ja hallintamuotojakauman osalta

Ostaja sitoutuu toteuttamaan Tontit asemakaavan mukaisesti ja kuitenkin siten, että:

1. Toteutuvien asuinhuoneistojen keskipinta-ala AK-tontilla tulee olla vähintään 47,5m². Keskipinta-alan lisäksi asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa sääntelyä (KH 8.4.2019 §90). Yksiöitä voi olla korkeintaan 35 % ja kolmioita tai isompia asuntoja (=perheasuntoja) tulee olla vähintään 30 % (ka. min 60 m²)
2. Puolet toteutettavasta huoneistoalasta laskettuna tulee olla omistusasuntotuotantoa.

Mikäli Ostaja rikkoo ehtoa 1., maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 100.000,00 euroa kutakin vaatimuksen alittavaa keskimääräistä huoneistoneliometriä kohden.

Mikäli Ostaja rikkoo ehtoa 2. siten, että omistusasumisen osuus toteutettavasta kokonaisalasta huoneistoalasta laskettuna jää alle 40 prosenttiin, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 150 € kultakin kerrosneliometriltä, joka alittaa em. vaatimuksen.

11. 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.

12. 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.

13. Katualue, vesihuolto ja puusto

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtana 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 katua 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 tarkoitettut 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.

14. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitettun rakentamisvelvollisuuden, ostaja sitoutuu suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kaupan kohteen kauppahinnasta määräajan umpeuduttua kultakin alkavalta viivästysvuodelta, kunnes velvoite on suoritettu, kuitenkin enintään kolme kertaa. Sopimussakkoehto 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.

15. 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 Elyn 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 herkät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitaisesta maasta. Mikäli jätemaista 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 merkittävinä, 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.

16. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Allekirjoitukset

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

Järvenpäässä, xx. päivänä xxxxkuuta 202x

nimi

nimi

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

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

NIMI
titteli

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, xx. päivänä xxxxkuuta 202x

NIMI
titteli
tunnus xx/xx