

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Järvenpään Kaupunki
Y-tunnus	0126541-4
Osoite	PL 41, 04401 Järvenpää
Puhelin	040 315 2447
Omistusosuus	1/1

Ostaja	Pauliina Virtanen
Henkilötunnus	-
Osoite	-
Puhelin	-
Sähköposti	-
Omistusosuus	1/2

Ostaja	Morteza Jafari
Henkilötunnus	-
Osoite	-
Puhelin	-
Sähköposti	-
Omistusosuus	1/2

Myöhemmin tässä kauppakirjassa ostajalla tarkoitetaan kaikkia ostajia.

2. Kaupan kohde

2.1. Kiinteistö

Järvenpää-kaupungissa sijaitseva tontti, kiinteistötunnus 186-6-633-20, sillä olevine rakennuksineen.

2.2. Pinta-ala

Tontin pinta-ala on **X**.9.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1948 m². Asuinrakennuksen pinta-ala on arviolta noin 300 m². Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Asuinrakennuksen todellinen asuinpinta-ala voi siis olla kauppakirjassa mainittua pienempi tai suurempi. Kauppahinta ei perustu rakennuksen eikä kiinteistön pinta-alaan.

2.3. Osoite

Valtuustonkatu 3, 04410 Järvenpää

2.4. Kaavoitustilanne

Alueella on vahvistettu asemakaava. Kohde on asemakaavan mukaan suojeltu (Y-15/s-3). S-3 merkintä tarkoittaa, että rakennusosalalla olevaa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallinen ja kaupunkikuvallinen luonne säilyy.

Kohteeseen on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamislupa siihen, että käyttötarkoitus sallii myös asumisen koko kiinteistössä.

2.5. Tarpeisto

Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kiinteistöön.

2.6. Rakennusten kunto

Rakennuksen on tehty 7.10.2023 kuntotarkastus Insinööritoimisto Esa Perho Oy:n toimesta. Ostaja on tutustunut huolellisesti raporttiin ja siinä esiin tulleisiin riskiarvioihin ja virheisiin sekä rakennuksen tekniseen kuntoon. Lisäksi rakennukseen on tehty täydentävä kuntotarkastus 27.6.2025. Ostajan edustaja oli paikalla jälkimmäistä kuntotarkastusta tehtäessä.

Ostaja hyväksyy tarkastusraporteissa mainitut arviot. Rakennukset myydään peruskorjattaviksi.

Ostaja on tehnyt kiinteistölle katselmuksen 27.6.2025. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen, sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on satakuusikymmentuhatta euroa (160 000,00 €).

3.2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

3.4. Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

3.5. Rasitukset ja rasitteet

Kiinteistöön ei kohdistu **X**.9.2025 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan kiinnityksiä. Kiinteistöön ei kohdistu **X**.9.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia, kuin mitä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

3.6 Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja. Vuoden 2025 kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Kaupanvahvistuskuluista vastaa ostaja.

3.7. Vastuu rakennusten kunnosta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan. Vaaran vastuu siirtyy ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymishetkellä.

Myyjä ei ole tietoinen rakennusten tai kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta, koska ei ole asunut rakennuksessa. Ostaja ottaa kiinteistön ja rakennukset vastaan siinä kunnossa, kuin ne ostajalle esiteltäessä olivat, eikä myyjä ole vastuussa kyseisistä vaurioista tai niiden rakenteille tai muille vastaaville mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Vaurion arvo ja mahdolliset korjauskulut on huomioitu nyt maksetussa kauppahinnassa.

3.8. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutorekisterin ote X.9.2025
2. Rasiustodistus X.9.2025
3. Kiinteistörekisteriote X.9.2025 ja kiinteistörekisterikartta
4. Kiinteistöä ja sen naapurikiinteistöjä koskeva kaavaote ja siihen sisältyvät kaavamääräykset
5. Myyntiesite
5. Insinööritoimisto Esa Perho Oy:n ja Saloton Oy:n tekemät kuntotarkastukset

3.9. Sähkö Sopimus

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähkölaitoksen kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät silloin, kun kiinteistön hallinta siirtyy ostajalle. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu maksamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta energialaitokselle.

3.10. Muut liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetut vesi- ja viemäri liittymät ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

3.11. Lainhuuto, varainsiirtovero ja kaupanvahvistus

Ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus.

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta 4800 euroa vastaa ostaja.

3.12. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

4. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Kiinteistövälitystoimisto Asuntokoodi LKV kiinteistönvälitysliikkeelle.

Järvenpäässä X.9.2025,

Myyjä

Juhana Hiironen, Järvenpään kaupunki

Ostaja

Pauliina Virtanen

Ostaja

Morteza Jafari

Kaupanvahvistaja

Kaupanvahvistajana todistan, että Juhana Hiironen Järvenpään kaupungin puolesta luovuttajana ja Pauliina Virtanen ja Morteza Jafari luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Järvenpää, X.9.2025

Kaupanvahvistajan allekirjoitus ja nimenselvennys

(Kaupanvahvistaja etunimi sukunimi)

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Tunnus: xxx/xxx