

## KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

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

**Ostaja**            **YIT Suomi Oy, 1565583-5**  
perustamansa tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden tai muun määräämänsä tahon lukuun  
Panuntie 11  
00621 HELSINKI

### **Kaupan kohde**

Määräala noin 9240 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 186-401-47-1.  
Määräalasta muodostetaan 21. kaupunginosan kortteliin 2139 asuinkerrostalo- ja asuinpientalotontit. Määräalan pinta-ala tarkentuu, kun kortteliin laaditaan tonttijako.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukaiset asuinkerros- ja asuinpientalojen rakennuspaikat osoitteessa Metsälaulunkuja x, 04420 Järvenpää.

### **Kauppahinta**

Kauppahinta on miljoonaseitsemänsataaseitsemänkymmentäkuusituhatta (1.776.000) euroa.

Kauppahinta on sidottu asuinkerrostalojen rakennusoikeuden yksikköhintaan 330 €/k-m<sup>2</sup> sekä asuinpientalojen rakennusoikeuden yksikköhintaan 480 €/k-m<sup>2</sup>, lopullinen kauppahinta määräytyy lainvoimaisen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Kauppahinta maksetaan kustakin tontista kokonaisuudessaan ko tontin kauppakirjojen allekirjoitustilaisuudessa.

### **Esisopimuksen ehdot**

Tonttien lohkomiskulut peritään kauppahinnan maksun yhteydessä.

Ostaja sitoutuu tekemään tämän esisopimuksen liitteen mukaiset kiinteistökaupat kortteliin 2139 muodostettavista tonteista siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään kuukauden kuluttua em. korttelia koskevan asemakaavan voimaantulosta. Kiinteistökaupan edellytyksenä on katuinfrastruktuurin valmistumien siihen kuntoon, että rakentaminen voidaan ilman suurta haittaa käynnistää. Jälkimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 18 kuukauden kuluttua edellä mainitusta tonttikaupasta. Myyjä sitoutuu tekemään sanotussa ajassa tämän esisopimuksen liitteen mukaiset kiinteistökaupat kortteliin 2139 muodostettavista tonteista.

Ostajalla on oikeus päättää tonttien ostojärjestys. Ostajalla on oikeus ostaa edellä mainitut tontit nopeammin, mutta ostotapahtumat eivät muuta edellä mainittuja määräaikoja.

Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan esisopimuksen kohteisiin suunniteltavien asuinrakennushankkeiden toteutukseen tarvittavien tonttien välisten rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen muodostamiseen sellaisen esisopimukseen kuuluvan tontin osalta, josta ei ole vielä tehty lopullista kiinteistökauppaa. Kaikki ko. sopimusten laatimiseen tai sen perusteella perustettavien rasitteiden tms. rekisteröintiin liittyvät kustannukset ovat ostajan vastuulla.

Ostaja sitoutuu maksamaan ns. taiderahaa 1% kauppahinnasta julkisen taiteen rahoittamiseksi Ainolan alueella. Maksu suoritetaan kauppahinnan maksun yhteydessä.

## **1. Sopimuksen voimassaolo**

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämän esisopimuksen voimassa olo päättyy, kun tämän esisopimuksen mukaiset lopulliset kauppakirjat ovat allekirjoitettu tai viimeistään 31.12.2026. Esisopimuksen voimassa olo voidaan myös päättää siten, että molemmat osapuolet yhdessä kirjallisesti sopivat esisopimuksen päättämisestä.

## **2. Muut ehdot**

Mikäli ostajasta johtuvista syistä tonttikaupat eivät toteudu tässä esisopimuksessa sovitussa määräajassa, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 10% tontin kauppahinnasta.

Esisopimus purkaantuu, jos osapuolten yhdessä sopimat asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät täyty eivätkä osapuolet muuta sovi ja yhdessä hyväksy.

Mikäli esisopimus purkaantuu edellä mainituin perustein, sopijapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista/aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä esisopimuksessa ole edellä muuta sovittu.

Lopullisen kaupan ostaja voi tehdä perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai määräämänsä tahon lukuun.

Myyjä vastaa esisopimuksen kohteesta siihen saakka, kunnes allekirjoitetulla kauppakirjalla omistus- ja hallintaoikeus 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.

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty sopimaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Ostajalla on oikeus ennakkomarkkinoida kohdetta esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

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

**Liite** Kauppakirjaluonnos

Järvenpäässä, 7. päivänä huhtikuuta 2022

-----

Juhana Hiironen  
maankäyttöjohtaja

Tämän luovutuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

YIT SUOMI OY

\_\_\_\_\_  
valtakirja  
hankekehityspäällikkö

Kaupanvahvistajana todistan, että maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen Järvenpään kaupungin puolesta luovuttajana sekä hankekehityspäällikkö Miikka Kilpinen YIT Suomi Oy:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen, 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, 7. päivänä huhtikuuta 2022

\_\_\_\_\_  
Tarja Kariniemi  
Järvenpään kaupungin  
tonttipäällikkö,  
tunnus 1867/2

## KAUPPAKIRJA

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

**OSTAJA** **YIT Suomi Oy, 1565583-5**  
perustettavan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden tai muun määrää-  
mänsä tahon lukuun  
Panuntie 11  
00621 HELSINKI

### KAUPAN KOHDE

Kiinteistötunnus 186-21-2139-x

Järvenpään kaupungin 21. kaupunginosassa korttelissa 2139 sijaitseva tontti  
x. Tontin pinta-ala on xxxx m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuinkerros/asuinpientalojen  
rakennuspaikka osoitteessa Metsälaulunkuja 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 tä-  
män 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 rasi-  
tustodistuksen mukaan mitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä ra-  
sitteita tai rajoituksia.

#### 4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu xx.202x päivätyn kiinteistö-  
rekisteriotteen 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 käy-

tään ylempää ohjearvoa. Myyjä täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikki-paikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Myyjä ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jättepitoisesta maasta. Mikäli jätemaista arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen 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.

Kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

### **9. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
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.

### **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.

Myyjä vastaa katuinfran rakentamista ostajan rakentamishankkeen edellyttämässä aikataulussa.

Mahdollisten tontille ennen omistusoikeuden siirtymistä sijoitettujen kunnallisteknisten johtojen siirrosta vastaa myyjä.

### **12. Vallintarajoitus**



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

Jos ostajana on tonttirahasto, voi tonttirahasto luovuttaa tontin rakentamattomana perustetulle asunto-osakeyhtiölle ilman eri suostumusta.

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 kadunpitopäätöstä 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 on tietoinen ja sitoutuu noudattamaan kaupunginhallituksen 8.4.2019 § 90 päättämää linjausta asuntojakaumasta. Asunnoista saa olla enintään 35% yksioitaita. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30% asunnoista, näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 m<sup>2</sup>. Asuntojakaumaa tarkastellaan kortteliin 2139 toteuttavana kokonaisuutena.

Ostaja sitoutuu sopimussakon uhalla (ks. kohta 15 laatimaan rakennuslupahakemuksen yhteyteen vapaamuotoisen selvityksen 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 määräajan umpeuduttua kultakin alkavalta viivästysvuodelta, kunnes velvoite 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 selvitysvelvoitteen, 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.



Taustalla Ainolan  
aluekeskuksen  
kaavaehdotus.  
Kaavaehdotukseen tehdään  
tarkennuksia ennen kaavan  
saattamista  
hyväksymiskäsittelyyn.

2138

AK-66

hule-9

2139

A-7

hule-9

5600

t 450

KEVÄTLAULUNKUJA

METSÄLAULUNKUJA

II u2/3

le

46.0

46.0

45.7

44.7

47.7

54

47.1

47.0

46.6

46.6

46.6

46.6

46.8

48

7100+100

+mte200 6704600

25505900

6704590

7045000

25506000

V

IV

III

A-7

2140

hule-9

A-7



Pohjolan tie

POHJOLANRAITTI

POHJOLANRAITTI

VILUKON