

KAUPPAKIRJALUONNOS

MYYJÄ Järvenpään kaupunki, 0126541-4
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

OSTAJAT A-Kruunu Oy, y tunnus
omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai muiden määraamiensä
lukuun
osoite

KAUPAN KOHDE

Määräala kiinteistöstä 186-401-47-1.

Järvenpään kaupungin 21. kaupunginosan korttelissa 2135 sijaitseva tontti 5
(kiinteistötunnus: 186-21-2135-5).

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen rakennus-
paikka osoitteessa Viulukonserttonkuja 6, 04420 Järvenpää.

Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös pvm § x on lainvoimainen.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kirjaimin (numeroin) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi
tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakir-
jan allekirjoituksilla.

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 kohdistuu xx.202x päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa tontista suoritettavista veroista ja maksuista sekä tonttia kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta kauppaa seuraavan vuoden alusta alkaen.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta, lainhuudatuskuluista ja kaupanvahvistuspalkkiosta.

Tontin lohkomiskulut peritään erikseen Järvenpään kaupungin kiinteistötoimintusmaksutaksan 1 §:n mukaisesti.

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

Ostaja sitoutuu vapaaksiostamaan kaupan kohteen asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat maksamalla kaupungille 10 000 €/autopaikka. Maksu suoritetaan kaupungille kaupantekotilaisuudessa varsinaisen hankkeen lainapäätöksen saamisen jälkeen. Nimeämättömien autopaikkojen normia ei sovelleta. Pysäköintipaikkojen määrä lasketaan kaavan mukaisesti.

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 vuoksi.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt tontilla. 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.

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

8. Maaperä

Järvenpään kaupunki ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perustella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, että se voisi aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Mikäli tontti 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 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 ylemmää ohjearvoa. Kaupunki täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityyppiset alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamansa päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jättemaista arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen 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.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Rakentamisohjeet

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset
2. Yhteisjärjestelysopimus

10. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 50 % rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöönottettavaksi.

Ostaja sitoutuu noudattamaan tämän tontin alueelle hyväksytyjä rakentamistapaohjeita.

Myyjä voi ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa tässä tarkoitettua määräaika.

11. Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen tontille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai tontin alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen tontille.

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 tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli tontti luovutetaan edellä mainitun kirjallisen suostumuksen nojalla rakentamattomana edelleen, myös kohdan 10 ehto on otettava luovutuskirjaan.

13. Katualue, vesihuolto ja puusto

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön 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 kadunpito päätöstä 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 tarkoitettuja tehtäviä 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.

Kaupungin vesihuoltolaitos tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan taksan ja palveluhinnaston mukaiset vesihuollon maksut.

Muita kuin tontin rakennettavaksi tarkoitettulla osalla kasvavia puita ei saa kaataa ilman kaupungin lupaa. Puiden lahoamisen vuoksi tai niiden aiheuttaessa vaaraa, ei lupaa kaatamiseen tarvita.

14. Ostajan muut velvoitteet

Ostaja on tietoinen ja sitoutuu noudattamaan kaupunginhallituksen 8.4.2019 § 90 päättämää linjausta asuntojakaumasta. Asunnoista saa olla enintään 35 % yksiöitä. Kolmioita ja tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 60 m². Kaikkien rakennettavien asuntojen keskipinta-ala tulee olla suurempi kuin 47,5 m². Ostaja hyväksyy sen, että asemakaavamääräysten lisäksi rakennusluvan myöntämisen ehdoksi asetetaan tässä kappaleessa esitetyt huoneisto- ja pinta-alajakaumia koskevat ehdot.

Ostaja sitoutuu sopimussakon uhalla (ks. kohta 15) laatimaan rakennuslupahakemuksen yhteyteen vapaamuotoisen selvityksen (esimerkiksi huoneistojakaumaselvitys) 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. Sopimussakkoehdotto ostajaa suhteessa kaupunkiin, vaikka tontti olisi luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Jos ostaja luovuttaa tontin tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, he maksavat myyjälle sopimussakkoa 100 % tontin tässä kauppakirjassa sovitusta kauppahinnasta kertasuorituksena.

Mikäli ostaja rikkoo kohdassa 14 mainitun rakentamista koskevan selvitysvelvoitteensa, on ostaja velvollinen korvaamaan kaupungille kertasuorituksena 10.000 euroa.

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

16. Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei myyjällä ole tietoa myytävällä alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että myytävän alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä vastaa luovutetun tontin maaperän puhtaudesta omistusoikeuden siirtymiseen saakka.

17. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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

päiväys
allekirjoitukset
kaupanvahvistajan todistus