

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

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

Ostaja **Volare Oy, 3200110-4**
omaan, perustettavan yhtiön tai määräämänsä sijoittajatahon lukuun
PL 1188
00100 HELSINKI

Kaupan kohde

Määräala Järvenpään kaupungissa sijaitsevasta tilasta 186-401-11-146. Määräalasta muodostetaan 14. kaupunginosan kortteliin 1442 tontti 1. Määräalan pinta-ala on noin 27.500 m² ja se on rajattu liitekarttaan.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen toimitilarakennusten rakennuspaikka osoitteessa Kittiläntie x, 04410 Järvenpää.

Kauppahinta

Kauppahinta on miljoonakaksisataakaksituhattakolmesataakahdeksankymmentäyhdeksän (1.202.389) euroa.

Kauppahinta perustuu rakennusoikeuden hintaan 68,24 €/k-m². Lopullinen kauppahinta määräytyy lainvoimaisen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjojen allekirjoitustilaisuudessa.

Esisopimuksen ehdot

Tontin lohkomiskulut peritään kauppahinnan maksun yhteydessä.

Osapuolet sitoutuvat tekemään tämän esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan tontista 186-14-1442-1 viimeistään kolmen kuukauden kohdassa 1, mainittujen lopullisen kaupan edellytysten täytyttyä pääasiallisesti liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Tontin luovutus voidaan vaihtoehtoisesti tehdä myös maanvuokrasopimuksella ostajan ja myyjän näin sopiessa. Tontin vuosivuokra on tällöin 5% tontin myyntihinnasta.

Myyjä vastaa maisematyöluvan hakemisesta puiden kaatamisen ja maanrakennustöiden (pensaiden ja kasvillisuuden raivaus, pintamaan poisto, yleiskaivua ja mahdollisesti louhintaa, yleistäyttyä ja tiivistystä, kuivatusojia ja hulevesirakenteita, tonttiliittymien rakentamista) osalta.

Maisematyöluvan mukaisesta puiden kaatamisesta ja myymisestä vastaa myyjä, maa-
rakennustöistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa ostaja.

1. Kiinteistökaupan toteuttamisen edellytykset

Kiinteistökaupan toteuttamisen edellytyksenä on, että

- kaupungin kortteliin 1442 laatima asemakaavan muutos, jossa tontin pinta-alaksi muodostuu vähintään 18.500 m² ja rakennusoikeuden määrä on vähintään 17616 k-m² on saanut lainvoiman
- myyjä on poistanut tontin puuston
- ostaja on saanut lainvoimaisen rakennusluvan asemakaavan ja rakennustapaohjeiden sekä ostajan suunnitelmien mukaisen rakennuksen rakentamista varten

Vaikka kaikki edellä mainitut edellytykset eivät olisikaan täyttyneet, ostajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, tehdä lopullinen kauppa tämän esisopimuksen ja sen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

2. Sopimuksen voimassaolo

Tämä esisopimus on voimassa 31.12.2024 saakka.

Mikäli edellä kohdassa 1 todetut kiinteistökaupan edellytykset eivät ole esisopimuksen voimassaoloaikana täyttyneet, tämä esisopimus raukeaa ilman eri toimia. Jos asemakaavamuutoksen valitusprosessista johtuen kiinteistökaupan toteuttamisen edellytykset eivät ole täyttyneet ennen esisopimuksen voimassaoloajan päättymistä, osapuolet voivat sopia erikseen esisopimuksen jatkamisesta.

3. Osapuolten yhteistoiminta

Myyjä ja ostaja ovat käynnistänyt asemakaavamuutosprosessin tavoitteiden mukaisen asemakaavoituksen saamiseksi. Osapuolet kantavat itse kaikki omat ja kolmansilta osapuolilta tilaamiensa töiden (kuten suunnittelukustannukset) aiheuttamat kustannukset. Tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Osapuolet sitoutuvat Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen puolin ja toisin myötävaikuttamaan kaavamuutoshankkeen nopeaan etenemiseen. Myyjä sitoutuu kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen antamaan ostajalle valtakirjan rakennusluvan hakemiseen asemakaavan ja rakennustapaohjeiden sekä ostajan suunnitelmien mukaisen rakennuksen rakentamista varten.

4. Muut ehdot

Mikäli myyjä rikkoo tämän sopimuksen ehtoja eikä luovuta tonttia tämän esisopimuksen mukaisesti ostajalle, myyjä on velvollinen korvaamaan ostajalle aiheutuneet suunnittelukulut sekä tontin rakentamisen valmisteluun liittyvät kulut tositteita vastaan.

Ostajalla on oikeus vetäytyä tästä esisopimuksesta ilman sopimussakkoa, mikäli kohdetta koskeva asemakaavamuutos ei toteudu tai rakennuslupaa myönnetä em. kaavaluonnoksen ja viitesuunnitelman mukaisena.

Mikäli ostajasta johtuvista syistä tontin luovutus ei kohdassa 1 mainittujen edellytysten täyttymisestä huolimatta toteudu tässä esisopimuksessa sovitussa määräajassa, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 10% tontin kauppahinnasta (120.239 €).

Lopullisen saannon ostaja voi tehdä omaan, perustettavan yhtiön tai määräämänsä sijoittajatahon lukuun.

Myyjä vastaa esisopimuksen kohteesta siihen saakka, kunnes allekirjoitetulla kauppakirjalla tai vuokrasopimuksella omistus- ja/tai hallintaoikeus siirretään ostajalle.

Tätä esisopimusta on laadittu kolme samansanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle

Järvenpäässä xx päivänä tammikuuta 2023

Allekirjoitukset

Kaupanvahvistajan todistus