

KAUPPAKIRJA

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

OSTAJA Puutölli Oy, **3102089-9**
perustettavan yhtiön lukuun
Tuottajankatu 2
04440 JÄRVENPÄÄ

KAUPAN KOHDE

Kiinteistötunnus 186-22-2228-1

Järvenpään kaupungin 22. kaupunginosan korttelissa 2228 sijaitseva tontti 1.
Tontin pinta-ala on 3222 m².

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuinkerros-/rivitalojen rakennuspaikka osoitteessa Yliopettajankatu 5, 04400 Järvenpää.

Järvenpään kaupunginhallituksen myyntipäätös § on lainvoimainen.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on viisisataakaksitoistatuhatta (512.000) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle heti.

3. Purkava ehto

Mikäli kaupan kohteelle ei ole viranomaisen taholta myönnetty asemakaavan mukaista uudisrakennuksen rakennuslupaa 31.10.2020 mennessä, ostajalla on oikeus purkaa tämä kiinteistökauppa ja myyjä on velvollinen palauttamaan maksettu kauppahinta.

4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei ole vahvistettu xx.2020 päivätyn rasi-
tustodistuksen mukaan mitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä ra-
sitteita tai rajoituksia.

5. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu xx.2020 päivätyn kiinteistö-
rekisteriotteen mukaan mitään rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

6. 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 omistus-
oikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Tontin lohkomiskulut (1 163 €) peritään erikseen Järvenpään kaupungin kiin-
teistötoimitusmaksutaksan 1 §:n mukaisesti. Mainitut kulut peritään kauppa-
hinnan maksamisen yhteydessä.

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 maaperän puhtaudesta. Mikäli tontti todetaan
pilaantuneeksi, kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskus-
tannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja val-
vonnasta vastaa kaupungin valitsema konsultti joka on toimeksiantosuhtees-
sa kaupunkiin.

Kaupunki ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu Elyn
puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Kaupunki ei myös-
kään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustan-
nuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteut-
tamisesta eikä siltä osin, kun toteuttaja säästää rakennushankkeeseen muu-
toin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu-, ja kuljetus-
kustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös
ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Kaupunki ei myöskään vastaa vii-
västyksistä johtuvista vahingoista, joita toteuttajan hankkeelle saattaa ai-
heutua tontin maaperän puhdistamisesta.

Maaperää pidetään pilaantuneena, valtioneuvoston asetuksen maaperän pi-
laantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007 4 §:n mukaisesti,
alempien ohjearvojen ylittyessä, paitsi epäherkillä alueilla, kuten teollisuus-,
varasto- ja liikennealueilla, joilla pilaantuneisuuden rajana yleensä käyte-
tään ylempää ohjearvoa. Kaupunki täten pääsääntöisesti vastaa maaperän
puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin
saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkillä alueet, kuten las-

ten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jätemaista arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja toteuttajan välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. 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 tutustuneet 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 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

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 suoranaisten haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

12. Vallintarajoitus

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

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.

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

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

14. Ostajan muut velvoitteet

Ostajan tekemän tonttitarjouksen mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan tontille perheasuntoja (keskikoko vähintään 60 m²) 31,25% asuntojen kokonaismäärästä sekä yksiöitä korkeintaan 37,5% asuntojen kokonaismäärästä.

Lisäksi ostaja sitoutuu noudattamaan tonttitarjouksen liitteessä esitettyä tontinkäyttösuunnitelmaa.

Ostaja sitoutuu sopimussakon uhalla (ks. 15§) laatimaan rakennuslupahakemuksen yhteyteen vapaamuotoisen selvityksen siitä, kuinka em. seikat on huomioitu rakennettavassa kohteessa.

15. Liittymät

Tontilla mahdollisesti olevat vesi-, viemäri- ja sähköliittymät siirtyvät ostajalle korvauksetta tällä kauppakirjalla.

16. Sopimussakko

Mikäli toteuttaja laiminlyö kohdassa 10 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, toteuttaja sitoutuu suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20% tontin kauppahinnasta määräajan umpeuduttua kultakin alkavalta viivästysvuodelta, kunnes velvoite on suoritettu, kuitenkin enintään kolme kertaa.

Jos toteuttaja luovuttaa tontin tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, he maksavat myyjälle sopimussakkoa 100 % tässä kauppakirjassa sovitusta tontin myyntihinnasta.

Rakentamisvelvoite-ehto sitoo toteuttajaa suhteessa kaupunkiin, vaikka tontti tai asunto-/kiinteistöosakeyhtiön osakekanta olisi luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli toteuttaja rikkoo 14 §:ssä mainitun rakentamista koskevan selvitysvelvoitteensa, on toteuttaja velvollinen korvaamaan kaupungille kertasuorituksena 10.000 euroa.

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

16. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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