

## **KERROS-/RIVI-/YRITYSTONTTI**

### **KAUPPAKIRJA**

**MYYJÄ** Järvenpään kaupunki,  
PL 41  
04401 JÄRVENPÄÄ

**OSTAJA** T2H Vantaa Oy, 3146559-9  
omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai muiden määräämiensä lu-  
kuun  
Vantaankoskentie 14  
01670 VANTAA

### **KAUPAN KOHDE**

Kiinteistötunnus 186-22-2245-3

Järvenpään kaupungin 22. kaupunginosassa korttelissa 2245 sijaitseva tontti 3.  
Tontin pinta-ala on 3699 m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuinpienalojen rakennuspaikka  
osoitteessa Väärävarsi 7, 04400 Järvenpää.

Järvenpään kaupungingeodeetin päätös 2020 § on lainvoimainen.

### **KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on kolmesataakahdeksankymmentäviisituhatta (385.000) euroa.

### **KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### **1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen  
yhteydessä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

#### **2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti.

#### **3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei ole vahvistettu xx.2020 päivätyn  
rasitustodistuksen mukaan mitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkit-  
täviä rasitteita tai rajoituksia.

#### **4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset**

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

#### **5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

Myyjä vastaa tontista 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.

#### **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, 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 toteuttaja säästää rakennushankkeeseen muu-toin 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 toteuttajan 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 ylempää ohjearvoa. Kaupunki täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jättepitoisesta 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 tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Rakentamishojeet

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, jolla rakennus on joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöönotettavaksi. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun vähintään 80 % tontille sallitusta suurimmasta rakennusoikeudesta on käytetty. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Ostaja sitoutuu noudattamaan tämän tontin alueelle hyväksytyjä rakentamistapaohjeita, jotka on luovutettu kaupantekotilaisuudessa ostajalle.

## **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.

## 12. Vallintarajoitus

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

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10 mainitun sopimusehdon kiinteistöjä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

## 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 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 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 tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30% asunnoista, näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 m<sup>2</sup>. Selvytyden vuoksi todettakoon, että edellä esitettyä asuntojakaumaa koskevaa linjausta tullaan soveltamaan ja linjauksen noudattamista tullaan arvioimaan Lepola IV -aluetta koskevan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun mukaisen koko osaluheen 5 tasolla eli kiinteistöjen 186-21-2145-3, 186-21-2145-7 ja 186-21-2145-8 alueelle kokonaisuudessaan toteutettavien asuntojen kokonaisuusasuutokauman perusteella eikä linjauksen noudattamista siten arvioida tontikohtaisesti edellä esitetyillä kiinteistöillä.

**Ostaja sitoutuu sopimussakon uhalla (ks. kohta 15) toteuttamaan tontin kokonaisuudessaan omistusasuntotuotantona.**

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.

**Jos ostaja rikkoo kohdassa 14 mainitun omistusasuntotuotantoa koskevan rakennusvelvoitteensa, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkoa 100 % tässä kauppakirjassa sovitusta tontin myyntihinnasta.**

Mikäli ostaja rikkoo kohdassa 14 mainitun rakentamista koskevan selvitysvelvoitteensa, 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.