

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Kaupan osapuolet

Myyjä	Järvenpään Kaupunki
Y-tunnus	0126541-4
Osoite	PL 41, 04401 Järvenpää
Omistusosuus	1/1

Ostaja
Henkilötunnus
Osoite
Sähköposti
Omistusosuus

JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Myynti perustuu **kaupunginhallituksen** lainvoimaiseen päätökseen **xx.xx.20xx § x**.

KAUPAN KOHDE

Järvenpään kaupungissa osoitteessa Puistotie 83 sijaitseva kiinteistö **186-5-561-x** rakennuksineen sekä sähkö-, vesi- ja kaukolämpö ja muine kiinteistöön liittyvine liittymineen.

Kiinteistötunnus:	186-5-561-x
Pinta-ala:	890 m ²
Osoite:	Puistotie 83, 04430 Järvenpää
Kaavoitustilanne:	Asemakaava
Rakennukset:	Tontilla sijaitsee n. 95 m ² suuruinen entinen koulurakennus.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on satakaksikymmentäyksituhatta euroa (121 000,00 €). Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kaupan osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa tai muissa kauppaan liittyvissä asiakirjoissa mainittujen pinta-alojen todetaan poikkeavan todellisista pinta-aloista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaa.

MAKSUEHDOT

Kauppahinta maksetaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi

tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

KAUPAN PERUSTEENA OLEVAT ASIAKIRJAT JA TIEDOT

Ostaja on tutustunut ja kuittaa saaneensa xx.xx.xxxx päivätyt lainhuuto- ja rasi-
tustodistuksen sekä kiinteistörekisteriotteen ja 5.7.2021 päivätyn kuntotar-
kastusraportin liitteineen.

Edellä mainittu aineisto on käyty läpi ostajan kanssa ja ostajalle on varattu
mahdollisuus esittää saamaansa aineistoon liittyen kysymyksiä myyjälle en-
nen kauppakirjan allekirjoitusta. Myyjä vakuuttaa, että tässä aineistossa esite-
tyissä tiedoissa ei ole tapahtunut hänen tietensä ennen kauppaa muutoksia,
joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

KAUPAN KOHTEEN KUNTO

Ostaja on tarkastanut kiinteistön rajat ja maasto-olosuhteet sekä rakennukset
ja kauppaan kuuluvat ainesosat ja tarpeiston haluamassaan laajuudessa ja to-
teaa tällä perusteella kaupan kohteen vastaavan siitä esitetyissä asiakirjoja,
tietoa ja kuntoa, sekä hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se tarkastushetkellä
oli.

Myyjä ei kuitenkaan vastaa tämän jälkeen tapahtuneesta rakennusten ja ka-
luston normaalista kulumisesta tai virheistä eikä kauppaan kuuluvien laittei-
den toiminnasta, jollei vikaantumiseen ole syynä myyjän tavanomaisesta
poikkeava menettely.

Rakennukseen on tehty 5.7.2021 myyjän toimeksiannosta kuntoarvio, jonka
suoritti Raksystems. Ostaja on saanut hyvissä ajoin ennen tarjouksen jättä-
mistä tarkastusraportin, on huolellisesti tutustunut siihen, on tietoinen siinä
mainituista vioista, vahingoista ja puutteista sekä siitä, että raportin mukaan
virheiden laajuutta ja vaikutusta ei voi kaikilta osin todeta ilman tarkempia
tutkimuksia. Raportista ilmeneviä seikkoja ei siis pidetä kaupankohteessa ole-
vina virheinä arvioitaessa myyjän vastuuta kaupankohteen kunnosta vaan os-
taja ottaa kustannuksellaan vastatakseen kaikista tarkastusraportissa maini-
tuista mahdollisista korjauskohteista ja korjausehdotuksista.

Muilta osin myyjän vastuu määräytyy maakaaren säännösten mukaan.

IRTAIN

Tähän kauppaan on otettu luovutuksen kaikki ehdot. Tässä kaupassa tai sen
yhteydessä ei ole sovittu myytäväksi irtainta omaisuutta.

MUUT EHDOT

1. Kaupan kohde myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kiin-
teistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

2. Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erään-tyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen. Myyjä vakuuttaa, että kaupassa siirtyviin liittymäsopimukseen perustuvat maksut on maksettu ja maksetaan myyjän puolelta hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Tämän jälkeen maksusta vastaa ostaja.

Kaupantekovuodelta maksettavasta kiinteistöverosta vastaa myyjä. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymiseen asti ja sen jälkeen niistä vastaa ostaja.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta. Ostaja on tietoinen, että lainhuudon hakemisen ja varainsiirtoveron maksu on suoritettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta. Ostaja vastaa varainsiirtoverosta ja lainhuudatuskustannuksista sekä mahdollisen viivästy-tyksen aiheuttamasta veron korotuksesta yksin. Myyjä ja Ostaja ovat tutustuneet tähän kauppaan liittyviin veroseuraamuksiin.

3. Ostaja on tietoinen, että ympärillä olevalla alueella on meneillään asemakaavan muutos.
4. Sähkö-, vesi-, kaukolämpö ja viemäri liittymäsopimus siirtyvät Ostajalle vastikkeet-ta tällä kauppakirjalla. Ostaja vastaa liittymämaksuista ja käyttömaksuista kaupan-tekoajankohdasta lähtien. Ostaja tekee tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopi-musehtoja.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liit-tymsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa Ostaja.

5. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alu-eella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai poh-javeden pilaantumista.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuk-siin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Sel-vyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoi-tettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Edellä mainittu ei koske kiinteis-tön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimas-sa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pi-laantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfal-toinnista ja perustuksista.

6. Järvenpään 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 rajoituvan viheralueen.
7. Ostaja sallii Järvenpään 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.

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja 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.

8. Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen alueen sekä rajat. Ostaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettua tietoa.
9. Ostaja ottaa vastaan kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen siinä kunnossa ja niissä olevin tarpeistoinen kuin ne Ostajan tutustuessa niihin olivat.

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä, sekä että niiden yhteydessä on otettava huomioon rakennuksen ja ympäristön suojelumääräykset. Viat, puutteet ja vaadittavat korjaustoimenpiteet on otettu huomioon maksetussa kauppahinnassa. Ostaja vastaa kaikista perus- korjaushankkeeseen liittyvistä tutkimustarpeista.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa rakennuksen tarkastuksessa huolellisuutta. Ostajalla ei ole huomauttamista rakennuksesta esitettyihin tietoihin eikä tule esittämään Myyjälle luovutuksen jälkeen rakennuksen kuntoon liittyviä vaatimuksia. Ostaja on todennut rakennuksen ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

10. Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

Myyjä ei vastaa mahdollisista salaojien perustusten, lattian ja seinäeristeiden, yläpohjan, vesi- ja viemäriputkien eikä lämmitysjärjestelmän kunnosta. Suurimpana uudistuksena kohteeseen on juuri rakennettu uusi katto. Rakennusta on remontoitu epäsäännöllisesti vuosien ajan, ja lämmöt ovat olleet päällä ympäri vuoden. Ostaja on tietoinen, että iLOQ-lukot ei kuulu kauppahintaan, vaan hänen on uusittava ne omalla kustannuksellaan. Ostaja ja myyjä ovat sopineet, että kauppahinta 121 000 euroa käsittää rakennuksen myyntihetkellä olevassa kunnossaan sille lohottavan n. 890 m² tonttiosuuden kanssa.

11. Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.
12. Tähän kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kauppakirjan yhteydessä tehty.
13. Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Kiinteistövälistötoimisto Asuntokoodi LKV kiinteistövälistöliikkeelle.

Järvenpäässä, xx. päivänä xxxxkuuta 202x

nimi

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

NIMI
titteli

Kaupanvahvistajana todistan, että nimet luovuttajina sekä titteli nimi Järvenpään kaupungin puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, 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, xx. päivänä xxxxkuuta 202x

NIMI
titteli
tunnus xx/xx