

## KAUPPAKIRJA (Luonnos)

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

### OSTAJA

### KAUPAN KOHDE

Liitekartassa osoitettu noin 1029 m<sup>2</sup> suuruinen määräala Järvenpään kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 186-401-1-2705.

Määräala on osa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-7) korttelissa 2031.

Järvenpään kaupungingeodeetin myyntipäätös \_\_\_\_\_ § \_\_ on lainvoimainen.

### KAUPPAHINTA

Kauppahinta on Kaksikymmentäneljätuhatta seitsemänsataakaksikymmentä (24 720) euroa.

### KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

#### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus määräalaan siirtyvät ostajalle heti.

#### 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön, josta määräala myydään, ei ole vahvistettu \_\_\_\_\_ päivätyn rasi-  
tustodistuksen mukaan mitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasi-  
situksia tai rajoituksia.

#### 4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kiinteistöön, josta määräala myydään, ei kohdistu \_\_\_\_\_ päivätyn  
kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

Voimassa olevassa asemakaavassa myytävälle määräalalle on osoitettu avo-  
ojan, maanalaisen johdon ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen  
tärkeän alueen merkinnät. Myytävällä määräalalla kulkee sähkölinja (20 kV).

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

Myyjä vastaa määräalasta suoritettavista veroista ja maksuista sekä sitä koh-  
danneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle.  
Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistus-  
oikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta sekä lainhuudatuskuluista.

Ostaja vastaa määräalan kiinteistönmuodostuskustannuksista.

## **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 kaupan kohteella. 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 ylempää ohjearvoa. Kaupunki täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jättemaista arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja ostajan 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. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaava

### **10. 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 suoranaisten haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **11. Sopimussakko**

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

### **12. Irtaimisto**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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

(päiväys, allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus)