

## KAUPPAKIRJA

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

**OSTAJA** BG-Liikekiinteistöt Oy, 2191695-8  
Tulliportinkatu 55  
80130 JOENSUU

### KAUPAN KOHDE

Järvenpään kaupungissa 21. kaupunginosan korttelissa 2131 sijaitseva tontti 8. Kiinteistötunnus 186-21-2131-8. Tontin pinta-ala on 8895 m<sup>2</sup>. Tontti on rakentamaton.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen liike- ja toimitilarakennusten rakennuspaikka osoitteessa Diggarinkatu 8b, 04420 Järvenpää.

### KAUPPAHINTA

Kauppahinta on seitsemänsataakaksikymmentäneljätuhattakuusisataakolmekymmentäseitsemän (724.637) euroa.

### KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan tässä kaupantekotilaisuudessa ja kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

#### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti.

#### 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön 186-21-2131-8 ei ole vahvistettu xx.2021 päivätyn rasiustodistuksen mukaan mitään kiinnityksiä.

#### 4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kiinteistöön 186-21-2131-8 kohdistuvat xx.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet.

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

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä sitä 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 (1 500) euroa peritään erikseen Järvenpään kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksan 1 §:n mukaisesti. Mainitut kulut peritään kaup-pahinnan maksun yhteydessä.

## **6. Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ostaja on tarkastanut tontin, 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.

## **7. Maaperä**

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perustella kaupan koh-teena olevalla alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, että se voisi ai-heuttaa maaperän pilaantumisen. Mikäli tontti todetaan pilaantuneeksi, myyjä vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa myyjän valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa myyjään.

Myyjä ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu Elyn puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Myyjä 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 pilaantu-neen maan puhdistamista). Myyjä ei myöskään vastaa viivästyksestä johtu-vista vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua 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. Myyjä täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puh-distuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikki-paikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Myyjä ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumat-tomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jätemaista arvioidaan aiheutuvan ra-kentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kus-tannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja ostajan välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhty-mistä. Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin, kun pi-laantuminen on tapahtunut ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

## **8. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Rakentamistapaohjeet

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset

## **9. Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan nyt myytävälle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen noin 3000 k-m<sup>2</sup> suuruisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Myyjä voi hakeuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

## **10. 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 kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## **11. 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 kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

## **12. 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 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.

Järvenpään Vesi tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan takson mukaisen vesihuollon liittymismaksun.

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.

### **13. Sopimussakko**

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitettun 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.

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

### **14. Irtaimisto**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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