

KIINTEISTÖJEN VAIHTOKIRJA

Tämä kiinteistöjen vaihtamista koskeva vaihtokirja (**”Vaihtokirja”**) on tehty seuraavien osapuolten välillä

OSAPUOLET

- (1) **Järvenpään kaupunki (”Kaupunki”)**
0126541-4
Seutulantie 12
04410 Järvenpää
- (2) **Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva (”Kaleva”)**
0200628-9
Bulevardi 56
00120 Helsinki

(1) – (2) yhdessä **Osapuolet** ja yksin **Osapuoli**.

1 TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Kaleva omistaa jäljempänä kohdassa 2.1.2 määritellyn kiinteistön, joka on voimassa olevassa asemakaavassa nro 010090 osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaupungin tavoitteen on kehittää Kalevan omistamaa kiinteistöä yhdessä kiinteistön 186-1-147-37 kanssa siten, että nykyiselle pintapysäköintialueelle olisi mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa monikerroksinen pysäköintilaitos (**”Pysäköintilaitos”**), johon osoitettaisiin autopaikkoja lyhyt- ja pitkäaikaispysäköintitarkoituksiin.
- (B) Kaleva on saanut kohdassa 2.1.2 määritellyn kiinteistön Kaupungilta maakaaren mukaisella vaihdolla ja Kaupunki on kyseisen kiinteistön edellinen omistaja.
- (C) Pysäköintilaitoksen toteuttamisen tavoitteena on turvata keskusta-alueella sijaitsevien autopaikkojen riittävyys pitkällä aikavälillä.
- (D) Kaupunki omistaa jäljempänä kohdassa 2.1.1 määritellyn kiinteistön, josta kiinteistöstä Kaleva hallitsee 5.7.1985 tehdyn sopimuksen perusteella 27 autopaikkaa. Kyseistä Kaupungin omistuksessa olevaa kiinteistöä rasittaa vuoden 2032 loppuun saakka kiinteistön 186-1-137-26 käyttöön osoitetut 15 määräaikaista rasitepaikkaa.
- (E) Tällä Vaihtokirjalla Osapuolet sopivat kohdassa 2 määriteltyjen kiinteistöjen vaihtamisesta tässä Vaihtokirjassa tarkemmin määritellyin ehdoin ja periaattein.

2 VAIHDON KOHTEET

- 2.1.1 Kaupunki luovuttaa Kalevalle Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 137 sijaitsevan tontin 15, kiinteistötunnus 186-1-137-15, osoite [Kyläkuja 2], pinta-ala [1110 m²], sekä kohdassa 3 mainitut autopaikkaosakkeet tai pintapysäköintipaikat ja lisäkauppahinnan.
- 2.1.2 Kaleva luovuttaa Kaupungille Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 147 sijaitsevan tontin 38, kiinteistötunnus 186-1-147-38, osoite [Tupalantie 5], pinta-ala [1725 m²].

3 MUUT LUOVUTUKSET

- 3.1.1 Kohdassa 2.1.1 todetun kiinteistön luovutuksen lisäksi, Kaupunki sitoutuu luovuttamaan Kalevalle Pysäköintilaitoksesta 20 kappaletta autopaikkaosakkeita Pysäköintilaitoksen valmistuttua. Autopaikkaosakkeet luovutetaan erillisellä luovutuskirjalla, jossa ei ole erillistä vastiketta. Autopaikkaosakkeiden on tuotettava hallintaoikeus nimettyyn autopaikkaan, joka sijaitsee Pysäköintilaitoksen katetulla osuudella.
- 3.1.2 Kaupunki sitoutuu vastaamaan kohdassa 3.1.1 mainittujen autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista, eikä niitä miltyään osin peritä Kalevalta.
- 3.1.3 Kaleva vastaa edellä kohdassa 3.1.1 mainittujen autopaikkojen hoitamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista erikseen perittävän kuukausittaisen hoitovastikkeen mukaisesti. Hoitovastike kattaa Pysäköintilaitoksen ylläpidosta, huollosta, korjaamisesta aiheutuvat kustannukset. Hoitovastike määräytyy samojen periaatteiden mukaisesti kuin muiden Pysäköintilaitoksen autopaikkoja pitkäaikaisesti käyttävien tahojen kanssa.
- 3.1.4 Kaupunki sitoutuu siihen, että Pysäköintilaitokseen luovutettavien autopaikkaosakkeiden määrä on korkeintaan 20 %:ia yli Pysäköintilaitokseen toteutettavien autopaikkojen määrän.
- 3.1.5 Mikäli Kaupunki päättää olla toteuttamatta Pysäköintilaitosta tai sen toteuttaminen estyy siitä johtuen, etteivät Pysäköintilaitoksen toteuttamisen kannalta tarvittavat päätökset tule lainvoimaisiksi tai niiden lainvoimaistuminen pitkittyy muutoksenhakuprosessista johtuen, Kaupunki sitoutuu luovuttamaan Kalevalle Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 147 alueelta 20 kappaletta pintapysäköintipaikkoja luvussa 3 mainituin periaattein. Pysäköintilaitos katsotaan jääneeksi toteutumatta, mikäli pysäköintilaitoksen käyttöönottokatselmus ei ole hyväksytysti suoritettu 31.12.2032 mennessä. Pintapysäköintipaikat luovutetaan rasiteoikeutena, josta ei peritä erillistä vastiketta, ja joka kirjataan kiinteistörekisteriin.
- 3.1.6 Mikäli muu luovutus tapahtuu kohdan 3.1.5 mukaisesti, maksaa Kaupunki luovutettujen pintapysäköintipaikkojen lisäksi 220.000 euroa lisäkauppahintaa johtuen siitä, että pintapysäköintipaikat eivät ole yhtä arvokkaita kuin autopaikkaosakkeet. Lisäkauppahinta maksetaan viimeistään 28.2.2033. Lisäkauppahintaa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti lisäkauppahinnan maksamishetkellä. Perusindeksinä käytetään tämän vaihtokirjan allekirjoitushetkellä viimeisintä julkaistua indeksin pistelukua. Tarkistusindeksinä käytetään lisäkauppahinnan maksamishetkellä viimeisintä julkaistua indeksin pistelukua.

4 VÄLIRAHA

Osapuolten käsityksen mukaan vaihdon kohteiden käyvät arvot ovat seuraavat:

Vaihdon kohde	Käypä arvo, euroa
186-1-147-38	Tontin arvo 288 000 euroa + Kalevalle aiheutuvat varainsiirto- ja luovutusvoittoverovaikutukset sekä asian

			selvittelystä aiheutuneet kustannukset noin 83 000 euroa = 371 000 euroa
186-1-137-15			50 000
Autopaikkaosakkeet mukaisesti	kohdan	3.1.1	238 000
pintapysäköintipaikat mukaisesti	kohdan	3.1.5	18 000
lisäkauppahinta	kohdan	3.1.6	220 000

Kalevan luovuttaessa Kaupungille tontin 38, Kalevalle muodostuu sekä varainsiirtoverosta että luovutusvoittoverosta aiheutuvia vaikutuksia. Jotta vaihtokirjassa kuvattu vaihto olisi Kalevan kannalta liiketaloudellisesti perusteltua, vaikutukset tulee korvata Kalevalle osana vaihtoa. Mikäli joitakin oletettuja verovaikutuksia ei osapuolten näkemysten mukaisesti toteudu, Kaleva ei kuitenkaan ole velvollinen palauttamaan saatua välirahaa.

Edellä mainitulla perusteella voidaan todeta, että Kalevalle vaihdossa luovutettavan tontin arvo vaihdossa on tontin käypä arvo lisättyinä aiheutuvilla verovaikutuksilla sekä selvittelystä aiheutuvilla kustannuksilla, yhteensä 371 000 euroa. Verovaikutukset ja selvittelystä aiheutuvat kustannukset perustuvat Kalevan enimmäismääräiseen arvioon.

Kaupungin Kalevalle luovuttaman tontin sekä autopaikkaosakkeiden käypä arvo on yhteensä 288 000 euroa.

Kaupunki maksaa Kalevalle 83 000 euron suuruisen välirahan vaihtokirjan allekirjoitusten yhteydessä. Väliraha kuitataan saaduksi tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Vaihdon kohteena olevien kiinteistöjen omistus- ja hallintaoikeudet sekä vaaranvastuut siirtyvät luovutuksensaajille tämän Vaihtokirjan allekirjoituksin.

6 MUUT EHDOT

6.1 Kiinteistöihin liittyvät tuotot ja kulut

6.1.1 Osapuolet ovat oikeutettuja kaikkiin luovuttamiensa kiinteistöjen tuottoihin tämän Vaihtokirjan allekirjoituspäivään saakka, allekirjoituspäivä mukaan lukien. Vastaavasti Osapuolet vastaavat kaikista luovuttamiensa kiinteistöihin liittyvistä maksuista ja veroista Vaihtokirjan allekirjoituspäivään saakka, allekirjoituspäivä mukaan lukien, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta allekirjoituspäivän jälkeen.

6.1.2 Osapuolet vastaavat luovuttamiensa kiinteistöjen osalta kiinteistöverosta Vaihtokirjan allekirjoitusvuodelta.

6.1.3 Osapuoli vastaa tässä Vaihtokirjassa sovitun vaihdon perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta kyseisen Osapuolen omistukseen ja hallintaan siirtyvän kiinteistön osalta. Kaleva pyytää Verohallinnolta varainsiirtoverolain 29.3 §:n mukaisen lausunnon vastikkeeseen.

käyvistä arvosta luovutushetkellä. Osapuolet sitoutuvat tekemään luovutuskirjaan mahdolliset Verohallinnon lausunnon edellyttämät korjaukset viipymättä.

6.2 Kiinnitykset ja rasitteet

- 6.2.1 Kohdissa 6.2.2 ja 6.2.3 todettu huomioiden, Osapuolet luovuttavat kohdan 2 mukaiset kiinteistöt toisilleen kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.
- 6.2.2 Kaupunki on tietoinen ja hyväksyy sen, että kiinteistöön 186-1-147-38 kohdistuu liitteenä 3 olevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, jotka osaltaan vaikuttavat kyseisen kiinteistön käyttöön.
- 6.2.3 Kaleva on tietoinen ja hyväksyy sen, että kiinteistöön 186-1-137-15 kohdistuu liitteenä 3 olevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, jotka osaltaan vaikuttavat kyseisen kiinteistön käyttöön. Kiinteistörekisteriotteesta poiketen, kiinteistön 186-1-137-26 pysyvät rasitepaikat tullaan muuttamaan määräaikaikaisiksi rasitepaikoiksi, kuten kohdassa 1 C on todettu. Kaupunki vastaa muutoksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- 6.2.4 Osapuolet ovat tietoisia, että vaihdon kohteena olevat kiinteistöt ovat pysäköintikäytössä ja kummankin kiinteistön maaperä saattaa olla pilaantunut. Kiinteistöjen maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu ennen tämän Vaihtokirjan allekirjoittamista.
- 6.2.5 Osapuolet ilmoittavat toisilleen, että kiinteistöillä ei ole harjoitettu sellaisista asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeavaa toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa kohdassa 6.3.1 mainitusta käyttötarkoituksesta poikkeavaa kiinteistön maaperän pilaantumista. Mikäli kaupungin luovuttamalla kiinteistöillä ilmenee muuta maaperän pilaantumista, vastaa puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista luovuttaja voimassa olevan asemakaavan luovutushetken mukaiseen käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon saakka.
- 6.2.6 Yllä kohtaan **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.**(B) viitaten Kaupunki tuntee ja on tällä Vaihtokirjalla luovutettavan Kalevan kiinteistön entinen omistaja. Kaleva antaa yllä kohdan **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** mukaisen vakuutuksen rajoittuen ainoastaan Kalevan omistusaikaan. Mikäli Kalevan luovuttamalla kiinteistöillä ilmenee muuta maaperän pilaantumista, vastaa puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista luovuttaja voimassa olevan asemakaavan luovutushetken mukaiseen käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon saakka ainoastaan, jos voidaan osoittaa, että pilaantuminen on tapahtunut Kalevan omistusaikana.
- 6.2.7 Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne ole saaneet luovuttamiaan kiinteistöjä koskien viranomaisilta vaatimuksia kiinteistön maaperän puhdistamiseen liittyen.
- 6.2.8 Osapuolet ovat tietoisia, että vaihdon kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsee asfalttia, rakenteita, johtoja, putkia ja muita vastaavia, jotka vaikuttavat osaltaan kiinteistöjen myöhempään käyttöön ja rakentamiseen. Osapuolet vastaavat kustannuksellaan saamansa kiinteistön osalta edellä mainittujen purkamisesta ja/tai uusimisesta Vaihtokirjan allekirjoittamisen jälkeen.

6.3 Kiinteistöjä koskevat asiakirjat ja niihin tutustuminen

- 6.3.1 Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin heille luovutettuihin kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:
- Lainhuutotodistukset per allekirjoituspäivä

- Rasiustodistukset per allekirjoituspäivä
- Kiinteistörekisteriotteet per allekirjoituspäivä
- Asemakaavakartat ja -määräykset

6.3.2 Osapuolet ovat tarkastaneet heille luovutetut kiinteistöt ja niiden alueet sekä rajat. Osapuolet toteavat kiinteistöjen vastaavan ominaisuuksiltaan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

7 OIKEAT JA RIITTÄVÄT TIEDOT

Osapuolet vakuuttavat, että kaikki toisilleen antamansa tiedot kiinteistöjä koskien ovat oikein ja paikkansapitäviä, eivätkä Osapuolet ole jättäneet ilmoittamatta toisilleen mitään olennaista kiinteistöjä koskevaa tietoa tai seikkaa.

8 MUUTOKSET

Kaikki tämän Vaihtokirjan muutokset on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolten toimivaltaisen edustajan on asianmukaisesti allekirjoitettava muutos, jotta muutokset olisivat Osapuolia sitovia.

9 VOIMAANTULO

Tämä Vaihtokirja, joka on lainvoimaisesti hyväksytty Osapuolten asianmukaisissa toimielimissä, tulee voimaan Vaihtokirjan tultua allekirjoitetuksi ja kaupanvahvistajan vahvistettua Vaihtokirjan.

10 KAUPANVAHVISTAMISESTA AIHEUTUVAT KULUT

Kaupunki maksaa Vaihtokirjan menevästä kaupanvahvistajan palkkion.

11 SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vaihtokirjaan sovelletaan Suomen lakia.

12 ERIMIELISYYDET

Tätä Sopimusta koskevat tai siitä aiheutuvat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli riitaa ei saada soviteltua neuvotteluteitse, ratkaistaan asia lopullisesti Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteenaan.

13 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä Vaihtokirja on allekirjoitettu kolmena (3) samanasaisena kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Järvenpäässä, [•]

Järvenpään kaupunki

Nimi:
Asema:

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva

Nimi:
Asema:

Kaupanhahvistajana todistan, että [•] Järvenpään kaupungin edustajana ja [•] Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän Vaihtokirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä vaihtoa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Vaihtokirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä

Kaupanhahvistaja

Liitteet

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Kiinteistöjen lainhuutotodistukset per allekirjoituspäivä |
| Liite 2 | Kiinteistöjen rasiustodistukset per allekirjoituspäivä |
| Liite 3 | Kiinteistöjen kiinteistörekisteriotteet per allekirjoituspäivä |
| Liite 4 | Kiinteistöjen asemakaavakartat määräyksineen |