

KAUPPAKIRJA

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

OSTAJA **Posti Group Suomi Oy, 2365191-4**
PL 8
00011 POSTI

omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden, tonttirahaston tai muun määräämänsä tahon lukuun.

Järvenpään kaupunki ja Posti Group Suomi Oy ovat jäljempänä erikseen ”Osapuoli” ja yhdessä ”Osapuolet”.

KAUPAN KOHDE

Määräalat Järvenpään kaupungissa sijaitsevasta tiloista:

186-401-11-146 noin 9,4 ha

186-401-11-68 noin 8,8 ha

186-401-11-94 noin 0,5 ha

Määräaloista muodostetaan 14. kaupunginosan kortteliin 1443 tontti 1 (kiinteistötunnus 186-14-1443-1, jäljempänä ”Tontti”). Tontin alue on alustavasti rajattu liitteenä A olevaan liitekarttaan. Tontin pinta-ala on noin 187.000 m². Tontti on rakentamaton. Tontille osoitetaan vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa rakennusoikeutta 93.500 k-m².

Tontin pinta-ala voi tarkentua, kun kortteliin laaditaan asemakaavamuutoksen mukainen tonttijako. Tällainen tarkentuminen ei kuitenkaan vaikuta Tontille osoitettavaan rakennusoikeuteen.

Kaupan kohde osoitetaan asemakaavamuutoksessa toimitilarakennusten rakennuspaikaksi, osoite Komppikatu x, 04410 Järvenpää.

Tontti on tarkoitus rakentaa kolmessa eri vaiheessa. Kaupan kohteella on meillä asemakaavamuutos, jolla tuleva rakentaminen mahdollistetaan. Rakentamisen vaiheistus on esitetty liitteenä A olevassa kartassa.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on viisimiljoonaakahdeksansataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta (5.848.000) euroa. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 62,50 €/k-m², joka huomioi myös yllä mainitun asemakaavan muutoksen, ts. erillistä maankäyttö- tai kaavoitusmaksua ei tämän lisäksi peritä.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahintaa koskevat maksuehdot

Kauppahinta on jaettu kolmeen osaan:

1. erä 2.187.500 euroa
2. erä 1.785.500 euroa
3. erä 1.875.00 euroa.

Kauppahinnan maksuerät koskevat liitekartassa rajattuja rakentamisen eri vaiheiden osa-alueita I-III.

Kauppahinnasta maksetaan kaupantekotilaisuudessa 1. erä 2.187.500 euroa.

Ostaja sitoutuu maksamaan kauppahinnan 2. erän yhden kuukauden kuluessa siitä, kun II-vaiheen rakennuslupa on lainvoimainen tai viimeistään 31.12.2026, ja kauppahinnan 3. erän yhden kuukauden kuluessa siitä, kun III-vaiheen rakennuslupa on lainvoimainen, tai viimeistään 31.12.2028.

Ostaja antaa Myyjälle kaupantekotilaisuudessa omavelkaisen takauksen tai muun myyjän hyväksymän vastaavan vakuuden maksamattoman kauppahinnan, 3.660.500 euron, suuruiselle summalle.

Maksamattomasta kauppahinnasta peritään 4,5 % korkoa kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä päivästä, kun tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Kauppahinnan maksun viivästyessä maksetaan sille korkolain mukainen vuotuinen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

Kaupantekotilaisuus on viimeistään 7.7.2023.

2. Purkavat ehdot

Kauppa purkaantuu ilman korvausvelvollisuuksia, mikäli tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva kaupungin toimielimen tekemä päätös ei saa lainvoimaa.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos varastorakentamiselle soveltuva asemakaava ei ole hyväksytty Järvenpään kaupungin toimesta 31.3.2024 mennessä.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos Järvenpään kaupungin hyväksymä asemakaava ei mahdollista Ostajan viitesuunnitelmien mukaista rakentamista kaavoitusprosessissa syntyvien muiden kaavaselvityksistä juontuvien reunaehtojen puitteissa. Purkava ehto on voimassa siihen saakka, kunnes I vaiheen rakennuslupa on lainvoimainen.

Jos Ostaja purkaa kaupan on hänellä velvoite ennallistaa tontti siltä osin, kun ennallistamistarve on syntynyt Ostajan suorittamien toimenpiteiden seurauksena. Ennallistamistarve ei selvyiden vuoksi sisällä kohdassa 14 määriteltyä myyjän toimesta toteutettavaa puuston poistamista. Ostajan on ennallistettava

tontti vuoden kuluessa kaupan purkuhetkestä.

Ostajan purkaessa kaupan tässä kappaleessa edellä määritellyllä tavalla Myyjä palauttaa maksetun kauppahinnan Ostajalle kahden kuukauden kuluessa kaupan purkuhetkestä. Muilta osin Osapuolet vastaavat kaupan purkautuessa kaikilta osin omista kuluistaan.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa ilmoittamalla siitä myyjälle kirjallisesti 30.9.2023 mennessä ja maksamalla sopimussakkoa 10% ("kymmenen prosenttia"), joka lasketaan edellä kohdassa "KAUPPAHINTA" sovitusta kauppahinnasta 5.848.000 € (sopimussakko 584.800 €).

3. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Hallintaoikeus osa-alueelle I siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Osa-alueiden II ja III osalta hallintaoikeus siirtyy ostajalle aina kyseisen osa-alueen kauppahinnan maksun jälkeen. Kaupunginhallitus on valtuuttanut 19.6.2023 § x ostajan hakemaan alueen kaikille osa-alueille rakennusluvut ja suorittamaan rakentamisen maatöitä aina perustuksiin saakka omistusoikeutensa pohjautuen.

4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöihin 186-401-11-68, 186-401-11-94 ja 186-401-11-146 ei ole vahvistettu xx päivätyn rasiustodistuksen mukaan mitään kiinnityksiä.

5. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kiinteistöihin 186-401-11-68, 186-401-11-94 ja 186-401-11-146 kohdistuvat xx päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet nyt myytävien määräalojen osalta järjestellään käynnissä olevassa asemakaavamuutoksessa ja tontin lohkomisohjelmassa siten, että kadut muuttuvat rakentamiskelpoisiksi tontinosiksi.

6. Osuudet yhteisiin alueisiin

Määräalat eivät saa osuuksia yhteisiin alueisiin.

7. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Sen jälkeen sanotuista veroista ja maksuista vastaa ostaja.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja kaupanvahvistajan maksun.

Ostaja vastaa tontin lohkomiskuluista Järvenpään kaupungin kiinteistötoimintamaksutaksan 1 §:n mukaisesti.

8. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöillä. Ostaja on tarkastanut muodostettavan tontin, sen suunnitellun alueen sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tie-

toihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

9. Maaperä

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perustella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai pidetty jätteitä tai aineita, että se olisi aiheuttanut tai voisi aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Mikäli tontti tai pohjavesi todetaan pilaantuneeksi, Myyjä vastaa pilaantumisen aiheuttamista 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 osapuolet yhteisellä sopimuksella toteavat Ostaja säästävän rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu-, ja kuljetuskustannukset, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Myyjä 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, Tontin suunnitellun käyttötarkoituksen sekä asemakaavamuutoksen mukaisen käytön edellyttämällä arvoilla. Myyjä vastaa maaperän puhdistuskustannuksista näiden arvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka.

Myyjä vastaa siitä, että pilaantunut maa poistetaan tontilta mahdollisimman pian löydöksen jälkeen ja pilaantunut maa toimitetaan ympäristöviranomaisen osoittamaan paikkaan Myyjän kustannuksella. Ohjearvojen osalta noudatetaan viranomaisten määräyksiä.

Myyjä ei tällä kauppakirjalla 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 neuvotellaan erikseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa kymmenen vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

10. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset

Sekä Ostaja että Myyjä ovat tietoisia siitä, että alueella on meneillään asemakaavamuutos, jonka johdosta tämän kauppakirjan liitteenä oleviin asemakaavakarttaan ja -määräyksiin tullaan tekemään muutoksia, jotka mahdollistavat Ostajan rakentamishankkeen toteuttamisen niiden reunaehtojen puitteissa, mitä asemakaavaprosessissa tehtävien muiden kaavaselvityksien (mm. hulevesiselvitys) puitteissa on mahdollista.

11. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan nyt myytävälle alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen (n.35.000m² varastorakennuksen) osa-alueelle I kolmen vuoden kuluessa käynnissä olevan asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Mikäli rakennusluvan lainvoimaistuminen kuitenkin viivästyy luvasta tehdyn valituksen johdosta, mainittu määräpäivä lykkääntyy valituksen käsittelyn kestoaa vastaavassa määrin (lainvoimaiseen lupapäätökseen asti laskettuna).

Myyjä voi erityisestä syystä Ostajan hakemuksesta myöntää pidennystä tässä kohdassa määritellyyn rakennusaikaan. Hakemus on toimitettava Myyjälle kirjallisesti viimeistään kolme (3) kuukautta ennen rakentamisajan umpeutumista.

Mikäli Ostaja ei ole määräajassa täyttänyt tämän kohdan mukaista rakentamisvelvoitetta, eikä Myyjä ole myöntänyt rakennusajan pidennystä, on Ostaja velvollinen suorittamaan sopimussakkoa kauppakirjan kohdan 15 mukaisesti.

12. Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

13. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen nyt myytyjä määräaloja ennen kohdassa 11. määritellyn rakentamisvelvoitteen täyttymistä, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu sisällyttämään kohdassa 12 mainitun sopimusehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

14. 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.

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

Tällä kauppakirjalla Myyjä sitoutuu poistamaan osa-alueelta I puuston kokonaisuudessaan, sisältäen kannot ja risut. Kaupungilla on oikeus kaataa ja myydä kustannuksellaan osa-alueelle II jäävä puusto 31.12.2026 mennessä tai aikaisemmin, jos Ostaja niin vaatii. Puuston poiston ajankohdasta sovitaan yhdessä Ostajan ja Myyjän kanssa.

15. Rakentamisvelvoitteen laiminlyömistä koskeva sopimussakko

Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 11 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, Ostaja sitoutuu suorittamaan Myyjälle sopimussakkona 20% ("kaksikymmentä prosenttia") edellä kohdassa "KAUPPAHINTA" sovitusta kauppahinnasta (5.848.800 €, sopimussakko 1.169.760 €) 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 kohdassa "KAUPPAHINTA" sovitusta kauppahinnasta (5.848.800 €)

Rakentamisvelvoite-ehto sitoo Ostajaa suhteessa kaupunkiin, vaikka tontti tai kiinteistöosakeyhtiön osakekanta olisi luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Sopimussakon mukainen rakentamisvelvoite koskee kohdan 11 mukaista rakentamista.

Sopimussakko tulee maksaa 6 kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamisvelvoitteen määräaika on umpeutunut, jollei Myyjä ole erityisestä syystä myöntänyt kirjallisesti pidennystä rakennusaikaan kohdan 11 mukaisesti.

Mikäli osapuoli muutoin rikkoo tätä sopimusta, on se velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tästä aiheutuvan kohtuudella ennakoitavissa olevan vahingon.

16. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

17. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaisu

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään sopimaan neuvotteluteitse. Mikäli Osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan erimielisyydet Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa

18. Liitteet

19. Allekirjoitukset

Järvenpäässä, päivänä 2023