

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

<b>Myyjä</b>	<b>Järvenpään kaupunki, 0126541-4</b> PL 41 04401 JÄRVENPÄÄ
<b>Ostaja</b>	<b>YIT Suomi Oy, 1565583-5</b> perustamansa tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden tai muun määräämänsä tahon lukuun Panuntie 11 00621 HELSINKI

## Kaupan kohde

Määräala noin 9240 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 186-401-47-1.  
Määräalasta muodostetaan 21. kaupunginosan kortteliin 2139 asuinkerrostalo- ja asuinpientalotontit. Määräalan pinta-ala tarkentuu, kun kortteliin laaditaan tonttijako.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukaiset asuinkerros- ja asuinpientalojen rakennuspaikat osoitteessa Metsäläulunkuja x, 04420 Järvenpää.

## Kauppahinta

Kauppahinta on miljoonaseitsemänsataaseitsemänkymmentäkuusituhatta (1.776.000) euroa.

Kauppahinta on sidottu asuinkerrostalojen rakennusoikeuden yksikköhintaan 330 €/k-m<sup>2</sup> sekä asuinpientalojen rakennusoikeuden yksikköhintaan 480 €/k-m<sup>2</sup>, lopullinen kauppahinta määräytyy lainvoimaisen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Kauppahinta maksetaan kustakin tontista kokonaisuudessaan ko tontin kauppakirjojen allekirjoitustilaisuudessa.

## Esisopimuksen ehdot

Tonttien lohkomiskulut peritään kauppahinnan maksun yhteydessä.

Ostaja sitoutuu tekemään tämän esisopimuksen liitteen mukaiset kiinteistökaupat kortteliin 2139 muodostettavista tonteista siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään kuukauden kuluttua em. korttelia koskevan asemakaavan voimaantulosta. Kiinteistökaupan edellytyksenä on katuinfrastruktuurin valmistumien siihen kuntoon, että rakentaminen voidaan ilman suurta haittaa käynnistää. Jälkimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 18 kuukauden kuluttua edellä mainitusta tonttikaupasta. Myyjä sitoutuu tekemään sanotussa ajassa tämän esisopimuksen liitteen mukaiset kiinteistökaupat kortteliin 2139 muodostettavista tonteista.

Ostajalla on oikeus päättää tonttien ostojärjestys. Ostajalla on oikeus ostaa edellä mainitut tontit nopeammin, mutta ostotapahtumat eivät muuta edellä mainittuja määräraajoja.

Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan esisopimuksen kohteisiin suunniteltavien asuinrakennushankkeiden toteutukseen tarvittavien tonttien välisten rasitteiden ja/tai yhteisjärjestelyjen muodostamiseen sellaisen esisopimukseen kuuluvan tontin osalta, josta ei ole vielä tehty lopullista kiinteistökauppaa. Kaikki ko. sopimusten laatimiseen tai sen perusteella perustettavien rasitteiden tms. rekisteröintiin liittyvät kustannukset ovat ostajan vastuulla.

Ostaja sitoutuu maksamaan ns. taiderahaa 1% kauppahinnasta julkisen taiteen rahoittamiseksi Ainolan alueella. Maksu suoritetaan kauppahinnan maksun yhteydessä.

## **1. Sopimuksen voimassaolo**

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämän esisopimuksen voimassa olo päättyy, kun tämän esisopimuksen mukaiset lopulliset kauppakirjat ovat allekirjoitettu tai viimeistään 31.12.2026. Esisopimuksen voimassa olo voidaan myös päättää siten, että molemmat osapuolet yhdessä kirjallisesti sopivat esisopimuksen päättämisestä.

## **2. Muut ehdot**

Mikäli ostajasta johtuvista syistä tonttikaupat eivät toteudu tässä esisopimuksessa sovituissa määräajassa, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 10% tontin kauppahinnasta.

Esisopimus purkaantuu, jos osapuolten yhdessä sopimat asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät täyty eivätkä osapuolet muuta sovi ja yhdessä hyväksy.

Mikäli esisopimus purkaantuu edellä mainituin perustein, sopijapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista/aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä esisopimuksessa ole edellä muuta sovittu.

Lopullisen kaupan ostaja voi tehdä perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai määräämänsä tahon lukuun.

Myyjä vastaa esisopimuksen kohteesta siihen saakka, kunnes allekirjoitetulla kauppakirjalla omistus- ja hallintaoikeus siirretään ostajalle.

Esisopimuksen allekirjoituksin valtuutetaan ostaja hakemaan rakennuslupaa kaupan kohteille. Rakennustöihin kaupan kohteilla ei saa ryhtyä ennen kuin kaupan kohteiden omistus- ja hallintaoikeus ovat siirtyneet ostajalle lopullisten kauppakirjojen mukaisesti.

Ostajalla on oikeus ennakkomarkkinoida kohdetta esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

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