

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

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

**Ostaja** Avain Yhtiöt Oy, 2308788-2  
omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai muiden määräämiensä lukuun

## Kauppan kohde

Kauppan kohteena on liitekarttaan 1 rajattu pinta-alaltaan on noin 11.200 m<sup>2</sup> määräala Järvenpään kaupungissa sijaitsevasta tilasta 186-401-1-2773 (**Määräala**).

Määräalalla on voimassa oleva asemakaava kaavatunnuksella 220011. Määräala kattaa kokonaisuudessaan voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 2245 ohjeellisten tonttien 1 ja 5 alueet.

Ohjeellisen tontin 1 alueen rakennusoikeus on 12.400 kerrosalaneliometriä kaavamerkinnällä AK-59. Ohjeellisen tontin 5 alue on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue kaavamerkinnällä AH-7.

## Tonttijako ja lohkominen

Myyjän on tarkoitus hakea tämän esisopimuksen voimassaoloaikana erillistä sitovaa tonttijakoa ja tonttien lohkomista siten, että ohjeellinen tontti 1 lohkotaan ostajan esittämällä tavalla 3–5 erilliseksi asuinkerrostalotontiksi (**AK-tontit**) ja ohjeellinen tontti 5 lohkotaan omaksi tontikseen (**AH-tontti**). AK-tontit ja AH-tontit jäljempänä yhdessä **Tontit**.

## Kauppahinta

Määräalan kokonaiskauppahinta on kolmemiljoonaaseitsemäsataakaksikymmentätuhatta (3.720.000,00) euroa.

Kauppahinta on sidottu asuinkerrostalojen rakennusoikeuden yksikköhintaan 300 €/km<sup>2</sup>. Kunkin kiinteistökaupan lopullinen kauppahinta määräytyy kullekin AK-tontille sallitun suurimman rakennusoikeusmäärän (k-m<sup>2</sup>) ja edellä mainitun yksikköhinnan tulona. AH-tontilla ei ole rakennusoikeutta ja se luovutetaan ostajalle ilman erillistä korvausta.

Kutakin Tonttia koskeva kauppahinta maksetaan kauppakirjojen allekirjoitustilaisuudessa.

Tonttien lohkomiskulut peritään kauppahinnan maksun yhteydessä ostajalta.

## **Esisopimuksen ehdot**

Osapuolet sitoutuvat tekemään tämän esisopimuksen mukaiset kiinteistökaupat Tontista sitten, kun Tontit on lainvoimaisesti lohkottu, mutta kuitenkin siten, että ensimmäinen AK-tonttia ja AH-tonttia koskeva kauppa tehdään viimeistään 30.11.2024 ja tämän jälkeen joka vuosi viimeistään 30.11 toteutetaan yhden AK-tontin kauppa, kunnes kaikki AK-tontit on ostettu.

Viimeinen AK-tontti tulee kuitenkin ostaa viimeistään 31.11.2027. Mikäli AK-tontteja on lohkottu viisi kappaletta, tulee ostajan ostaa viimeistään 31.11.2027 kaksi AK-tonttia.

Ostaja saa vapaasti valita, missä järjestyksessä AK-tontit lunastetaan ja kuinka monta AK-tonttia kerralla ostetaan. Kaupat tulee toteuttaa, kun 21 päivää on kulunut ostajan asiaa koskevasta kirjallisesta pyynnöstä.

## **Sopimuksen voimassaolo**

Tämä esisopimus on voimassa 30.11.2030 saakka.

## **EU- ja ETA-alueen ulkopuoliset ostajat**

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että EU- ja ETA-alueen ulkopuolinen luovutuksensaaja, tai jossa osapuolella/osapuolilla on vähintään 10 % yhtiön äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta, tarvitsee pääsääntöisesti puolustusministeriön maksullisen luvan kiinteistön ostoon.

Ostaja ei oman ilmoituksensa mukaan tarvitse lupaa tähän kiinteistökauppaan.

## **Rakentamisvelvoite huoneisto- ja hallintamuotojakauman osalta**

Ostaja sitoutuu toteuttamaan Tontit asemakaavan mukaisesti ja kuitenkin siten, että:

- 1.) toteutuvien asuinhuoneistojen keskipinta-ala kullakin AK-tontilla on vähintään 50 m<sup>2</sup> (pyöristettynä lähimpään kokonaislukuun).
- 2.) noin puolet toteutettavasta huoneistoalasta laskettuna on omistusasuntotuotantoa

Mikäli Ostaja rikkoo ehtoa 1., maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 100.000,00 euroa kutakin vaatimuksen alittavaa keskimääräistä huoneistoneliometriä kohden.

Mikäli Ostaja rikkoo ehtoa 2. siten, että omistusasumisen osuus toteutettavasta kokonaisalasta huoneistoalasta laskettuna jää alle 40 prosenttiin, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 150 € kultakin kerrosneliömetriltä, joka alittaa em. vaatimuksen.

## **Muut ehdot**

Lopulliset saannot ostaja voi tehdä omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai tonttirahaston lukuun.

Myyjä vastaa esisopimuksen kohteesta siihen saakka, kunnes allekirjoitetulla kauppakirjalla omistusoikeus 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.

Järvenpäässä, XX. päivänä Xkuuta 2024

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

---

Juhana Hiironen  
maankäyttöjohtaja

Tämän luovutuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.  
Paikka ja aika kuin edellä.

N.N.

---

N.N.

Kaupanvahvistajana todistan, että maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen Järvenpään kaupungin puolesta luovuttajana sekä N.N. yrityksen N. puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Järvenpäässä, XX. päivänä Xkuuta 2024

---

N.N.  
titteli, tunnus XXXX/X.