

## 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 sijaitsevan 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) Pysäköintilaitoksen toteuttamisen tavoitteena on turvata keskusta-alueella sijaitsevien autopaikkojen riittävyys pitkällä aikavälillä.
- (C) 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.
- (D) Tällä Vaihtokirjalla Osapuolet sopivat kohdassa 2 määriteltyjen kiinteistöjen vaihtamisesta tässä Vaihtokirjassa tarkemmin määritellyin ehdoin ja periaattein.

### 2 VAIHDOT 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 m<sup>2</sup>].
- 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 m<sup>2</sup>].

### **3 MUUT LUOVUTUKSET**

- 3.1.1 Kohdassa 2.1.1 todetun kiinteistön luovutuksen lisäksi, Kaupunki sitoutuu luovuttamaan Kalevalle Pysäköintilaitoksesta 20 kappaletta autopaikkaosakkeita Pysäköintilaitoksen valmistuttua.
- 3.1.2 Kaupunki sitoutuu vastaamaan kohdassa 3.1.1 mainittujen autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista, eikä niitä miltään 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 autopaikkaoikeuksien määrä on korkeintaan 20 %:ia yli Pysäköintilaitokseen toteutettavien autopaikkojen määrään.
- 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.
- 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.

### **4 VÄLIRAHA**

Tässä Vaihtokirjassa sovittujen kiinteistöjen vaihtojen sekä autopaikkaoikeuksien luovutusten perusteella ei suoriteta välirahaa puolin eikä toisin.

### **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 luovuttamiinsa kiinteistöihin liittyvistä maksuista ja veroista

Vaihtokirjan allekirjoituspäivään saakka, allekirjoituspäivä mukaan lukien, vaikka ne erääntyisivät 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.

## **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 määräaikaisiksi rasitepaikoiksi, kuten kohdassa 1 C on todettu.

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 kiinteistöillä ilmenee muuta maaperän pilaantumista, vastaa puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista luovuttaja voimassa olevan asemakaavan luovutushetken mukaiseen käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon saakka.

6.2.6 Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne ole saaneet luovuttamiaan kiinteistöjä koskien viranomaisilta vaatimuksia kiinteistön maaperän puhdistamiseen liittyen.

6.2.7 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
- Rasitustodistukset 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 toimitelmissä, 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                   |