

## **KAUPPAKIRJA**

**MYYJÄ** Järvenpään kaupunki, **0126541-4**  
Seutulantie 12  
04400 JÄRVENPÄÄ

**OSTAJA** Avain Yhtiöt Oy,  
tai sen muodostamaan konserniin kuuluva tytäryhtiö  
perustettavan tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun  
Lautatarhankatu 8 B  
00580 HELSINKI

### **KAUPAN KOHDE**

Kiinteistötunnus 186-19-1907-6

Järvenpään kaupungin 19. kaupunginosan korttelissa 1907 sijaitseva tontti 6.  
Tontin pinta-ala on 2593 m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen rakennus-  
paikka osoitteessa Alhorinne 1, 04430 Järvenpää.

Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös § on lainvoimainen.

### **KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on kahdeksansataakahdeksankymmentätuhatta (880.000) eu-  
roa.

### **KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### **1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinnasta maksetaan 44.000 euroa kaupantekotilaisuudessa. Loppu-  
kauppahinta 836.000 euroa maksetaan, kun rakennuslupa on myönnetty sekä  
Avain konsernilta on saatu käynnistyspäätös kohteelle. Loppukauppahinta  
maksetaan kuitenkin viimeistään 31.12.2022 mennessä.

Mikäli loppukauppahinnan maksu viivästyy annetusta eräpäivästä, maksetaan  
loppukauppahinnalle korkolain (633/82) 4a §:n mukaista viivästyskorkoa.

#### **2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle heti.

#### **3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei ole vahvistettu xx.2021 päivätyn rasi-  
tustodistuksen mukaan mitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä ra-  
sitteita tai rajoituksia. Kiinteistö myydään kaikista kiinnityksistä ja rasituksista

vapaana.

#### **4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset**

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu xx.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan mitään rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

#### **5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

Myyjä vastaa kiinteistöistä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Tontin lohkomiskulut peritään erikseen Järvenpään kaupungin kiinteistötoimintusmaksutaksan 1 §:n mukaisesti. Mainitut kulut peritään kauppahinnan maksamisen yhteydessä.

#### **6. Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

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

#### **7. Maaperä**

Myyjä vastaa luovuttamansa tontin maaperän kaikista raja-arvot ylittävistä puhdistuskuluista. Mikäli tontti todetaan pilaantuneeksi, myyjä vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa myyjän valitsema konsultti joka on toimeksiantosuhteessa kaupunkiin.

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 toteuttaja säästää 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 toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

Maaperää pidetään pilaantuneena, valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007 4 §:n mukaisesti, alempien ohjearvojen ylittyessä, paitsi epäherkillä alueilla, kuten teollisuus-, varasto- ja liikennealueilla, joilla pilaantuneisuuden rajana yleensä käytetään ylempää ohjearvoa. Myyjä täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikki- ja leikkikentät, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

Myyjä vastaa maaperästä mahdollisesti löytyvästä rakennusjätteistä. Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

## **8. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustuneet kiinteistöä 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

## **9. Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan nyt myydylle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

## **10. Johtojen ym. sijoittaminen**

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

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

## **11. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen nyt myytyä tonttia rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10 mainitun sopimusehdon kiinteistöjä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

## **12. Katualue, vesihuolto ja puusto**

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöihin 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 kadunpitopäätöstä 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 tarkoitettut tehtävät tai osan niistä suorittaakseen, jolloin tontinomistaja on velvollinen suorittamaan todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavan korvauksen, jonka kaupunki päät-

tää. Lisäksi ostaja sitoutuu pitämään kunnossa katualueella olevan tonttiin rajoittuvan viheralueen.

Järvenpään Vesi tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan tak-san ja palveluhinnaston mukaiset vesihuollon maksut.

Muita kuin tontin rakennettavaksi tarkoitettulla osalla kasvavia puita ei saa kaataa ilman kaupungin lupaa. Puiden lahoamisen vuoksi tai niiden aiheuttaessa vaaraa, ei lupaa kaatamiseen tarvita.

### **13. Liittymät**

Tontilla mahdollisesti olevat vesi-, viemäri- ja sähköliittymät siirtyvät ostajalle korvauksetta tällä kauppakirjalla.

### **14. Sopimussakko**

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitettun rakentamisvelvollisuuden, ostaja sitoutuu suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20% tontin kauppahinnasta 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 sovitusta tontin myyntihinnasta.

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

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, ostaja on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

### **15. Irtaimisto**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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