

## KAUPPAKIRJA

### I. Osapuolet

**Myyjä** Kiinteistö Oy Separattori  
Y-tunnus: 2285474-4  
Osoite: c/o Bonava Suomi Oy, Töölönlahdenkatu 2, 00100 Helsinki  
(jäljempänä **Myyjä**)

**Ostaja** Järvenpään kaupunki  
Y-tunnus: 0126541-4  
Osoite: Hallintokatu 2, 04400 Järvenpää  
(jäljempänä **Ostaja**)

(Ostaja ja Myyjä jäljempänä yhdessä **Osapuolet**)

### II. Kaupan kohde

Järvenpään kaupungin 7. kaupunginosan korttelin 704 tontti nro 21 (kiinteistötunnus 186-7-704-21) (jäljempänä **Kiinteistö**).

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 2.156 m<sup>2</sup>. Kiinteistön kaavan mukainen käyttötarkoitus on K (Liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue).

### III. Kauppahinta

Kiinteistön kauppahinta on 235.000,00 euroa.

Kauppahinta ei perustu kiinteistön pinta-alaan.

### IV. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan Myyjän tilille FI65 3131 1001 8182 71 kaupantekotilaisuudessa. Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### V. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

### VI. Rasitukset ja rasitteet

Kiinteistöä koskevat seuraavat yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset (jäljempänä **Sopimukset**):

- Rasitesopimus 17.10.2011 (Liite X)
- Yhteisjärjestelysopimus 3.2.2010 (Liite X)
- Yhteisjärjeselysopimus nro 2, 8.10.2010(Liite X)
- Yhteisjärjestelysopimus nro 3, 31.7.2013 (Liite X)
- Yhteisjärjestelysopimus 11.11.2015 (Liite X)

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Kiinteistöön ei kohdistu muita rasituksia, rasitteita tai kiinnityksiä, kuin edellä luetelluissa Sopimuksissa mainitut ja mitä [ ] päivätyistä rasitustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

## VII. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöön kohdistuvista veroista ja muista julkisoi-keudellisista maksuista, joiden peruste on syntynyt ennen kaupantekopäivää. Tämän jälkeiseltä ajalta (kaupantekopäivä mukaan lukien) niistä vastaa Ostaja.

Vuoden 2023 kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Myyjä vastaa Kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista kaupantekopäivään saakka ja tämän jälkeen niistä vastaa Ostaja (kaupantekopäivä mukaan lukien).

Myyjä vastaa kohdassa VI. mainittuihin Sopimukseen mahdollisesti liittyvistä maksuista ja kustannuksista kaupantekopäivään saakka ja tämän jälkeen niistä vastaa Ostaja (kaupantekopäivä mukaan lukien).

## VIII. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle hallintaoikeuden siirtymishetkellä.

## IX. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimusta.

## X. Liittymät

Myyjä siirtää tämän kauppakirjan allekirjoituksin Kaupan kohteen voimassa olevan sähköliittymäsopimuksen:

- Caruna Oy
  - o liittymän osoite Myllytie 6, 04410 Järvenpää,
  - o liittymänumero 2110390
  - o sopimusnumero 5342648

## XI. Osuudet yhteisiin alueisiin

Kaupan kohteeseen ei kuulu osuuksia yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

## XII. Kiinteistöön tutustuminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut Kiinteistöön ja todennut sen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tutustunut ennen kaupasta päättämistä seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistus pp.kk.vvvv (Liite X)
2. Rasitustodistus pp.kk.vvvv (Liite X)
3. Kiinteistörekisteriote pp.kk.vvvv (Liite X)
4. Kaavakartta ja -määräykset (Liite X)
5. Pohjatekniikka Oy:n loppuraportti 20.2.2017 (Liite X)

6. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto 31.1.2019 (Liite X)
7. PIMA-tutkimukset, xx.xx.2023 ja xx.xx.23 (Liite X ja X)

Ostaja on lisäksi tutustunut kohdassa VI. mainittuihin Sopimuksiin. Ostaja sitoutuu Kiinteistön uutena omistajana noudattamaan Sopimusten ehtoja. Ostaja vastaa Kiinteistöön kohdistuvista kaikista Sopimusten mukaisista velvoitteista ja oikeuksista kaupantekopäivästä lähtien.

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle ennen kaupasta päättämistä kaikki sellaiset Kiinteistöä koskevat tiedot, joiden on katsonut vaikuttavan sen arvoon tai käyttöön.

### **XIII. Maaperä ja pohjavesi**

Myyjä on antanut Ostajalle Kaupan kohteesta ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n edellyttämät tiedot.

Ostaja on tietoinen, että Kiinteistön maaperää on kunnostettu vuosina 2015-2016. Ostaja on hakenut lupaa maaperän kunnostamiselle Uudenmaan ELY-keskukselta Ympäristönsuojelulain 78 § mukaisella ilmoitusmenettelyllä. Uudenmaan ELY-keskus on antanut päätöksensä tehdystä ilmoituksesta 2.2.2006; UUS-2005-Y-375-18. Ostaja on tutustunut kyseiseen päätökseen.

Ostaja on tutustunut lisäksi Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n loppuraporttiin 20.2.2017 (Liite X) sekä Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon 31.1.2019 (Liite X).

Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöltä vuonna 2018 puretun suojellun meijerirakennuksen alle on jäänyt lievästi pilaantunutta ja voimakkaasti pilaantunutta maa-aineista, edellä mainitun loppuraportin mukaan raskasmetalleja (mm. Cu, Pb, Zn) ja öljyhiilivetyjen keskittisleitä. Kohonneita haitta-ainepitoisia maa-aineksia ei ole vuosina 2015-2016 tehdyn maaperän puhdistuksen yhteydessä pystytty poistamaan vaarantamatta suojellun meijerirakennuksen perustuksia. Jos maankäyttö alueella muuttuu, tulee puhdistustarve arvioida uudelleen.

Ostaja vastaa maaperän puhdistustarpeen selvittämisestä sekä maaperän, pohjaveden ja jätteiden puhdistamisesta viranomaisten määrittämään tasoon ja pilaantuneen aineksen poiskuljettamisesta.

Maaperän puhdistustarpeen selvittämisestä sekä pilaantuneen maaperän, pohjaveden ja jätteiden puhdistamisen sekä poiskuljettamisen kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan Ostaja.

Osapuolet ovat sopineet ja nimenomaisesti hyväksyneet, että Kiinteistö myydään sellaisena kuin se on ja ettei Myyjällä ole vastuuta Kiinteistön maaperän puhdistustarpeen selvittämisestä eikä Kiinteistön maaperän, pohjaveden ja jätteiden puhdistamisesta ja poiskuljettamisesta. Osapuolet nimenomaisesti toteavat, että Ostajalle maaperän, pohjaveden ja jätteiden selvittämisestä, puhdistamisesta ja poiskuljettamisesta aiheutuvat kustannukset on otettu huomioon Kiinteistön kauppahinnassa sitä vähentävänä.

### **XIV. Varainsiirtovero ja kaupanvahvistajan kustannukset**

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Kaupanhahvistuksesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Ostaja.

**XV. Etuostolain mukainen vakuutus**

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistönkauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

**XVI. Päiväys ja allekirjoitukset**

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

X kaupungissa, \_\_\_\_\_kuun \_\_ päivänä 2023

**Kiinteistö Oy Separaattori**

\_\_\_\_\_

**Järvenpään kaupunki**

\_\_\_\_\_

**Kaupanhahvistajan todistus**

Kaupanhahvistaja todistan, että tämän kauppakirjan allekirjoittajat, Myyjän Kiinteistö Oy Separaattorin puolesta XX ja Ostajan Järvenpään kaupungin puolesta XX ovat tänään yhtä aikaa saapuvilla ollen myöntäneet tämän kauppakirjan oikeaksi sekä sen omakätisesti allekirjoittaneet. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainittu

**Liitteet:**

1. Rasitesopimus 17.10.2011 (Liite X)
2. Yhteisjärjestelysopimus 3.2.2010 (Liite X)
3. Yhteisjärjeselysopimus nro 2, 8.10.2010(Liite X)
4. Yhteisjärjestelysopimus nro 3, 31.7.2013 (Liite X)
5. Yhteisjärjestelysopimus 11.11.2015 (Liite X)
6. Lainhuutotodistus pp.kk.vvvv (Liite X)
7. Rasitustodistus pp.kk.vvvv (Liite X)
8. Kiinteistörekisteriote pp.kk.vvvv (Liite X)
9. Kaavakartta ja -määräykset (Liite X)
10. Pohjatekniikka Oy:n loppuraportti 20.2.2017 (Liite X)
11. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto 31.1.2019 (Liite X)
12. PIMA-tutkimus xx.xx.2023
13. PIMA-tutkimus xx.xx.2023