

# KAUPPAKIRJA [LUONNOS]

MYYJÄ [Maanomistaja]  
OSTAJAT Järvenpään kaupunki,  
PL 41  
04401 JÄRVENPÄÄ

## KAUPAN KOHDE

Kunta: Järvenpää  
Määräala kiinteistöstä: 186-1-147-37  
Määräalan pinta-ala: 965 m<sup>2</sup>  
Osoite: Tupalantie 3a, 04400 Järvenpää.  
Kaava: LPA-41  
Rakennusoikeus: n. 4 541 k-m<sup>2</sup>

Myynti perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.20xx § x.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kaksisataakaksikymmentäseitsemäntuhatta kuusikymmentäyksi euroa ja kahdeksankymmentäkolmesenttiä (227 061,83 €).

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjän osoittamalle tilille XXXXXX.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on maksettu ja tämä kauppakirja allekirjoitettu.

### 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu xx.xx.xxx päivätyn rasiustodistuksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia.

#### 4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin xx.xx.xxxx päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

[Tarkastetaan vastaamaan kaupanteon hetkeä]

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

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle.

Ostaja vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta, kun omistusoikeus on siirtynyt.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta, lainhuudatuskuluista ja kaupanvahvistuspalkkiosta.

Ostaja vastaa muista kuin edellä mainituista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

#### 6. Vaaran vastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippumattoman syyn seurauksista kaupan kohteelle.

#### 7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, 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.

Erikseen mainittakoon, että Ostaja Järvenpään kaupunki on ollut \_\_.\_\_.\_\_\_\_ päivään asti Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon osakkeiden omistaja ja Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo on tällöin hallinnut kaupankohdetta. Kaupankohde näin ollen on Ostajalle tuttu.

Myyjä luovuttaa kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se oli ostajan arvioidessa alueen.

#### 8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja -määräykset

5. Rakentamistapaohje (mikäli kohdan 4 kaavan yhteydessä on sellainen hyväksytty)

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset

## 9. Maaperä

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, että se voisi aiheuttaa maaperän pilaantumisen.

Kaupankohteesta on tehty selvitys maaperän pilaantuneisuudesta koskien kiinteistöä 186-1-147-37 (12.12.2019 Taratest). Selvityksessä ei havaittu maaperän pilaantuneisuutta.

Mikäli rakentamisen yhteydessä kaupankohteesta löytyy Ympäristösuojelulain mukaista maaperänpilaantuneisuutta, Ostajan tulee viipymättä olla yhteydessä Myyjään, jotta jatkotoimista voidaan sopia. Vastuiden ja kustannusten osalta noudatetaan Ympäristösuojelulakia, ellei Osapuolet ole toisin sopineet. Tällä ehdolla ei kuitenkaan rajoiteta Myyjän oikeuksia suhteessa kolmansiin sopimuksiin/osapuoliin, jotka vastaavat Myyjään nähden Ympäristösuojelulain mukaisista velvoitteista.

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 Ostaja 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 tai muista välillisistä vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua kaupan kohteen 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.

Myyjä ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jättepitoisesta maasta. Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Osapuolilla ole oikeutta siirtää em. ympäristöasioihin liittyviä vastuitansa. Lisäksi todetaan, ettei tällä ehdolla kuitenkaan

rajoiteta Myyjän oikeuksia suhteessa kiinteistön/kiinteistöjen aikaisempiin omistajiin tai pääasiallisiin omistajiin ja käyttäjiin. Ostaja siirtää kaupankohteen osalta Myyjälle puheoikeuden vaatia korvauksia kiinteistön aiemmilta omistajilta tai pääasiallisilta omistajilta / käyttäjiltä.

## **10. Irtaimisto**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

## **11. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## Allekirjoitukset

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

Järvenpäässä, xx. päivänä xxxxkuuta 202x

---

nimi

---

nimi

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

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

---

NIMI  
titteli

Kaupanvahvistajana todistan, että nimet luovuttajina sekä titteli nimi Järvenpään kaupungin 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 xxxxkuuta 202x

---

NIMI  
titteli  
tunnus xx/xx