

MÄÄRÄOSAN KAUPPAKIRJA

Tämä kiinteistön määräosan kauppakirja (jäljempänä ”**Kauppakirja**”) on tehty [●]. päivänä [●]kuuta 2021.

OSAPUOLET

- I. **Kiint. Oy Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo**
Y-tunnus: 0734297-8
Osoite: [●]
(jäljempänä ”**Myyjä**”)

- II. **Asunto Oy Hämeenlinnan Resiinamestari**
Y-tunnus: 1950399-8
Osoite: YIT Suomi Oy, Panuntie 11, 00620 Helsinki
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja kumpikin erikseen ”**Osapuoli**”.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Myyjä omistaa Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan 129 korttelissa sijaitsevan tontin 1 (kiinteistötunnus 186-1-129-1; jäljempänä ”**Tontti**”) sekä Tontilla sijaitsevan pysäköintilaitoksen (”**Pysäköintilaitos**”). Osapuolet ovat neuvotelleet 113/366 suuruisen Tontin ja Pysäköintilaitoksen määräosan (”**Määräosa**”) luovutuksesta.
- (B) Tontti on kuvattu liitteenä olevassa piirustuksessa (liite 1). Tontti sijaitsee 5.8.2020 voimaantulleen asemakaavamuutoksen alueella. Tontin kaavamerkintä on LPA autopaikkojen korttelialue. Asemakaavaote ja -määräykset ovat tämän Kauppakirjan liitteenä (liite 2).
- (C) Määräosan luovutuksen myötä Ostajan ja Myyjän välille muodostuu yhteisomistussuhde, jonka johdosta Osapuolten kesken tulee laadittavaksi jäljempänä kohdassa 13 mainittu hallinnanjakosopimus. Hallinnanjakosopimusluonnos sekä sen liitteenä olevat piirustukset kuvaavat sitä, miten Osapuolten hallinta Tontin osalta on tarkoitus järjestää.
- (D) Myyjä haluaa myydä Tontin Määräosan Ostajalle ja Ostaja haluaa ostaa Tontin Määräosan Myyjältä tässä Kauppakirjassa sovitulla ehdoilla.

1 Kaupan kohde

Kaupan kohteena on 113/366 suuruinen määräosa edellä määritellystä Tontista ja Pysäköintilaitoksesta sekä sen liittymistä.

Tonttia koskeva lainhuutotodistus on tämän Kauppakirjan liitteenä (liite 3).

2 Kauppahinta

Luovutus on vastikkeeton.

Luovutuksen vastikkeettomuus perustuu siihen, että Ostajan hallintaan osoitetaan liitteenä 8 olevassa hallinnanjakosopimusluonnoksessa pääosin Tontilla nykyisin sijaitsevan Pysäköintilaitoksen yläpuolinen alue, jolle Ostaja tulee toteuttamaan sen hallintaan tulevan pysäköintilaitoksen osan sekä sen yksinomaiseen hallintaan tulevat autopaikat.

Luovutuksen vastikkeettomuutta perustelee myös se seikka, että tontti on osoitettu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-41), eikä sille näin ollen ole osoitettu rakennusoikeutta.

3 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus Määräosaan siirtyy Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksin. Väliaikaisista käyttöoikeuksista sovitaan Osapuolten kesken erikseen.

4 Tutustuminen kaupan kohteeseen

Ostaja on tarpeelliseksi katsomassa laajuudessa tarkastanut Tontin, sen rajat, ja maasto-olosuhteet sekä Pysäköintilaitoksen.

Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin ennen Kauppakirjan allekirjoittamista:

1. Kartta (Liite 1); [PVM]
2. Asemakaavaote ja -määräykset (Liite 2); [PVM]
3. Lainhuutotodistus (Liite 3); [PVM]
4. Rasitustodistus (Liite 4); [PVM]
5. Kiinteistörekisteriote (Liite 5); [PVM]

Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja tietoja, eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaupan kohdetta koskien kaikki ne tiedot, joiden Myyjä tiesi tai olisi perustellusti pitänyt tietää vaikuttavan Ostajan ostopäätökseen.

5 Kirjaamattomat rasitteet

Tonttiin kohdistuu rasitetodistuksesta ilmenevien rasitteiden lisäksi Caruna Oy:n kanssa solmitut sijoittamissopimus 20.3.2020, johtoalueen käyttöoikeussopimus (maakaapeli) 20.3.2020 ja rasitesopimus xx.6.2021.

6 Myyjän vakuutukset

Myyjä antaa kaupantekopäivänä seuraavat vakuutukset Tontista:

Myyjä omistaa Tontin ja Myyjällä on täysi oikeus myydä Määräosa Ostajalle.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Määräosaan tai Tonttiin ei kohdistu mitään muita rasituksia tai rasitteita, kiinnityksiä, erityisiä oikeuksia taikka muita kolmansien osapuolten oikeuksia kuin tästä kauppakirjasta, Tonttia koskevista rasiustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta ilmenee (Liitteet 4 ja 5). Kaupantekohetkellä Tonttiin ei kohdistu velkakiinnityksiä tai rasituksia.

Myyjä vakuuttaa, että Tontin nykykäyttö ei edellytä uusien rasitteiden perustamista.

Myyjä vakuuttaa, että Tontti ja sillä sijaitseva rakennus ovat asemakaavanmukaisessa käytössä.

Myyjä vakuuttaa, että Pysäköintilaitos on rakennettu lainvoimaisten rakennuslupien mukaisesti ja kaikki lupaehdot on täytetty.

Myyjä on maksanut Tonttia koskevat verot ja muut julkisoikeudelliset maksut Kiinteistön omistusoikeuden siirtymispäivään saakka.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Tontin sähköliittymää koskevat liittymismaksut on kokonaisuudessaan maksettu.

Myyjä vastaa siitä, että Tonttia ja Pysäköintilaitosta koskevat kiinteistövuokrat ovat voimassa

7 Vastuu maaperän puhtaudesta

Myyjä ilmoittaa ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti, että Myyjän tiedon mukaan Tontin alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet tai saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli saastuneisuutta tai pilaantuneisuutta, joka on aiheutunut ennen omistusoikeuden siirtymistä, myöhemmin ilmenee tai poistettavia jätteitä löytyy, Myyjä vastaa kaikista toimenpiteistä ja kustannuksista, joita maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon asti aiheutuu.

8 Vastuu Pysäköintilaitoksen kunnosta

Ostaja on tutustunut Myyjän toimittamaan Pysäköintilaitoksen kunnosta laaditun kuntotutkimuksen 11.1.2018 (11.1.2019) Sitowise (Liite 6) ja rakennettavuusselvitykseen, päivitetty 21.1.2019 (Liite 7).

Myyjä on tietoinen, että tämän kaupan edellytyksenä on, että Pysäköintilaitoksen nykykunto mahdollistaa kuntoselvityksen mukaiset peruskorjaustoimenpiteet sekä laajennuksen 1-2 kerroksen korotuksella.

Mikäli Ostajan myöhemmin tekemissä jatkotutkimuksissa sekä korjaussuunnittelun yhteydessä paljastuu sellaisia rakenteellisia piilossa olevia vikoja tai tulevaa käyttötarkoitusta ja/tai laajennusta haittaavia/vaarantavia

vikoja/puutteita sitoutuvat Osapuolet ensisijaisesti neuvottelemaan näiden vikojen/puutteiden korjauksista sekä korjauskustannuksista ja niiden jaosta tai mahdollisesta vahingonkorvauksesta. Ostajan tulee esittää tähän perustuvat mahdolliset vaatimuksensa Myyjälle kirjallisesti ennen korjaustöiden valmistumista kuitenkin viimeistään 31.12.2026.

9 Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

10 Kiinteistöä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä muista maksuista, joiden peruste on syntynyt ennen kaupantekopäivää (ko. päivä mukaan lukien). Kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan kohdistuvista veroista ja maksuista, kaupantekopäivä mukaan lukien, vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kaupan kohteen osalta ylläpidosta ja tavanomaisista hoitokustannuksista kaupantekopäivään saakka (ko. päivä mukaan lukien). Kaupantekopäivän jälkeen tässä kohdassa mainituista kustannuksista vastaavat Osapuolet määräosien suhteessa.

Kaupantekovuoden kiinteistöverosta Osapuolet vastaavat omistusaikojensa suhteessa Määräosan osalta.

11 Myyjän korvausvelvollisuus ja vastuunrajoitukset

Myyjä on vastuussa vahingosta, jotka tosiasiallisesti ovat aiheutuneet Ostajalle tämän kauppakirjan ehdon rikkomisen seurauksena tässä kohdassa 10 sovituin rajoituksin, sekä edellyttäen että Myyjä ei ole korjannut ao. rikkomusta kohtuullisen ajan kuluessa. Osapuolet sopivat nimenomaisesti, ettei Myyjä ole vastuussa mistään välillisistä vahingoista. Vahingolla tarkoitetaan Ostajalle aiheutunutta välitöntä kustannusta, menetystä tai vahinkoa pois lukien kaikki välilliset vahingot.

Osapuolet sopivat nimenomaisena maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 pykälän mukaisena yksilöitynä poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että Myyjän korvausvelvollisuutta ja Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia tämän Kauppakirjan mukaisesti Myyjää kohtaan rajoitetaan seuraavasti:

- a) Riippumatta siitä, mitä maakaaren 2:21:ssä ja 2:25:ssä on todettu ajallisista rajoituksista, Ostajan tulee esittää tähän kauppakirjaan perustuva korvausvaatimukset viimeistään 60 kuukauden kuluessa allekirjoituspäivästä kuitenkin, mikäli rakentaminen alkaa ennen em. 60 kk määräajan päättymistä, tulee Ostajan esittää kauppakirjaan perustuvat korvausvaatimukset viimeistään 6 kuukauden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.
- b) Myyjä ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoa, joka perustuu lainsäädäntöön, joka on tullut voimaan allekirjoituspäivän jälkeen tai joka perustuu allekirjoituspäivän jälkeen tapahtuvaa verokannan muuttumiseen tai vahinko ei olisi syntynyt ilman Ostajan suorittamaa

tuottamuksellista toimenpidettä tai laiminlyöntiä allekirjoituspäivän jälkeen.

- c) Maakaaren 2:31 sekä 2:33 eivät sovellu tässä kauppakirjassa sovittuun kauppaan, vaan Myyjän vastuusta on tyhjentävästi sovittu tässä kohdassa 10.
- d) Kenenkään kolmannen osapuolen ei katsota antaneen Määräosaa koskevia tietoja Ostajalle maakaaren 2:20:n tarkoittamalla tavalla eikä Myyjä näin ollen vastaa mistään kolmansien antamista tiedoista.
- e) Ostaja on velvollinen ryhtymään kaikkiin kohtuullisiin Vahinkojen minimoimistoimenpiteisiin.
- f) Sen estämättä, mitä tässä kauppakirjassa on muualla sovittu, Myyjän vastuun rajoituksia ei sovelleta, mikäli Myyjä on toiminut törkeän huolimattomasti tai tahallisesti.

12 Varainsiirtovero ja lainhuudon hakeminen

Ostaja vastaa tästä kaupasta perittävistä varainsiirtoverosta ja on tietoinen lainhuudon hakemisen määräajasta sekä sen tai varainsiirtoveron maksun viivästymisen aiheuttamasta veron korotuksesta ja vastaa yksin siitä. Ostaja vastaa tästä kiinteistökaupasta perittävistä lainhuudatuskuluista.

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

13 Sitoutuminen hallinnanjakosopimukseen

Osapuolet sitoutuvat solmimaan ja rekisteröimään Tonttia koskevan hallinnanjakosopimuksen. Tämän kauppakirjan liitteeksi 8 on otettu luonnos, joka tullaan allekirjoittamaan Kauppakirjan mukaisen kaupan tekemisen jälkeen.

14 Irtaimisto

Kauppakirjaan on otettu tämän luovutuksen kaikki ehdot. Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtainta eikä irtaimen myynnistä ole tehty eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

15 Siirtäminen

Kauppakirja ja Kauppakirjaan perustuvat oikeudet ja velvollisuudet ovat Osapuolten välisiä, eivätkä ole siirrettävissä Osapuolen toimesta kokonaan tai osittain ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

16 Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole kahden (2) viimeksi kuluneen vuoden aikana tehty sellaista kiinteistön luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:n mukaisessa tarkoituksessa.

17 Soveltuva laki ja erimielisyyksien ratkaisu

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään sopimaan neuvotteluteitse. Mikäli Osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan erimielisyydet Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

18 Allekirjoitukset

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Järvenpäässä, [●]. päivänä [●]kuuta 2021

Myyjä, Kiint. Oy Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo

[●]

valtakirjalla

Ostaja, Asunto Oy Hämeenlinnan Resiinamestari

[●]

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [●] Myyjän puolesta ja [●] Ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä

LIITTEET

- Liite 1: Kartta
- Liite 2: Asemakaavaote ja -määräykset (ml. ohjeellinen tonttijako)
- Liite 3: Lainhuutotodistus, per allekirjoituspäivä
- Liite 4: Rasiustodistus, per allekirjoituspäivä

- Liite 5: Kiinteistörekisteriote, per allekirjoituspäivä
- Liite 6: Pysäköintilaitoksen kuntotutkimus 1.11.2019, Sitowise
- Liite 7: Rakennettavuusselvitys 11.1.2019 (päivitetty 21.1.2019) Sitowise
- Liite 8: Hallinnanjakosopimus luonnos [xx.xx.2021]