

## **KERROS-/RIVI-/YRITYSTONTTI**

### **KAUPPAKIRJA**

**MYYJÄ** Järvenpään kaupunki,  
PL 41  
04401 JÄRVENPÄÄ

**OSTAJA** T2H Vantaa Oy, 3146559-9  
omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai muiden määräämiensä lu-  
kuun  
Vantaankoskentie 14  
01670 VANTAA

### **KAUPAN KOHDE**

Kiinteistötunnus 186-22-2245-8

Järvenpään kaupungin 22. kaupunginosassa korttelissa 2245 sijaitseva tontti 8.  
Tontin pinta-ala on 1156 m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuinpientalojen rakennuspaikka  
osoitteessa Väärävarsi 13, 04400 Järvenpää.

Järvenpään kaupungingeodeetin päätös 2020 § on lainvoimainen.

### **KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on seitsemänsataaviisikymmentäkaksituhattaviisisataa (752.500)  
euroa.

### **KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

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

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen  
yhteydessä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

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

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti.

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

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei ole vahvistettu xx.2020 päivätyn rasi-  
tustodistuksen mukaan mitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkit-  
täviä rasitteita tai rajoituksia.

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

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu xx.2020 päivätyn kiinteistö-  
rekisteriotteen mukaan mitään rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

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

Myyjä vastaa tontista suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä  
kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle.  
Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistus-  
oikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Tontin lohkomiskulut (xxx €) peritään erikseen Järvenpään kaupungin kiinteis-  
töitoimitusmaksutaksan 1 §:n mukaisesti. Mainitut kulut peritään kauppahinnan  
maksamisen yhteydessä.

#### **6. Vaaran vastuu**

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

#### **7. 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.

#### **8. Maaperä**

Myyjä vastaa luovuttamansa tontin maaperän puhtaudesta. Mikäli tontti tode-  
taan pilaantuneeksi, kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskus-  
tannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvon-  
nasta vastaa kaupungin valitsema konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa  
kaupunkiin.

Kaupunki ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu Elyn  
puhdistamisilmoituksen johdosta tehtyyn päätökseen. Kaupunki ei myöskään  
vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista sil-  
tä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä  
siltä osin, kun toteuttaja säästää rakennushankkeeseen muu-toin sitoutuvia kus-  
tannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu-, ja kuljetuskustannukset, kun ne to-  
teutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan

puhdistamista). Kaupunki 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. Kaupunki täten pääsääntöisesti vastaa maaperän puhdistuskustannuksista alempien ohjearvojen haitta-ainepitoisuuksiin saakka. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli Ely on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamisaan päätöksessään.

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumatomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jätemaista arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja toteuttajan välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

## 9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset

## 10. 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, jolla rakennus on joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöönotettavaksi. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun vähintään 80 % tontille sallitusta suurimmasta rakennusoikeudesta on käytetty. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Ostaja sitoutuu noudattamaan tämän tontin alueelle hyväksytyjä rakentamistapaohjeita, jotka on luovutettu kaupantekotilaisuudessa ostajalle.

## 11. 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.

## 12. 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.

## 13. Katualue, vesihuolto ja puusto

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön 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 tarkoitetut tehtävät tai osan niistä suorittaakseen, jolloin tontinomistaja on velvollinen suorittamaan todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavan korvauksen, jonka kaupunki päättää. Lisäksi ostaja sitoutuu pitämään kunnossa katualueella olevan tonttiin rajoittuvan viheralueen.

Kaupungin vesihuoltolaitos tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan taksan 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.

## 14. Ostajan muut velvoitteet

Ostaja on tietoinen ja sitoutuu noudattamaan kaupunginhallituksen 8.4.2019 § 90 päättämää linjausta asuntojakaumasta. Asunnoista saa olla enintään 35% yksiöitä. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30% asunnoista, näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 m<sup>2</sup>. Selvyyden vuoksi todettakoon, että edellä esitettyä asuntojakaumaa koskevaa linjausta tullaan soveltamaan ja linjauksen noudattamista tullaan arvioimaan Lepola IV aluetta koskevan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun mukaisen koko osa alueen 5 tasolla eli kiinteistöjen 186-21-2145-3, 186-21-2145-7 ja 186-21-2145-8 alueelle kokonaisuudessaan toteutettavien asuntojen kokonaisuusasuutokauman perusteella eikä linjauksen noudattamista siten arvioida tonttikohtaisesti edellä esitetyillä kiinteistöillä.

**Ostaja sitoutuu sopimussakon uhalla (ks. kohta 15) toteuttamaan tontin kokonaisuudessaan omistusasuntotuotantona.**

Ostaja sitoutuu sopimussakon uhalla (ks. kohta 15) laatimaan rakennuslupaha-

kemuksen yhteyteen vapaamuotoisen selvityksen siitä, kuinka em. seikat on huomioitu rakennettavassa kohteessa.

## 15. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 10 tarkoitetun 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.

**Jos ostaja rikkoo kohdassa 14 mainitun omistusasuntotuotantoa koskevan rakennusvelvoitteensa, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkoa 100 % tässä kauppakirjassa sovitusta tontin myyntihinnasta.**

Mikäli ostaja rikkoo kohdassa 14 mainitun rakentamista koskevan selvitysvelvoitteensa, on ostaja velvollinen korvaamaan kaupungille kertasuorituksena 10.000 euroa.

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

## 16. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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