

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ Järvenpään kaupunki, 0126541-4
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

OSTAJAT Marvea Uusimaa Oy, 3511061-3
Omaan, perustettavan tai määräämänsä yhtiön lukuun

KAUPAN KOHDE

Kunta:	Järvenpää
Kiinteistötunnus/ Määräala kiinteistöstä:	186-019-1907-0002; 186-019-1907-0003; 186-019-1907-0005; 186-019-9901-0000 TERHOLAN KADUT 19 K; 186-019-9903- 0022 KYTÖMÄKI; 186-401-0001-2655 KYTÖPUISTO
Pinta-ala:	n.xxxx m ²
Osoite:	Alhorinne 2
Rakennusoikeus:	xxxx k-m ²
Kaava:	Asemakaava / AK

Järvenpään kaupunginhallituksen päätös xx.xx.xxxx § xx on lainvoimainen.

Tiedot tarkentuvat tonttijaon ja lohkomisen jälkeen

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kirjaimin (numeroin) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

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

/

Kaupan kohteeseen on vahvistettu xx.xx.xxx päivätyn rasi-
tustodistuksen mukaan seuraavat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin
merkittyt rasitukset tai rajoitteet.

4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoi-
tuksia kuin xx.xx.xxxx päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

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 kauppaa seuraavan
vuoden alusta alkaen.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta, lainhuudatusku-
luista ja kaupanvahvistuspalkkiosta.

Kaupan kohteen kiinteistönmuodostuskulut peritään erikseen Järven-
pään kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksan 1 §:n mukaisesti. Maini-
tut kulut peritään kauppahinnan maksamisen yhteydessä. (jos ei ole jo
peritty)

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 osta-
jalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoite-
taan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiin-
teistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippu-
mattoman syyn vuoksi.

7. Kohteeseen tutustuminen

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

Myyjä luovuttaa kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se oli ostajan ar-
vioidessa alueen.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset

9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka koko on vähintään x k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen, jolla rakennus on joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöön otettavaksi.

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

Myyjä voi, mutta ei ole velvollinen, ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa tässä tarkoitettua määräaikaa.

10. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen kaupan kohteeseen. Kiinteistön omistajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Ostaja sitoutuu sisällyttämään edellä mainitun sopimusehdon kaikkiin kaupan kohdetta koskeviin myöhempiin luovutuskirjoihin.

11. Vallintarajoitus

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

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10 mainitun sopimusehdon kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan edellä mainitun kirjallisen suostumuksen nojalla rakentamattomana edelleen, myös kohdan 9 ehto on otettava luovutuskirjaan.

12. Katualue, vesihuolto ja puusto

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kaupunki ei ole aloittanut kadunpitoa tai tehnyt kadunpitopäätöstä, mutta katuja kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, ostaja 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 kaupan kohteen ostaja on velvollinen suorittamaan todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavan korvauksen, jonka kaupunki päättää. Lisäksi ostaja sitoutuu pitämään kunnossa katualueella olevan kaupan kohteeseen rajoittuvan viheralueen.

Kaupungin vesihuoltolaitos tulee perimään kiinteistöltä kulloinkin voimassa olevan taksan ja palveluhinnaston mukaiset vesihuollon maksut.

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

13. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, ostaja sitoutuu suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kaupan kohteen kauppahinnasta määräajan umpeuduttua kultakin alkavalta viivästysvuodelta, kunnes velvoite on suoritettu, kuitenkin enintään kolme kertaa. Sopimussakkoehdot sitoo ostajaa suhteessa kaupunkiin, vaikka kaupan kohde olisi luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Jos ostaja luovuttaa kaupan kohteen tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, he maksavat myyjälle sopimussakkoa 100 % kaupan kohteen myyntihinnasta kertasuorituksena.

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

14. Maaperä

Järvenpään kaupunki ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, että se voisi aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Mikäli kaupan kohde todetaan pilaantuneeksi, kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän kunnostamiskustannuksista. Maaperän puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta 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 aiheutuneis-

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

Kaupunki ei ota vastatakseen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantumattomasta jätepitoisesta maasta. Mikäli jätemaista arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja ostajan välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kustannuksia pidetään merkittävinä, jos kustannukset ylittävät 10 % kauppahinnasta. Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kaupakirjan allekirjoittamisesta, mutta vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

15. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Allekirjoitukset

päiväys
allekirjoitukset
kaupanvahvistajan todistus