

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Järvenpään Kaupunki
Y-tunnus	0126541-4
Osoite	PL 41, 04401 Järvenpää
Puhelin	040 315 2447
Omistusosuus	1/1

Ostaja	Preventus Oy
Y-tunnus	2132776-6
Osoite	Kisällinkuja 7, 04420 Järvenpää
Puhelin	0505703234
Sähköposti	lassi.nyyssoinen@fennolaw.fi
Omistusosuus	1/1

2. Kaupan kohde

2.1. Kiinteistö

Kiinteistötunnus: 186-

Järvenpää-kaupungissa sijaitseva tontti, kiinteistötunnus 186- (lisätään tonttijaon jälkeen) sillä olevine rakennuksineen.

2.2. Pinta-ala

Tontin pinta-ala on xx.xx.xxxx päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 800 m². Asuinrakennuksen pinta-ala on rakennuslupa-asiakirjojen mukaan yhteensä 185 m². Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Asuinrakennuksen todellinen asuinpinta-ala voi siis olla esitteessä ja kauppakirjassa mainittua pienempi tai suurempi. Kauppahinta ei perustu rakennuksen eikä kiinteistön pinta-alaan.

2.3. Osoite

Myllytie 13b, 04410 Järvenpää

2.4. Kaavoitustilanne

Alueella on vahvistettu asemakaava, suojelupäätös.

2.5. Tarpeisto

Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle myyntiesitteen mukaisena.

Kiinteistöön ei kohdistu panttikirjoja xx.xx.xxxx päivätyn rasiustodistuksen mukaan
Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita, kuin mitä pp.kk.vvvv päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, oikeuksia ja osuuksia yhteisiin alueisiin, kuin mitä pp.kk.vvvv päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

Osapuolet ovat sopineet ennen kauppaa, että kiinteistölle tullaan muodostamaan myyjän toimesta rasite, jossa Myllytie 13b, kiinteistölle saa muodostaa kulkuyhteyden sille rakennettavalle pysäköintipaikalle Myllytie 13a tontin käynti.liittymästä

3.6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Vuodelta VVVV määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Kaupanhahvistuskuluista vastaa myyjä ja ostaja puoliksi.

3.7. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin.

3.8. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

3.9. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on suorittanut kiinteistölle katselmuksen 17.01.2025. Ostaja vakuuttaa tutustuneensa raporttiin ja sen ilmoittamiin riskiarvioihin huolellisesti ja hyväksyy kiinteistön siinä kunnossa kuin se on tarkastushetkellä ollut. Ostaja ostaa rakennuksen remontoitavaksi. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

3.10. Vastuu rakennusten kunnosta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

Insinööritoimisto Esa Perho Oy suorittanut kaupan kohteessa kuntotarkastuksen. Kuntotarkastusraportti 16.08.2023. Ostaja on saanut em. kuntotarkastusraportin ennen kaupantekoa ja ilmoittaa tutustuneensa siihen huolellisesti.

Mahdolliset viat:

Kuntotarkastuksessa mainitut viat ja riskirakenteet ja korjaustarpeet on huomioitu kauppahinnasta päätettäessä.

Kaupan kohde on ollut vuokrattuna. Myyjä ei ole tietoinen rakennusten tai kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta, koska ei ole asunut rakennuksessa. Tämän vuoksi ostajaa on kehoitettu tarkastamaan rakennukset sekä kauppaan kuuluva tarpeisto erityisellä huolellisuudella.

.

11. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutorekisterin ote xx.xx
2. Rasitustodistus xx.xxv
3. Kiinteistörekisteriote xx.xx ja kiinteistörekisterikartta
4. Kiinteistöä koskeva kaavaote ja siihen sisältyvät kaavamääräykset
5. Naapurikiinteistöjä koskevat kaavaotteet ja määräykset
6. Asuinrakennuksen pohjapiirros
7. Myyntiesite
8. Insinööri-toimiston kuntotarkastusraportti koskien asuinrakennusta

3.12. Sähkösojimus ja kaukolämpö

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähkölaitoksen kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät silloin, kun kiinteistön hallinta siirtyy ostajalle. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu maksamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta energialaitokselle.

3.13. Muut liittymäsopimukset ja lohkominen

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetut vesi- ja viemäri-liittymät ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja. Lohkomiskuluista vastaa ostaja.

3.14. Lainhuuto ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus.

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta 5436,00 euroa vastaa ostaja.

3.15. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

3.16. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain 5 pykälän mainitussa tarkoituksessa.

3.17. Valtion etuosto-oikeus

Ei ole

Ostaja ei oman ilmoituksensa mukaan tarvitse lupaa tähän kauppaan.

3.19. Kunnan etuosto-oikeus

Ei ole

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Kiinteistövälitystoimisto Asuntokoodi LKV kiinteistönvälitysliikkeelle.

Allekirjoitukset

Järvenpää, 05.03.2025

Myyjä

Järvenpään Kaupunki Juhaan Hiironen, maankäyttöjohtaja

Ostaja

Preventus Oy, Lassi Nyysönen, toimitusjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Juhana Hiironen Järvenpään Kaupungin puolesta luovuttajana ja Lassi Nyysönen Preventus Oy luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Järvenpää, 05.03.2025

Kaupanvahvistajan allekirjoitus ja nimenselvennys

(Kaupanvahvistaja etunimi sukunimi)
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: xxx/xxx