

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ Järvenpään kaupunki, ("Myyjä")
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

OSTAJA Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, ("Ostaja")
Y-tunnus: 1503388-4
Osoite: Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

KAUPAN KOHDE

Kunta:	Järvenpää
Kiinteistötunnus:	määräala kiinteistöstä 186-7-712-11
Pinta-ala:	x m ²
Rakennusoikeus:	xx k-m ²

Kaupan kohde on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-6), jonka rakennustehokkuusluku on $e=0.47$ ja suurin sallittu kerrosluku kolme (III).

Myynti perustuu Järvenpään kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 29.9.2025 § XX.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kirjaimin (numeroin) euroa.

Kauppahinta perustuu tontin 186-7-712-11 rakennusoikeuden x k-m² yksikköhintaan 150 euroa/ k-m².

Rakennusoikeuden määrä vastaa lainvoimaisessa rakennusluvassa vahvistettua ja uudisrakennuksen edellyttämää rakennusoikeuden määrää.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta xxxx euroa maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

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.202x päivätyn rasisitustodistuksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasiituksia tai rajoituksia.

4. Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin mitä xx.xx.202x 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, lainhuudatuskuluista ja kaupanvahvistuspalkkiosta.

Kaupan kohteen lohkomiskulut peritään erikseen Ostajalta Järvenpään kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksan 1 §:n mukaisesti.

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

6. Liittymäsopimukset

Kaupan kohteella ei ole olemassa mitään teknisiä liittymiä ja liittymäsopimuksia. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikkien mahdollisesti tarvitsemiensa liittymien hankkimisesta.

7. 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.

8. 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.

Myyjä luovuttaa kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se oli Ostajan arvioi-
dessa alueen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä ja sen naapurustoa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

10. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen lainvoimaisen rakennusluvan mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen, jolla rakennus on joko kokonaan tai osittain hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Myyjä voi ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa tässä tarkoitettua määräaika.

11. Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen kaupan kohteeseen. Ostajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Lisäksi huomioidaan kiinteistön toiminnasta turvallisuusviranomaisen käytössä aiheutuvat rajoitukset tässä mainituille sijoittamisille. Ostajalla on oikeus perustellusta syystä kieltäytyä edellä sanottujen johtojen ym. sijoittamisesta.

12. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen nyt myytyä kaupan kohdetta rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Vallintarajoitus ei koske valtion sisäisiä omistusrakennuksia.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 11 mainitun sopimusehdon kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan edellä mainitun kirjallisen suostumuksen nojalla rakentamattomana edelleen, myös kohdan 10 ehto on otettava luovutuskirjaan.

13. Katualue, vesihuolto ja puusto

Ostajan tai Ostajan sijaan tulleen 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.

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.

14. 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.

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

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan Myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

15. Maaperä

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että Kaupan kohde on toiminut aiemmin kaupungin varikkoalueena.

Kaupan kohteesta on laadittu 'Seutulan varikkoalue, Järvenpää, Maaperän pilaantumiseen tutkimusraportti, 9.7.2024, Sitowise', jonka perusteella Kaupan kohde luokitellaan pilaantumattomaksi, eikä maaperän haitta-aineisiin liittyville ympäristöteknisille jatkotoimenpiteille kohteessa ole tarvetta.

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, että se voisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen. Mikäli kaupan kohde todetaan pilaantuneeksi, Myyjä vastaa pilaantuneen maaperän ja pohjaveden kunnostamiskustannuksista. Maaperän tai pohjaveden puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta vastaa Myyjän valitsema sekä Ostajan hyväksymä konsultti, joka on toimeksiantosuhteessa Myyjään.

Myyjä ei vastaa niistä puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu ympäristönsuojeluviranomaisen 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 tai pohjaveden 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-ainepitoisuuksien ylittäviltä osin. Poikkeuksena pääsäännöstä ovat erityisen herkäät alueet, kuten lasten leikkipaikat, mikäli ympäristönsuojeluviranomainen on edellyttänyt puhdistamista, puhdistamisilmoituksen johdosta antamassaan päätöksessään.

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

16. Kansainvälisiä pakotteita koskevat vakuutukset

Myyjän Ostajalle toimittamat tiedot Myyjästä ovat oikeat ja paikkansa pitävät, eikä Myyjään kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Myyjä vakuuttaa, ettei Ostajan Myyjälle suorittama kauppahinta päädy välittömästi tai välillisesti pakotteiden piirissä olevalla taholle Euroopan Unionin tai YK:n pakotesääntelyn vastaisesti.

17. Irtaimisto

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta, eikä irtaimiston luovuttamisesta ole tehty myöskään eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

18. Arvonlisävero

Kaupan kohteessa ei ole suoritettu sellaisia kiinteistöinvestointeja, joita koskeviin hankintoihin sisältyvän veron vähennystä koskeva arvonlisäverolain mukainen tarkistuskausi olisi vielä kesken.

19. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiassteena Helsingin käräjäoikeudessa.

20. Ostopäätös

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Ostajan hallituksen xx.xx.202x (§xx) tekemään päätökseen.

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