

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Myyjä Järvenpään kaupunki,
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

Ostaja Avain yhtiöt Oy
Omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai muiden mää-
rämiensä lukuun

Kaupan kohde myydään kahdella erillisellä kiinteistökaupalla.

Kaupan kohde

Kiinteistöt 186-401-47-1 ja 186-402-3-73, josta muodostetaan Järven-
pään kaupungin 21. kaupunginosaan kortteliin 2137 asuinkerrostalo-
tontteja.

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen ra-
kennuspaikka, osoitteessa Viulukonsertonkatu.

Kauppahinta

Kauppahinta on yksi miljoona kahdeksansataakolmekymmentätuhat-
ta (1 830 000) euroa.

Esisopimuksen ehdot

Tontin kiinteistönmuodostamiskulut peritään kauppahinnan maksun yh-
teydessä.

Kaupan edellytyksenä on, että Ostaja on saanut hakemuksensa mukai-
sen Varken osapäätöksen kaupan kohteelle rakennettavalle asuinker-
rostalolle.

Kaupan ehtona on, että kaupan kohteelle myönnetään seuraavat poik-
keamiset:

1. Poikkeaminen kaavan ohjeellisen alueen tai osa alueen
rajan muutoksesta, joka koskee rakennuksen osan suu-
rimman sallitun kerrosluvun alueen rajauksia. Poikkeami-
nen ei koske alueen kerroslukujen muuttamista.
2. Poikkeaminen, joka mahdollistaa enintään 35 autopai-
kan sijoittamisen kaupan kohteen piha alueelle kaavam-
erikseen ”piha 3” alueelle maanvaraisina pihapaikkoina.

Mikäli edellä mainittuja poikkeamisia ei viranomaisen päätöksellä
myönnetä, eikä poikkeamisen saamatta jääminen johdu Ostajasta,

osapuolilla ei ole velvollisuutta tehdä lopullista kauppaa, eikä tätä pidetä sopimusrikkomuksena.

Kaupan edellytyksen täyttyessä Ostaja sitoutuu ostamaan ja Myyjä myymään kaupan kohteena olevat kiinteistöt tässä esisopimuksessa olevin ja liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Jos kaupan edellytykset eivät täyty Ostajasta johtuvasta syystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan kaupan. Ostajasta johtuvia syitä voivat olla esimerkiksi hänen oma toimintansa tai laiminlyöntinsä, kuten hakemusten viivästyminen, puutteellisten asiakirjojen toimittaminen, viranomaisen lisäselvityspyyntöihin vastaamatta jättäminen tai muut Ostajan menettelytavat, jotka estävät joko Varken osapäätöksen saamisen tai edellä mainittujen poikkeamisten myöntämisen.

Ostettavien määräalojen pinta-alat / rakennusoikeudet ja niistä muodostettavat tontit määritellään Ostajan esityksen mukaisesti, kuitenkin siten, että molemmilla kaupoilla kokonaisuudessaan ostettava alue käsittää kokonaisuudessaan korttelin 2137 ja sen rakennusoikeuden 6200 k-m².

1. Sopimuksen voimassaolo

Tämä esisopimus on voimassa 30.6.2029 saakka.

2. Kauppakirjan allekirjoitus ja maksuehdot

Ensimmäisen kaupan kohteen eli Varken vuokratuotannoksi rakennettavan tontin kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa Varken osapäätöksen saamisesta, jos muut kaupan ehdot ovat täyttyneet. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Tontin kauppahinta maksetaan, kun hankkeelle on nostettavissa laina rahoituslaitokselta, kuitenkin viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.

Jos ensimmäisen kaupan edellytykset eivät ole täyttyneet viimeistään xx.xx.202x eikä edellytysten täyttymättä jääminen johdu Ostajasta, tämä esisopimus purkautuu ilman seuraamuksia.

Mikäli edellytykset eivät ole täyttyneet edellä mainittuun päivämäärään mennessä Ostajasta johtuvasta syystä, on osapuolilla velvollisuus tehdä lopullinen kauppa kyseisenä päivänä, eli viimeistään xx.xx.202x, tämän esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

Toisen kaupan kohteen kiinteistökauppa allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2028. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ja tontin kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Toinen kiinteistökauppa edellyttää ensimmäisen kaupan toteutumisen.

3. Rakentamisvelvoite huoneisto- ja hallintamuotojakauman osalta

Ostaja on tietoinen ja sitoutuu noudattamaan kaupunginhallituksen

8.4.2019 § 90 päättämään linjausta asuntojen kokojakaumasta. Asunnoista saa olla enintään 35 % yksiöitä. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 m².

Ostaja sitoutuu toteuttamaan korttelin 2137 asemakaavan mukaisesti ja kuitenkin siten, että:

- 1.) toteutuvien asuinhuoneistojen keskipinta-ala korttelissa 2137 vähintään 47,5 m² (pyöristettynä lähimpään kokonaislukuun).
- 2.) vähintään 40 prosenttia kortteliin 2137 toteutettavasta huoneistoalasta laskettuna on omistusasuntotuotantoa

Mikäli Ostaja rikkoo ehtoa 1., maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 100.000,00 euroa kutakin vaatimuksen alittavaa keskimääräistä huoneistoneliömetriä kohden.

Mikäli Ostaja rikkoo ehtoa 2. siten, että omistusasumisen osuus toteutettavasta kokonaisalasta huoneistoalasta laskettuna jää alle 40 prosenttiin, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 150 € kultakin kerrosneliömetriltä, joka alittaa em. vaatimuksen.

4. Muut ehdot

Mikäli ostajasta johtuvista syistä tonttikaupat eivät toteudu tässä esisopimuksessa sovitussa määräajassa edellyttäen, että kaupan ehdot ovat täyttyneet, maksaa ostaja myyjälle sopimussakkona 10% tontin kauppahinnasta (183 000 €). Edellä mainittu sopimussakko ei vapauta ostajaa tontin ostovelvoitteesta sopimuksen voimassaoloaikana.

Lopullisen kaupan ostaja voi tehdä omaan, perustettavan yhtiön tai tonttirahaston lukuun.

Myyjä vastaa esisopimuksen kohteesta siihen saakka, kunnes allekirjoitetulla kauppakirjalla omistus- ja hallintaoikeus siirretään ostajalle.

Ostajalla on oikeus ennakkomarkkinoida kohdetta ja hakea kohteelle rakentamislupa ja muut tarvittavat luvat esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

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

päiväys
allekirjoitukset
kaupanvahvistajan todistus