

Kauppakirja (luonnos)

Myyjä Raision kaupunki Y-tunnus 0204428-5
Nallinkatu 2, PL 100
21201 Raisio

Ostaja XXXXX Y-tunnus xxx
xxxxx
xxxxx
xxxxx

Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat tontit:

- kiinteistötunnus 680-6-635-8, pinta-ala on 4276 m², osoite on Pasantie 18, Raisio
- kiinteistötunnus 680-6-635-9, pinta-ala on 4018 m², osoite on Pasantie 20, Raisio

Kaupan kohde on asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-45)

Tontilla 680-6-635-8 sijaitsee vanhat, purkukuntoiset asuinrakennus ja siihen kuuluva talousrakennus, jotka molemmat on tarkoitus purkaa. Rakennusten omistusoikeus siirtyy tällä kauppakirjalla ostajalle.

Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on xxx (xxxx) euroa.

Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna xxx euroa ja loppukauppahinta xxx euroa sekä Tontin lohkomiskustannukset xxx euroa on maksettu ennen kaupantekotilaisuutta kaupungin pankkitilille. Ostaja on esittänyt kaupantekotilaisuudessa maksuista kuitenkin ja näin koko kauppahinta kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.

Kaupan muut ehdot

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun teknisen johtajan tätä kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta on maksettu.

2. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kiinteistökiinnityksiä kuin mitä päätystä rasiustodistuksesta ilmenee.

3. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Myyjä vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita tai rasituksia kuin mitä päätystä kiinteistörekisterioteesta tai asemakaavakartasta ilmenee.

4. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Myyjällä on vaaranvastuu kaupan kohteesta siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostajalla on vaaranvastuu omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Ostaja on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien Maanmittauslaitokselta. Ostaja on tietoinen siitä, että tästä kaupasta menevä varainsiirtovero on maksettava ennen lainhuudon hakemista. Jollei lainhuutoa ole haettu oikeassa ajassa, suoritettavaa varainsiirtoveroa korotetaan.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

Ostajalla on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuolto-laissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

5. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin ja olemassa oleviin rakennuksiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

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

6. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat

1. lainhuutodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisterinote
4. kiinteistörekisterin karttaote
5. olemassa olevan rakennuksen haitta-ainekartoitusraportti 19.10.2019
6. kaavakartat ja -määräykset, koskien myös kiinteistön lähialuetta.

7. Kaupan kohteella sijaitsevat rakennukset, niiden purkaminen ja rakentamisvelvoite

Kaupan kohteella sijaitsee vanha asuinrakennus ja siihen kuuluva talousrakennus. Ostaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan rakennukset siten, että ne on purettu ennen kuin uudisrakennusten käyttöönottokatselmus pidetään.

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle uudisrakennukset asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien ja vähintään siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi rakennuksissa suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisvelvoiteaikaa.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan kaupungin vahvistamia rakentamisohjeita.

Rakentamisen saa aloittaa heti.

8. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kaupankohdetta rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 11 (Johtojen ym. sijoittaminen) mainitun sopimusehdon kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, kohdan 7 (Rakentamisvelvoite) ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

9. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä kohdassa 7 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli myyjä on hakemuksesta pidentänyt kohdassa 7 tarkoitettua rakentamisvelvollisuudelle asetettua määräaikaa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta uuden määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteen tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kauppahinnan määrän kertasuorituksena.

Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

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

10. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole luovuttajien tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita eikä siellä ole harjoitettu sellaista toimintaa, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella ei ole tehty tähän liittyviä tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä.

11. Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäisien katurakenteen osien sijoittamisen kaupan kohteelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin (MRL 161–163 §).

Kunnalla on oikeus sijoittaa kaupan kohteen alueelle katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan MRL 161 § 2 mom mukaisesti erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

12. Katujen kunnossa- ja puhtaanapito

Tontin omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kaupan kohteen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä 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 itselleen oikeuden ottaa edellä tarkoitettut tehtävät tai osan niistä suorittaakseen, jolloin omistaja on velvollinen suorittamaan tästä kaupungin hyväksymän taksan mukaisen korvauksen.

13. Tonttiliittymä

Ostaja vastaa kaupan kohteelle johtavan tieliittymän rakentamisesta ja kustannuksista.

14. Pintavedet

Omistajan tulee huolehtia kustannuksellaan viemäröintinsä yhteydessä kaupan kohteeseen rajoittuvilta rakentamattomilta lähivirkistysalueilta kaupan kohteelle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

Omistajan tulee ottaa huomioon asemakaavassa mahdollisesti osoitetusta pintavesien johtamista varten varatusta alueesta (piv-alue) aiheutuvat velvollisuudet.

15. Puusto

Muita kuin kaupan kohteen rakennettavaksi tarkoitettulla osalla kasvavia puita ei saa kaataa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Kaupan kohteella kasvavat puut kuuluvat ostajalle.

16. Mahdolliset lisäehdot

–

17. Irtaimisto

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Allekirjoitukset

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

Raisiossa, kuun . päivänä 20

RAISION KAUPUNKI
Tekninen lautakunta

Tämän kaupan hyväksy ja sitoudu sen ehdot tarkoin täyttämään.
Paikka ja aika edellä mainitut.

Kaupanhahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Raision kaupungin puolesta ja myyjänä sekä ja ostajana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Outi Pekkala
maankäyttöpäällikkö
6809/5