

# KAUPPAKIRJALUONNOS

**MYYJÄ:** Lahden kaupunki  
Y 0149669-3  
Harjukatu 31  
PL 202, 15101 LAHTI

**OSTAJA:** Yritys  
Y \_\_\_\_\_ -  
Katuosoite  
\_\_\_\_\_

## KAUPAN KOHDE RAKENTAMATON TONTTI:

Kiinteistötunnus: 398-22-139-1  
Kunta: Lahti  
Rekisteriyksikkölaji: Tontti  
Pinta-ala: 3 277 m<sup>2</sup>  
Katuosoite: Jupiterkatu 2

**KAAVATILANNE:** Asemakaavan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

**IRTAIMISTO:** Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtainta omaisuutta eikä sellaisen omaisuuden luovuttamisesta ole muuta sopimusta tehty.

**PÄÄTÖS:** Tämä kauppa perustuu kaupungingeodeetin lainvoimaiseen päätökseen \_\_.\_\_.2021 § \_\_.

## KAUPAN EHDOT:

Tähän kauppakirjaan on kirjattu kaikki tätä kauppaa koskevat osapuolten väliset sopimukset.

### 1. KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

#### 1.1 Hinta

Kauppahinta on \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_,\_\_) euroa.

#### 1.2 Kauppahinnan maksaminen

Ostaja on esittänyt kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kuitenkin kauppahinnan suorittamisesta. Kauppahinta kuitataan suoritetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

## **2. MUUT EHDOT**

### **2.1 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

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

### **2.2 Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuuto- ja rasi-  
tustodistus, kiinteistörekisteriote, tonttikartta sekä ajantasa-asemakaavaote, josta ilme-  
nee kaupan kohteen ympäristö.

### **2.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kaupan kohde on \_\_.\_\_.2021 päivätyn rasi-  
tustodistuksen mukaan vapaa kaikista velka-  
kiinnityksistä.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita rasi-  
tustodistuksesta ilmenemättömiä kiinnityksiä, panttioikeuksia, vuokraoikeuksia tai muita näihin  
rinnastettavia käyttöoikeuden rajoituksia.

### **2.4 Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet**

Kaupan kohteeseen ei kohdistu \_\_.\_\_.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan ra-  
sitteita. Kaupan kohteeseen ei kohdistu asemakaavan mukaisia käyttöoikeuden rajoituk-  
sia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita kiinteistö-  
rekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

### **2.5 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja myyjän antamat tiedot kohteesta**

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat ja tutustunut sen maasto-olo-  
suhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista  
saataviin tietoihin eikä ostajalla ole huomautettavaa näiden seikkojen suhteen.

Myyjä luovuttaa kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se oli ostajan arvioidessa alueen.  
Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossaan olevat tiedot,  
joilla saattaisi olla vaikutusta ostajan tekemään ratkaisuun.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei nyt myytävällä alueella ole mitään muita (kts. kohdat  
2.3 ja 2.4) voimassa olevia sopimuksia.

### **2.6 Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset**

Suoritettavista maksuista, veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan  
kohdetta kohdanneista vahingoista vastaa omistusoikeuden siirtymistä edeltäneeltä  
ajalta myyjä ja sen jälkeiseltä ajalta ostaja.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistuspalkkion.

## **2.7 Vastuu vahingosta**

Ostaja on tietoinen, että myös vaaranvastuu (vakuuttamisvelvollisuus) siirtyy omistusoikeuden siirtyessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippumattoman syyn seurauksesta kaupan kohteelle.

## **2.8 Pilaantuneet maat**

Myyjä vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei myyjällä ole tietoa myytävällä alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että myytävän alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## **2.9 Rakentamisvelvollisuus**

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamistoimenpiteet tontilla yhden (1) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien.

Ostaja sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan maankäytön erikseen hyväksymiä rakentamisohjeita. Ostajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Ostaja vastaa rakennusten perustamistavasta.

Myyjä voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä voi myyjä jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

## **2.10 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen kaupan kohteeseen**

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen tontille.

Kiinteistönomistajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## **2.11 Vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoverkkojen rakentaminen ja niihin liittyminen**

Alueella toimiva vesi- ja viemärilaitosyhtiö on oikeutettu yleisten vesijohto- ja viemäritöiden yhteydessä rakentamaan valmiiksi tontin rajalle saakka tonttia palvelevat vesijohtoon ja viemäreiden liittymät sekä perimään rakentamiskustannukset tontin vuokramieheltä

vesi- ja viemärlaitokseen liittymisestä ja laitoksen käytöstä hyväksytyjen yleisten taksojen mukaisesti.

Osapuolet ovat sopineet, että rakennettava rakennus liitetään ja valmiissa rakennuksessa käytetään kaukolämpö-, aluelämpö- tai maakaasuverkkoa edellyttäen, että rakennus- tai toimenpidelupaa haettaessa ko. verkko ulottuu tontin välittömään läheisyyteen. Verkkoyhtiö päättää liitännän edellytyksestä. Vuokramies sitoutuu ottamaan ko. verkon käyttöön viimeistään, kun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen suorittaa rakennuksessa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Liittymisvelvollisuutta ei kuitenkaan sovelleta:

- rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.
- rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä
- olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen
- olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen.

Liittymisvelvollisuudesta poikkeamisesta päättää Lahden kaupungin rakennusvalvonta.

## **2.12 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito**

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (547/2005) on säädetty.

Milloin kaupan kohteen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on ostaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

## **2.13 Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta rakentamattomana muulle kuin sellaiselle, jonka myyjä hyväksyy.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä rakentamatonta kaupan kohdetta korkeammasta kauppahinnasta kuin mikä on kauppahinta tässä kauppakirjassa, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 2.9, 2.11 (mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana), 2.10 ja 2.12 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

## **2.14 Sopimussakko**

Mikäli ostaja ei ole täyttänyt edellä määrättyä rakentamisvelvollisuuttaan tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratonttien sopimussakkoa). Kaupunki perii sopi-

mussakkoa takautuvasti puolivuositain niin kauan, kunnes ostaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteen rakentamattomana edelleen muulle kuin myyjän hyväksymälle luovutuksensaajalle, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa enintään edellä mainitun kauppahinnan määrän. Siitä, peritäänkö sopimussakkoa ja mikä on sen suuruus, päättää kaupungingeodeetti.

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

## ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Lahdessa \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 2021

**Myyjänä Lahden kaupungin puolesta:**

### TEKNINEN JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

\_\_\_\_\_  
Juha Helminen  
kaupungingeodeetti

Edellä olevan kauppakirjan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

### YRITYS OY

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
Asema yhtiössä

### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että kaupungingeodeetti Juha Helminen Lahden kaupungin puolesta myyjänä sekä toimitusjohtaja Etunimi Sukunimi Yritys Oy:n puolesta luovutuksen saajana, 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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lahdessa \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 2021

\_\_\_\_\_  
Kaupan Vahvistaja  
maankäyttöinsinööri/maanmittausteknikko, Lahden kaupunki  
tunnus: \_\_\_\_\_  
lunastus: 120 euroa/kauppa