

KAUPPAKIRJA

xx.xx.2026

KAUPAN KOHDE

Kiinteistö: 433-405-xxx-xx (xxx)

Luovutettava osuus yhteensä: 1/1

Kunta: Loppi

LUOVUTUKSEN OSAPUOLET

Myyjä

Lopen kunta (0150919-1)

Ostajat (x kpl)

xxx

xxx

OMISTUSOSUUKSIEN JAKAUTUMINEN

Kohteen 433-405-xxx-xx (xxxi) omistusosuudet jakautuvat saajien välillä seuraavasti:

KAUPPAHINTA

xxxx €

KAUPAN EHDOT

Kaupan perusteet

Kiinteistön myynti perustuu Lopen kunnan maankäyttöpäällikön lainvoimaiseen päätökseen x / xx.x.2026 (D/xx/10.00.02.00/2026).

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa. Ostajalla tarkoitetaan myöhemmin tarvittaessa tässä kauppakirjassa molempia ostajia.

Kaupan kohteen lisätiedot

Lopen kunnassa Kirkonkylän asemakaava-alueella (Vanhakoski) korttelissa xxx tontilla x osoitteessa xxxx, 12700 Loppi, sijaitseva xxx-niminen tila omakotitalon rakennuspaikaksi, jota tilaa jäljempänä kutsutaan kiinteistöksi. Pinta-ala on xxxx m².

Kauppahinta määräytyy avoimen tarjouskilpailun perusteella.

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta, josta on vähennetty 500 euron varausmaksu, maksetaan kaupanteon hetkellä ja kuitataan kokonaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Omistusoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyy Myyjältä Ostajalle, kun kauppahinta on maksettu, kauppakirja allekirjoitettu ja kauppaa koskeva Lopen kunnan hyväksyvä päätös on saanut lainvoiman.

Kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja panttikirjojen luovutus

Kiinteistöön ei ole vahvistettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistökiinnityksiä. Kiinteistö luovutetaan kiinnityksistä vapaana.

Rasiteoikeudet

Kiinteistöön ei kohdistu x.x.202x päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita.

Muut verot ja maksut

Kaupanteon kohteen vuoden kiinteistöverosta vastaa se sopimusosapuoli, jonka omistuksessa kiinteistö on 1. tammikuuta. Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista maksuista omistusoikeuden siirtymiseen saakka. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen sanotuista maksuista vastaa Ostaja. Ostaja suorittaa luovutukseen liittyvän varainsiirtoveron saantonsa osalta. Ostaja vastaa kaupan kohteen sähköisen asioinnin maksuista ja lainhuudatuskustannuksista.

Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistöä kohdanneista vahingoista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen kiinteistöä kohdanneista vahingoista vastaa Ostaja. Vaaranvastuu voi seurata esimerkiksi tulipalosta, myrskystä, vahingonteosta tai muusta kaupan sopimusosapuolista riippumattomista tekijöistä.

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ostaja on tarkistanut kiinteistön alueen ja rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin. Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, lohkomiskartta sekä kaavakartat ja -määräykset. Ostaja vakuuttaa saaneensa riittävästi tietoa kaupan kohteesta ja kohteen naapurikiinteistöistä sekä edellä kerrotuista asiakirjoista. Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista tässä luovutuksessa saamallaan alueilla. Ostaja vastaa tontin ajoneuvoliittymän rakentamisesta.

Johtojen yms. sijoittaminen kaupan kohteelle

Ostaja sallii rakentamislain 131 §:n tarkoittaman yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Rakentamislain 134 §:n mukaisesti ostaja sallii kiinteistölle, alueelle tai rakennukseen kiinnitettäväksi tai sijoitettavaksi valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeitä, liikennemerkkejä, liikenteen ohjauslaitteita ja opasteita sekä vähäisiä katurakenteen osia. Sijoittamisen aiheuttamasta haitasta ja mahdollisista korvauksista sovitaan erikseen.

Rakentamisvelvoite

Ostajan on aloitettava rakennustyöt kiinteistöllä vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta, mikäli Myyjän kanssa ei toisin kirjallisesti sovita. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun rakennuksen anturaperustus on valettu tai asennettu.

Rakennus on rakennettava kolmen (3) vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennuksen tulee kooltaan käsittää vähintään 20 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Kiinteistö katsotaan rakennetuksi, kun rakennuksen käyttöönottokatselmus on suoritettu.

Rakentamisvelvollisuusaikaa voidaan jatkaa erilliseen, kirjalliseen hakemukseen annettavalla Lopen kunnan päätöksellä, mikäli rakentamisen viivästymiselle esitetään perusteltu syy ja näyttö kirjallisen lisäaikahakemuksen yhteydessä. Mikäli ostaja rikkoo Myyjän rakentamiselle tässä sopimuksessa asettamia määräaikoja, on hän velvollinen maksamaan kunnalle tässä sopimuksessa esitetyn sopimussakon. Ostaja on lisäksi velvollinen korvaamaan kunnalle sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon.

Vallintarajoitus

Ostajalla on oikeus luovuttaa kiinteistö rakentamattomana vain kunnan kirjallisella suostumuksella. Ostaja ei saa luovuttaa kolmannelle tämän kauppakirjan tarkoittamaa kiinteistöä kalliimmalla hinnalla kuin tämän kauppakirjan mukainen kauppahinta on. Mikäli kiinteistö luovutetaan tässä kauppakirjassa tarkoitetulla tavalla rakentamattomana, tulee tämän kauppakirjan ehdot: Johtojen yms. sijoittaminen kaupan kohteelle, Rakentamisvelvoite, Vallintarajoitus ja Sopimussakko, kirjata uuden ostajan kauppakirjaan. Ostaja on tietoinen, että vallintarajoituksen tarkoituksena on kiinteistökeinottelun estäminen. Tämän kohdan mukaiset ehdot ovat maakaaren mukaan voimassa viisi (5) vuotta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Sopimussakko

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä tässä sopimuksessa tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, on hän velvollinen suorittamaan Lopen kunnalle sopimussakkona 20 % valtuuston vahvistamasta alkuperäisestä kauppahinnasta (xx xxx €) jokaiselta alkavalta määräajan umpeutumista seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Sakkoa peritään enintään viideltä (5) vuodelta.

Mikäli Ostaja laiminlyö tässä sopimuksessa tarkoitetun vallintarajoituksen, on hän velvollinen suorittamaan Lopen kunnalle sopimussakkona kauppahinnan määrän kertasuorituksena. Mikäli sopimusosapuoli rikkoo tätä sopimusta, on hän velvollinen korvaamaan tästä toiselle sopimusosapuolelle aiheutuvan vahingon. Sopimussakkoehdossa kauppahinnalla tarkoitetaan valtuuston hyväksymän tontin vyöhykehinnan mukaista kauppahintaa.

Mikäli sopimusosapuoli rikkoo tätä sopimusta, on hän velvollinen korvaamaan tästä toiselle sopimusosapuolelle aiheutuvan vahingon.

Kunnossa- ja puhtaanapitovelvoite

Ostaja on tietoinen lakiin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta perustuvasta kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteestaan. Kiinteistönomistajan vastuulle kuuluu mm. kiinteistön kohdalla olevan kadun tai muutoin yleiseen käyttöön käytetyn kulkuväylän ja kiinteistölle johtavan kulkuväylän kunnossa- ja puhtaanapito sekä velvollisuus viipymättä ilmoittaa kunnalle tai poliisille havaitsemistaan liikennettä vaarantavista päällysteen rikkoutumisista, kuopista ja muista vastaavista puutteista kadun sillä osalla, jonka tontinomistaja on velvollinen pitämään puhtaana, sekä ryhdyttävä tarvittaviin väliaikaisiin toimiin liikenteen varoittamiseksi. Ostaja vastaa tontille tulevan ajoneuvoliittymän rakentamisesta.

Maaperän pilaantuminen ja roskaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa, ettei Myyjällä olevan tiedon mukaan kaupan kohteella ole harjoitettu toimintaa tai varastoitu jätteitä, joista olisi voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupan kohteen alueella ei ole tehty pilaantumisen johdosta erillisiä tutkimuksia tai niihin liittyviä puhdistustoimenpiteitä. Myyjän tiedossa ei myöskään ole, että kaupan kohteella sijaitisi aiemmista jo puretuista rakennuksista peräisin olevia perustuksia tai rakenteita. Mikäli maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätemaatäyttöjä ilmenee, on Ostaja velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä Myyjälle. Tässä tilanteessa osapuolten kesken järjestetään yhteinen katselmus, jossa sovitaan tarvittavien tutkimusten teettämisestä ja puhdistustoimenpiteiden suorittamisesta. Lähtökohtana on, että tarvittavat puhdistustoimenpiteet suorittaa Ostaja Myyjän kustannuksella rakennushankkeensa yhteydessä.

Vesihuollon järjestäminen

Vesihuollon järjestämisestä kiinteistölle sovitaan erikseen Ostajan ja vesihuoltoliikelaitoksen välillä. Ostajan velvoitteena on sopia vesihuollon järjestämisestä siten, että tässä sopimuksessa tarkoitettu rakentamisvelvoite voidaan täyttää.

Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtaimistoa.

Kauppaa koskevien erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopijapuolet pyrkivät ensisijaisesti ratkaisemaan tätä kauppaa koskevat mahdolliset erimielisyydet sopijapuolten välisissä neuvotteluissa. Ne mahdolliset erimielisyydet, joita ei voida ratkoa sopijapuolten kesken, ratkaistaan Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa.

Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Kauppakirja sitoo Ostajaa sen tultua hyväksytyksi allekirjoitusjärjestelmässä ja Myyjää sen tultua hyväksytyksi allekirjoitusjärjestelmässä ja kun kaupan hyväksymistä koskeva Lopen kunnan päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITUKSET (3 kpl)

Asiakirjan allekirjoituspäivä: 0x.0x.2026

Lopen kunta (0150919-1