

KAUPPAKIRJA (luonnos)

SOPIJAPUOLET

Myyjä:

Laukaan kunta (Y-tunnus: 0176478-2), jäljempänä ”Myyjä”

Osoite: PL 6, 41341 LAUKAA

Myynti perustuu maankäyttöpäällikön lainvoimaiseen päätökseen x.x.x § x [tontin varauspäätös]

Ostajat:

x, jäljempänä ”Ostaja”

KAUPAN KOHDE

Oheiseen liitekarttaan merkitty, noin 1969 m² suuruinen **määräala** Laukaan kunnassa sijaitsevasta tilasta **410-409-14-278 Laajaranta**.

Kaupan kohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen AO-rakennuspaikka (Erillispientalojen kortteli-alue).

Kortteli nro: 1222
Rakennuspaikan nro: 3 (ohjeellinen tonttijako)
Rakennusoikeus: noin 492 k-m², (e=0,25)
Osoite: Laajalahdentie 96, 41340 LAUKAA

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on x euroa.

KAUPAN EHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta on aiemmin maksettu käsirahana x euroa ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella. Loput x euroa maksetaan Myyjän osoittamalle tilille kolmen arkipäivän kuluessa kauppakirja allekirjoittamisesta.

Jos kauppahinnan maksu viivästyy, Ostaja on velvollinen maksamaan erääntyneelle maksuerälle korkolain 4 §:ssä tarkoitettua viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

2. Yhteisalueosuuksien siirtyminen

Määräala ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

3. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle sitten, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.

4. Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

5. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

6. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kaupan kohde myydään kiinteistörekisterin mukaisista rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

7. Ympäristönsuojelulain 139 § mukainen selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissään olevien tietojensa perusteella kaupan kohteena olevilla alueilla ei ole tapahtunut sellaista toimintaa tai sijoitettu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Edelleen myyjä toteaa, että kaupan kohteissa ei ole teetetty ympäristötekniisiä maaperä- ja pohjavesitutkimuksia, eikä alueilla ole tehty maaperän tai pohjavedenpuhdistustoimenpiteitä. Ostaja on tietoinen asiasta.

Mikäli kaupan kohteiden maaperässä todetaan myöhemmin haitta-aineita, vastaa ostaja kaupan kohteen maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta kustannuksellaan. Ostajalla on oikeus saada myyjältä korvaus kaupan kohteiden maaperän puhdistamiskustannuksista vain kaikkien alla olevien ehtojen täytyessä:

- pilaantuminen on aiheutunut myyjän toiminnasta ennen kaupan kohteen omistus-/hallintaoikeuden siirtymistä,
- haitta-aineet ylittävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa214/2007) mukaiset ylemmät ohjearvot ja puhdistaminen on myös VNa 214/2007 mukaisen puhdistustarvearvioinnin (riskinarvion) perusteella perusteltua,
- ostaja on ollut ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä myyjään ja kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niihin ryhtymistä ja,
- ostaja on vedonnut maaperän pilaantumiseen ja esittänyt myyjälle sen korvausvastuun arvioinnin edellyttämät tiedot viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä.

8. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on ennen kaupantekoa käynyt kaupan kohteella ja 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. Kaupan kohde myydään siinä kunnossa, kun se kaupantekohetkellä on.

Ostaja vastaa kustannuksellaan maaperätutkimusten suorittamisesta ja rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisista kaikilta osin. Maaperätutkimusten tarpeellisuudesta päättää rakennusvalvontaviranomainen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Asemakaavakartta ja -määräykset

10. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle kaupantekopäivänä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupanosapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

11. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

12. Verot ja maksut

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

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron, kaupanvahvistajan palkkion ja lainhuudatusmaksun.

Ostaja vastaa määräalan lohkomiskustannuksista.

13. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on Ostajan pyynnöstä suorittanut käyttöönottokatselmuksen ja hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Rakentamisvelvoitteella tarkoitetaan pysyvän rakennuksen rakentamista. Tilapäinen rakennus ei täytä rakentamisvelvoitteen ehtoja.

Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

14. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta edelleen rakentamattomana, ellei Myyjä anna siihen kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 16. mainitun sopimusehdon kaupan kohdetta koskevaan vastaiseen luovutuskirjaan. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Myyjän suostumuksella rakentamattomana edelleen, myös kohdan 13. ehto on otettava luovutuskirjaan.

15. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 13 määrätyn rakentamisvelvoitteen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakon, jonka suuruus on 20 % kauppahinnasta. Sopimussakko peritään rakentamisvelvoitemääräajan umpeuduttua jokaiselta alkavalta 12 kuukaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä mainitun sopimussakon myös silloin, jos myyjä on myöntänyt rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa, mutta rakentamisvelvoite on laiminlyöty uuden määräajan umpeutuksessa.

Sopimussakkoa peritään enintään viideltä vuodelta.

Mikäli ostaja myy tai muutoin luovuttaa kaupan kohteen rakentamattomana edelleen vastoin kohdassa 14 tarkoitettua vallintarajoitusta, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle kauppahinnan suuruisen sopimussakon.

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

16. Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kaupan kohdetta palvelevien tarpeellisten rakentamislain (751/23) 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kaupan kohteelle sekä rakentamislain 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai kaupan kohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen kaupan kohteelle.

Tässä tarkoitettussa toimenpiteissä kaupan kohteen omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

17. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) säädetään.

18. Pintavesien johtaminen

Ostajan tulee huolehtia kustannuksellaan kaupan kohteeseen rajoittuvilta lähivirkistysalueilta ja muilta viheralueilta valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

19. Liittymät

Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa niiden liittymis- ja käyttömaksuista.

20. Kaupan muut ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Laukaan kunnan puolesta x luovuttajana, sekä x 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.