

Kauppakirja

Myyjä

Porvoon kaupunki, Y-tunnus 1061512-1, jäljempänä myyjä
PL 23, 06101 Porvoo

tonttipäällikön / maankäyttöinsinöörin päätös __.202_ § __,
pätös on lainvoimainen

Ostaja

_____, _____, _____-____ ja 1/2

_____, _____, _____-____, 1/2

jäljempänä ostaja

_____, _____

1. Kaupan kohde

Porvoon kaupungissa sijaitseva kiinteistö 638-__-__-__ osoitteessa _____, _____ Porvoo. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan __ neliometriä. Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka (AO-30, *erillispientalojen korttelialue*), rakennusoikeus on __ k-m². Kartta liitteenä.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on __ ja __/100 (__) euroa.

Kaupan yhteydessä ostaja suorittaa tontin muodostuskulut kohdan 3.1 mukaisesti.

3. Kaupan muut ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

3.1 Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnasta on __.__.20__ suoritettu ennakoon varausmaksuna kuusisataa (600) euroa. Ostaja maksaa loppukauppahinnan, __ ja __/100 (____,__) euroa, sekä lohkomiskulut __ ja __/100 (____,__) euroa kaupungin osoittamalle laskun mukaiselle tilille viimeistään __.__.20__.

Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan myyjälle eräpäivästä lukien korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa.

3.2 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle sitten, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

3.4 Rasitteet

Kiinteistö myydään _____.20__ päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaisesti rasitteista vapaana.

Kiinteistörekisteriotteesta _____.20__ ilmenee __rasite. Kiinteistö myydään muista rasitteista vapaana.

Kaupan kohteeseen kohdistuu asemakaavan mukaisia käyttöoikeuden rajoituksia, _____.

3.5 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes hallintaoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistajan palkkion. Ostaja on tietoinen, että varainsiirtoveroa suoritetaan myös lohkomiskustannuksista.

Vesilaitos perii erikseen erillisen taksan mukaisen liittymismaksun yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä. Lisäksi tontinostaja vastaa kiinteistön tonttijohtojen rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista vesilaitoksen yleisten liittymismääräysten ja sopimusehtojen mukaisesti. Mikäli vesilaitos on rakentanut valmiiksi tonttijohtot katujohdosta tontille, määräytyvät kustannukset ko. alueen keskimääräisten kustannusten perusteella, muissa tapauksissa todellisten kustannusten mukaan.

3.6 Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kiinteistön, 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.

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

3.7 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kiinteistörekisteriote _____.20__
2. Lainhuutotodistus _____.20__
3. Rasitustodistus _____.20__
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. _____

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset.

3.8 Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, mahdollisten rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 50 % kaavanmukaisesta asuinrakennuksen rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa alueidenkäyttölain 153 § tai 153 a §:n edellyttämän katselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

3.9 Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3.10 Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä ennen kuin kohdan 3.8 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 3.9 mainitun sopimusehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 3.8 ehto ja kohdan 3.5 tonttijohtoja koskeva ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

3.11 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään. Ostajan tulee suorittaa ja kustantaa tontin osalta sisäänajoteiden kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueellaan ja tieosuudellaan.

Milloin kiinteistön 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.

Kiinteistöllä kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä ilman rakennusvalvonnan lupaa kaataa.

3.12 Sopimussakko

Jos ostaja vastoin kohdan 3.10 mukaista antamaansa sitoumusta luovuttaa rakentamattoman tontin edelleen, hän on velvollinen viipymättä maksamaan sopimussakkoa, joka on kaksi kertaa kauppahinnan suuruinen. Jos ostaja ei täytä kohdassa 3.8 annettuja ehtoja, on sopimussakko 25 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 6 kuukauden kaudelta kunnes velvoite on täytetty tai sakkoja on maksettu kauppahinnan suuruinen määrä. Myyjä voi perustellusta syystä vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

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

3.13 Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

3.14 Ympäristönsuojelulain mukainen selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole myyjän tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita eikä siellä ole harjoitettu sellaista toimintaa, että näistä olisi voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli myytävällä kiinteistöllä todetaan rakentamisen yhteydessä sellaista pilaantunutta maaperää mitä ei ole aiemmin ilmennyt eikä pilaantuneisuuden aiheuttajaa saada selville, vastaa maaperän tai pohjaveden puhdistustoimenpiteistä ostaja. Puhdistamisesta ja siihen liittyvistä selvityksistä aiheutuvista kustannuksista vastaa kuitenkin myyjä, jos:

- 1) Haitta-aineiden määrä ylittää maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa 214/2007 4 § 2 mom) mukaiset asuintontin vaatimat alemmat ohjeavot ja puhdistaminen on myös asetuksen mukaisen puhdistustarvearvioinnin (riskinarvion) mukaan perusteltua.
- 2) Ostaja on vedonnut pilaantumisen aiheuttamaan virheeseen maakaaren 2. luvun 25 § mukaisessa viiden vuoden määräajassa.

Edellytyksenä myyjän puhdistamis- ja selvityskustannuksiin osallistumiselle on lisäksi, että ostaja on ollut ennen puhdistus- ja selvitystoimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä myyjään puhdistamiseen ja selvityksiin liittyvistä toimenpiteistä ja niihin liittyvistä kilpailutus- ja muissa hankinta-asioista sopien niistä myyjän kanssa ennen niihin ryhtymistä.

3.15 Hulevedet

Ostaja vastaa ostamansa kiinteistön hulevesien hallinnasta. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

Hulevesien määrän vähentämisessä ja viivyttämisessä tulee noudattaa asemakaavaa ja rakennustapaohjeita.

3.16 Muut ehdot

Ostaja on tietoinen, että myyjä ei osallistu tontin hyväksi mahdollisesti perustettavien viemäri- ym. rasitteiden perustamiskustannuksiin.

Ostaja on tietoinen, että kiinteistön liittäminen viemäriin edellyttää kiinteistökohtaisen pumppaamon.

Kauppakirjakappaleet

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

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Allekirjoitukset**Päiväys**