

## KAUPPAKIRJA (luonnos 23.11.2018)

**MYYJÄ:** Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7  
Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä "Myyjä".

**OSTAJA:**

\_\_\_\_\_

osoite \_\_\_\_\_

jäljempänä "Ostaja".

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kuopion kaupungissa osoitteessa Tupatie 19 sijaitseva tontti 297-7-33-26 ja tontilla oleva purkukuntoinen rakennus. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 670 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 200 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 297-7-33-26 on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-27). Tontilla sijaitsee vuonna 1940 valmistunut kerrosaltaan 50 k-m<sup>2</sup> kokoinen purkukuntoinen asuinrakennus. Rakennuksen pinta-ala tietoja ei ole tarkistettu, eikä kohteen kauppahinta perustu rakennuksen pinta-alaan.

Tonttia palvelevat liittymät siirtyvät Ostajalle ilman erillistä korvausta.

## KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA

Kauppahinta on \_\_\_\_\_ euroa.

Kauppahinta kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## KAUPAN MUUT EHDOT

### 1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### 2 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön ei kohdistu kiinteistökiinnityksiä.

### 3 Rasitteet ja rasitukset

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

#### 4 Verot, maksut, vastuu vahingoista ja rakennusten ylläpito

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista, kiinteistöä kohdanneista vahingoista sekä rakennusten ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin ne kohdistuvat omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan. Vastuu edellä mainituista veroista, vahingoista ja kustannuksista siirtyy ostajalle heti omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta sekä lainhuudatuskustannuksista.

Myyjä maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

#### 5 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Alueen kaavakartat ja –määräykset
5. Purkulupapäätös (lupatunnus 18-0654-P) liitteineen, joita ovat muun muassa rakennuksen pääpiirustukset
6. Alueen rakentamistapaohje
7. Myyntiesite

Yllä mainitut asiakirjat on luovutettu Ostajalle, joka kuittaa vastaanottaneensa ne ja ilmoittaa perehtyneensä niihin.

#### 6 Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on suorittanut kaupan kohteella katselmuksen. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Ostaja on tietoinen, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus myydään purkukuntoisena, jonka johdosta kaupan kohteesta maksettava kauppahinta kohdistuu kokonaisuudessaan tontin arvoon ilman rakennuksia.

Osapuolet sopivat, että Myyjä ei vastaa mistään kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa kaupan teon jälkeen mahdollisesti ilmenevistä virheellisyyksistä tai puutteellisuuksista.

#### 7 Rakennuksen purkaminen

Kaupan kohteena olevalle rakennukselle on haettu Myyjän toimesta purkulupapäätös, joka on saanut lainvoiman. Purkulupapäätös on voimassa 26.7.2021 saakka, johon mennessä purkaminen on saatettava loppuun.

Ostaja purkaa kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsevan rakennuksen kustannuksellaan. Purkamisessa on noudatettava hyvää purkutapaa.

## 8 Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia rakennuksia, joiden kerrosala on vähintään 100 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut asuinrakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty kiinteistölle.

Tontille rakentamisessa Ostaja sitoutuu noudattamaan Myyjän antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita. Lisäksi on noudatettava rakennusvalvontaviranomaisen antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä lupapäätöksiä ja niiden ehtoja.

## 9 Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii Myyjän 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 välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Maapohjakorvauksia ei makseta.

## 10 Vallintarajoitus

Kaupan kohteina olevan kiinteistön myyminen tai muu omistus- tai hallintaoikeuden luovuttaminen edes osittain kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 8 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä on kielletty ilman Myyjän kirjallista suostumusta.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 9 mainitun sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö luovutetaan kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 8 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä (tähän tarvitaan Myyjän antama kirjallinen lupa), kohdan 9 sisältämät ehdot on myös otettava luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitoviksi.

## 11 Maaperän pilaantuneisuus

Kaupan kohteen maaperää ei ole Myyjän toimesta erikseen tutkittu. Myyjän tiedossa ei ole, että maaperä olisi ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut.

Mikäli tontilta löytyy pilaantuneita maa-aineksia, jotka viranomaisten taholta edellyttävät maaperän kunnostamista, vastaa Ostaja pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista 5 000 euroon saakka (alv 0%). Tämän rajan ylittävistä kustannuksista vastaa Myyjä.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannuksiin lasketaan tällöin pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastaamisesta sekä kunnostustyön konsulttivalvonnasta aiheutuvat kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan erotus lähimmän kaupungin ylijäämämassojen läjitysalueen ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottopisteen pidemmän kuljetusmatkan aiheuttama kuljetuskustannusten erotus. Lisäksi lasketaan pilaantuneen maa-aineksen vastaanottomaksut.

Maaperän kunnostaminen, kuljetukset ja muut toimenpiteet on tehtävä kustannustehokkain-ta (kokonaistaloudellisesti halvinta) mahdollista työtapaa käyttäen. Kaupunki vastaa maape-rän puhdistuskustannuksista 5 000 euroa (alv 0 %) ylittävältä osalta viranomaisten määrää-mällä tavalla valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempien ohjearvoihin mukaisiin haitta-ainepitoisuuksiin saakka.

Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan.

Laskuttaessaan jätteisiin tai pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä kustannuksia Myyjältä Os-tajan on esitettävä Myyjälle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen.

Myyjä ei vastaa mahdollisista pilaantuneiden maa-ainesten tai jätteiden aiheuttamista viivy-tyksistä aiheutuvista kustannuksista eikä muista vastaavista kustannuksista.

Myyjän tässä tarkoitettu vastuu päättyy sitten, kun kaupan kohteena olevalle tontille tämän sopimuksen kohdan 8 mukaisesti rakennettavat uudisrakennukset ovat rakennusvalvontavi-ranomaisen suorittamassa katselmuksessa hyväksytty käyttöön. Myyjän vastuu päättyy kui-tenkin viimeistään sitten, kun kolme (3) vuotta on kulunut tämän kauppakirjan allekirjoittami-sesta.

## **12 Maaperän perustamisolosuhteet**

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutki-musten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä ra-kenteellisista ratkaisuksista. Myyjällä ei ole vastuuta maaperän rakentamiskelpoisuudesta.

## **13 Hulevedet**

Luonnontilaiselta alueelta kiinteistölle tulevat vedet kuuluvat kiinteistön omistajien johdetta-vaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyn paikkaan. Vesiä ei kui-tenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurikiinteistöille.

## **14 Sopimussakko**

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön tai osan siitä kohdassa 10 sovittujen ehtojen vastaisesti rakentamattomana edelleen tai laiminlyö kohdassa 8 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkona kulloinkin 100 000 euroa.

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on ostaja velvollinen korvaamaan toiselle osa-puolelle sopimusrikkomuksesta aiheutuvan vahingon.

## **15 Irtaimisto**

Kaupan yhteydessä ei myydä muuta irtaimistoa kuin mistä tässä sopimuksessa on sovittu, eikä irtaimen luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

## **16 Myyntipäätös**

Päätösvalta tontin myymisestä on Kuopion kaupunkirakennelautakunnan \_\_. \_\_. \_\_\_\_ § \_\_ päätöksen mukaisesti kiinteistöjohtajalla, jonka asiaa koskeva kauppakirjan yläosassa eritel-ty päätös on saanut lainvoiman.

**Allekirjoitukset**

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Hyväksymme sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 201\_\_.

KUOPION KAUPUNKI

---

---

**JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että \_\_\_\_\_ Kuopion kaupungin puolesta myyjänä ja \_\_\_\_\_ ostajana ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

\_\_\_\_\_  
julkinen kaupanvahvistaja, tunnus \_\_\_\_\_