

Liite 1: KAUPPAKIRJAMALLI

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

jäljempänä "Myyjä".

OSTAJA: _____, Y-tunnus _____
osoite _____, _____

jäljempänä "Ostaja".

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Osapuolet ovat __.__.2021 allekirjoittaneet tämän kauppakirjan mukaista kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen. Esisopimuksen mukaiset edellytykset kiinteistökaupan toteutumiselle ovat olemassa.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-34-196-1, jonka osoite on Kuunsilta 10.

Tontti 297-34-196-1 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä A).

Tontin pinta-ala on 5707 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2854 k-m²

KAUPAN KOHTEEN KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 469 522 euroa.

Ostaja on maksanut kauppahinnasta 47 000 euroa käsirahana esisopimuksen tekemisen yhteydessä. Loppuosa kauppahinnasta eli 422 522 euroa kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

MYyntipäätös

Päätösvalta kiinteistön myymisestä on Kuopion kaupunkirakennelautakunnalla, jonka asiaa koskeva kauppakirjan yläosassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus

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

2 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

3 Rasitteet

Kiinteistöön ei kohdistu kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita.

4 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja vastaa lainhuudatuskustannuksista.

Myyjä vastaa julkisen kaupanvahvistajan palkkiosta.

5 Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ostaja 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.

6 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Alueen kaavakartat ja -määräykset

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

7 Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 70% asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Rakentaminen on aloitettava vuoden ja toteutettava kolmen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tontille.

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä määritellyn rakentamisvelvoitteen, on Ostaja velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä Myyjälle sopimussakkoa 1 000 euroa

jokaiselta alkavalta viivästysviikolta, jona rakennus on toteuttamatta rakentamisveloitteen mukaiseen valmiusasteeseen.

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

8 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.

Tämä sopimusehto on sisällytettävä kiinteistö koskeviin vastaisiin luovutusehtoihin.

9 Vallintarajoitus

Kaupan kohteena olevan tontin myyminen tai muu omistus- tai hallintaoikeuden luovuttaminen edes osittain kolmannelle osapuolelle ennen kohdassa 7 sovittujen rakentamisvelvoitteiden täyttämistä on kielletty.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 8 mainitun sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin luovutuksensaajaa sitovaksi. Mikäli kiinteistö Myyjän antamalla luvalla luovutetaan rakentamattomana, kohdan 7 sisältämät ehdot on myös otettava luovutuskirjaan luovutuksensaajaa sitoviksi.

10 Maaperä

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

Myyjän tietojen mukaan kaupan kohteen maaperässä ei ole mitään sellaista pilaantumista, joka edellyttäisi puhdistamista. Mikäli kaupan kohteelta kuitenkin löytyy pilaantuneita maa-aineksia, jotka viranomaisten taholta edellyttävät maaperän kunnostamista, pidetään osapuolten kesken viivytyksettä neuvottelu, jossa käytännön toimenpiteistä sovitaan.

Myyjä vastaa kaupan kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tai riskien hallinnasta Ostajalle aiheutuvista tavanomaiseen maarakentamiseen verraten ylimääräisistä kustannuksista siltä osin kuin kustannukset ylittävät 10 000 euroa (alv. 0%). Myyjä ei kuitenkaan vastaa välillisistä kustannuksista kuten esimerkiksi viivytyksistä aiheutuvista kustannuksista. Myyjä vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista viranomaisten määräämään puhdistustasoon saakka. Maaperän kunnostukseen tai riskien hallintaan liittyvät kustannukset on minimoitava. Myyjän vastuulle tuleville kustannuksille on saatava myyjän hyväksyntä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Myyjän tässä tarkoitettu vastuu päättyy silloin kun kaupan kohteelle rakennettu rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen suorittamassa katselmuksessa hyväksytään käyttöön

otettavaksi. Myyjän vastuu päättyy kuitenkin viimeistään sitten, kun viisi vuotta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta on kulunut.

11 Kadunosan puhtaana- ja kunnossapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan tontin edustalla olevan istutettavan kadunosan puhtaana- ja kunnossapidosta.

12 Sopimussakko

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön tai sen osan omistus- ja hallintaoikeuden kohdassa 9 sovittujen ehtojen vastaisesti, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakko-
na kaksinkertaisen kauppahinnan heti vaadittaessa.

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

Allekirjoitukset

Osapuolet toteavat, että tämä kauppakirja on tehty __.__.2021 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisin ehdoin.

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 2022.

KUOPION KAUPUNKI

OSTAJA

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 _____