

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Yhdyskuntalautakunta \_\_.\_\_.2019 § \_\_, päätös on lainvoimainen.

## 1. Myyjä

**Oulun kaupunki**, 0187690-1

PL 32, 90015 Oulun kaupunki

jäljempänä "Myyjä"

## 2. Ostaja

**Yritys**, y-tunnus

Osoite, postinumero

jäljempänä "Ostaja"

## 3. Kaupan kohde (karttaliite)

Oulun kaupungin **Kaukovainion kaupunginosan (20) korttelin 8 tontti 2**, jonka pinta-ala on 4885 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Merikotkantie 6, 90250 Oulu. Tontin on asemakaavassa osoitettu kerros- ja rivitalojen korttelialueeksi ja sillä on rakennusoikeutta 1400 k-m<sup>2</sup> + at200 k-m<sup>2</sup>.

Kaupan kohde on kuvattu tämän esisopimuksen liitekartassa.

Jäljempänä "Tontti"

## 4. Esisopimuksen perusteella tapahtuvat maksut

Ostaja maksaa tämän kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella Myyjälle 25 200 euroa. Maksu kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoittamisella. Maksu on lopullisen kaupan tapahduttua osa Tontin kokonaiskauppahintaa.

## 5. Kaupan edellytykset

Sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään edellä kaupan kohteessa mainitusta Tontista lopullisen kaupan seuraavien edellytysten täytyessä:

1. Ostaja on tehnyt Tontista maaperätutkimuksen perustamistapalausuntoineen.
2. Ostaja on laatinut korttelia koskevan käyttösuunnitelman ja hyväksyttänyt sen Myyjällä. Käyttösuunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota säilytettävään puustoon.

Edellytysten täytyessä sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään jäljempänä tässä esisopimuksessa määritellyn lopullisen kauppakirjan mukaisen kiinteistökaupan 6 kk:n kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta.

## 6. Sopimussakko

Ostajan kieltäytyessä tässä sopimuksessa tarkoitetun lopullisen kaupan tekemisestä Ostaja sitoutuu maksamaan Myyjälle kertakaikkisena sopimussakkona (10 %:ia kauppahinnasta) euroa. Myyjällä on oikeus kuitata sopimussakko Ostajan jo maksamasta kauppahinnan osasta.

## 7. Lopullinen kauppakirja

Edellä esitettyjen kaupan edellytysten täytyessä Sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään oheisen kauppakirjan mukaisen kiinteistökaupan:

### **"KAUPPAKIRJA**

*Yhdyskuntalautakunta \_\_.\_\_.2019 § \_\_, päätös on lainvoimainen.*

### **MYYJÄ**

**Oulun kaupunki, 0187690-1**

*PL 32, 90015 Oulun kaupunki*

### **OSTAJA**

**Yritys, y-tunnus**

*Osoite, postinumero*

**KAUPAN KOHDE**

Oulun kaupungin **Kaukovainion kaupunginosan (20) korttelin 8 tontti 2**, jonka pinta-ala on 4885 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Merikotkantie 4, 90250 Oulu.

Kaupan kohde on kuvattu tämän esisopimuksen liitekartassa.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on [Tarjottu hinta] euroa.

**KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinnasta on maksettu 25 200 euroa. Loppu kauppahinta, [Tarjottu hinta – 25 200] euroa, maksetaan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kaupakirjan allekirjoittamisella.

**2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn tonttiin siirtyy ostajalle heti.

**3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

**4. Rasitteet ja rasitukset**

Kiinteistö myydään rasituksista vapaana.

Tätä tonttia rasittaa saman korttelin tonttien 3 ja 4 oikeus käyttää "ajo" merkinnällä asemakaavaan merkittyä aluetta tonteille kulkemiseen. Rasitteiden perustamiseksi tonttien 2, 3 ja 4 omistajat tekevät rasitesopimuksen ja hakevat rasitetoimituksen, jossa kulkuoikeuden rakentamisesta ja ylläpidosta koituvat kustannukset jaetaan tonttien kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Tontin 2 omistaja ei osallistu tonttien 3 ja 4 rajalla kulkevan rasitteen kustannuksiin (kts. liite Rasite "Keltainen"). Nämä ehdot kirjataan kaikkiin korttelin tonttien luovutuskirjoihin. Kustannusvastuut on esitetty liitteenä olevalla kartalla.

Tontilla, joka rakentaa kulkuoikeuden on oikeus periä rakentamiskustannukset muiden tonttien tulevilta omistajilta 1 kk kuluessa, kun tonttien omistus on siirtynyt pois kaupungilta. Myyjä ei osallistu rasitteen rakentamisen- tai ylläpidon kustannuksiin. Rakentamiskustannuksiin voidaan tehdä rakentamiskustannusindeksin muutosta koskeva korjaus. Indeksien korotus tehdään vertaamalla laskutushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua kulkuyhteyden valmistumiskuukauden pistelukuun. Ylläpidon kustannukset jakautuvat samalla tavalla, mutta kustannukset on oikeus periä sitä mukaa, kun niitä syntyy.

### **5. Verot, maksut ja vastuu vahingosta**

*Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa edellä mainituista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.*

*Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta ja kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen kuuden kuukauden määräajasta.*

*Ostajalle ei siirry tontille rakennetut vesi- ja viemäri liittymät.*

### **6. Liittymismaksu**

*Ostaja vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle ja haltijalle asettamista velvoitteista.*

### **7. Kohteeseen tutustuminen**

*Ostaja on ilmoittanut käyneensä kiinteistöllä. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.*

*Kiinteistölle sen aikaisemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta vastaa ostaja.*

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

### **8. Asiakirjoihin tutustuminen tuleeko muita?**

*Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:*

- 1. Lainhuutotodistus*
- 2. Rasitustodistus*
- 3. Kiinteistörekisteriote*
- 4. Asemakaavakartat ja -määräykset*
- 5. Alueen maaperätutkimukset*
- 6. Rakentamistaohjeet (muut mahd.)*

*Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:*

- 1. Asemakaavakartat ja -määräykset*
- 2. ... (muut mahd.)*

### **9. Rakentamisvelvoite ja asuntojen keskikoko**

*Ostaja vastaa siitä, että myytävälle tontille rakennetaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, hyväksytyjen käyttösuunnitelmien ja rakennuspiirustusten mukaiset asuinrakennukset kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että*

rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Tontille rakennettavien asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 ashm<sup>2</sup>. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa.

### **10. Johtojen ym. sijoittaminen**

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, muuntajien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulutasojen, jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitettusta toimenpiteestä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito**

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisissa kunnallisissa säännöissä määrätään.

### **12. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimusehdon, kohdissa 6, 10 ja 11 mainitut sopimusehdot sekä kohdan 13 kolme viimeistä kappaletta uusia omistajia sitovina kaikkiin kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

Ostaja sitoutuu ottamaan kaikki kohdissa 9, 12 ja 13 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana edelleen.

### **13. Sopimussakot**

Mikäli ostaja laiminlyö edellä sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona [20 % koko kauppahinnasta] euroa määräjän kuluttua umpeen ja saman summan jokaiselta seuraavalta vuodelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona [50 % koko kauppahinnasta] euroa kertaeräsuorituksena.

Mikäli ostaja ei täytä kokonaisuudessaan edellä sopimuskohdassa 12 mainittuja sitoumuksia ottaa kohdissa 6, 9, 10, 11, 12 ja 13 mainitut sopimusehdot uusia omistajia

*sitovina kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona [20 % koko kauppahinnasta] euroa kertasuorituksena.*

*Kaupunki voi vapauttaa kiinteistön omistajan joko kokonaan tai osittain tässä sopimukskohdassa tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.*

*Mikäli ostaja tai muu kiinteistön myöhempi omistaja muutoin rikkoo tämän sopimuksen häntä sitovia ehtoja, hän on velvollinen korvaamaan Oulun kaupungille tästä aiheutuvan vahingon.*

#### **14. Irtaimisto**

*Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.*

#### **15. Kaupanvahvistajan palkkio**

*Tämän kiinteistökaupan kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.”*

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kappale julkiselle kaupanvahvistajalle.

Oulussa, \_\_\_kuun \_\_. päivänä 2019

ALLEKIRJOITUKSET

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Yhdyskuntalautakunta \_\_.\_\_.2019 § \_\_, päätös on lainvoimainen.

## 1. Myyjä

**Oulun kaupunki**, 0187690-1

PL 32, 90015 Oulun kaupunki

jäljempänä "Myyjä"

## 2. Ostaja

**Yritys**, y-tunnus

Osoite, postinumero

jäljempänä "Ostaja"

## 3. Kaupan kohde (karttaliite)

Oulun kaupungin **Kaukovainion kaupunginosan (20) korttelin 8 tontti 3**, jonka pinta-ala on 2161 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Merikotkantie 6, 90250 Oulu. Tontin on asemakaavassa osoitettu kerros- ja rivitalojen korttelialueeksi ja sillä on rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup> + at150 k-m<sup>2</sup>.

Kaupan kohde on kuvattu tämän esisopimuksen liitekartassa.

Jäljempänä "Tontti"

## 4. Esisopimuksen perusteella tapahtuvat maksut

Ostaja maksaa tämän kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella Myyjälle 10 800 euroa. Maksu kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoittamisella. Maksu on lopullisen kaupan tapahduttua osa Tontin kokonaiskauppahintaa.

## 5. Kaupan edellytykset

Sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään edellä kaupan kohteessa mainitusta Tontista lopullisen kaupan seuraavien edellytysten täytyessä:

1. Ostaja on tehnyt Tontista maaperätutkimuksen perustamistapalausuntoineen.
2. Ostaja on laatinut korttelia koskevan käyttösuunnitelman ja hyväksyttänyt sen Myyjällä. Käyttösuunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota säilytettävään puustoon.

Edellytysten täytyessä sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään jäljempänä tässä esisopimuksessa määritellyn lopullisen kauppakirjan mukaisen kiinteistökaupan 6 kk:n kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta.

## 6. Sopimussakko

Ostajan kieltäytyessä tässä sopimuksessa tarkoitetun lopullisen kaupan tekemisestä Ostaja sitoutuu maksamaan Myyjälle kertakaikkisena sopimussakkona (10 %:ia kauppahinnasta) euroa. Myyjällä on oikeus kuitata sopimussakko Ostajan jo maksamasta kauppahinnan osasta.

## 7. Lopullinen kauppakirja

Edellä esitettyjen kaupan edellytysten täytyessä Sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään oheisen kauppakirjan mukaisen kiinteistökaupan:

### **"KAUPPAKIRJA**

*Yhdyskuntalautakunta \_\_.\_\_.2019 § \_\_, päätös on lainvoimainen.*

### **MYYJÄ**

**Oulun kaupunki, 0187690-1**

*PL 32, 90015 Oulun kaupunki*

### **OSTAJA**

**Yritys, y-tunnus**

*Osoite, postinumero*



**KAUPAN KOHDE**

Oulun kaupungin **Kaukovainion kaupunginosan (20) korttelin 8 tontti 3**, jonka pinta-ala on 2161 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Merikotkantie 6, 90250 Oulu.

Kaupan kohde on kuvattu tämän esisopimuksen liitekartassa.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on [Tarjottu hinta] euroa.

**KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinnasta on maksettu 10 800 euroa. Loppu kauppahinta, [Tarjottu hinta – 10 800] euroa, maksetaan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kaupakirjan allekirjoittamisella.

**2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn tonttiin siirtyy ostajalle heti.

**3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

**4. Rasitteet ja rasitukset**

Kiinteistö myydään rasituksista vapaana.

Tällä tontilla on oikeus käyttää saman korttelin tonteilla 2 ja 3 sijaitsevaa "ajo" merkinnällä asemakaavaan merkittyä aluetta tontille kulkemiseen. Tätä tonttia rasittaa tontin 4 oikeus käyttää "ajo" merkinnällä asemakaavaan merkittyä aluetta tontille kulkemiseen. Rasitteiden perustamiseksi tonttien 2, 3 ja 4 omistajat tekevät rasitesopimuksen ja hakevat rasitetoimituksen, jossa kulkuoikeuden rakentamisesta ja ylläpidosta koituvat kustannukset jaetaan tonttien kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Tontin 2 omistaja ei osallistu tonttien 3 ja 4 rajalla kulkevan rasitteen kustannuksiin (kts. liite Rasite "Keltainen"). Nämä ehdot kirjataan kaikkiin korttelin tonttien luovutuskirjoihin. Kustannusvastuut on esitetty liitteenä olevalla kartalla.

Tontilla, joka rakentaa kulkuoikeuden on oikeus periä rakentamiskustannukset muiden tonttien tulevilta omistajilta 1 kk kuluessa, kun tonttien omistus on siirtynyt pois kaupungilta. Myyjä ei osallistu rasitteen rakentamisen- tai ylläpidon kustannuksiin. Rakentamiskustannuksiin voidaan tehdä rakentamiskustannusindeksin muutosta koskeva korjaus. Indeksien korotus tehdään vertaamalla laskutushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua kulkuyhteyden valmistumiskuukauden pistelukuun. Ylläpidon kustannukset jakautuvat samalla tavalla, mutta kustannukset on oikeus periä sitä mukaa, kun niitä syntyy.

### **5. Verot, maksut ja vastuu vahingosta**

*Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa edellä mainituista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.*

*Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta ja kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen kuuden kuukauden määräajasta.*

*Ostajalle ei siirry tontille rakennetut vesi- ja viemäri liittymät.*

### **6. Liittymismaksu**

*Ostaja vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle ja haltijalle asettamista velvoitteista.*

### **7. Kohteeseen tutustuminen**

*Ostaja on ilmoittanut käyneensä kiinteistöllä. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.*

*Kiinteistölle sen aikaisemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta vastaa ostaja.*

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

### **8. Asiakirjoihin tutustuminen tuleeko muita?**

*Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:*

- 1. Lainhuutotodistus*
- 2. Rasitustodistus*
- 3. Kiinteistörekisteriote*
- 4. Asemakaavakartat ja -määräykset*
- 5. Alueen maaperätutkimukset*
- 6. Rakentamistaohjeet (muut mahd.)*

*Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:*

- 1. Asemakaavakartat ja -määräykset*
- 2. ... (muut mahd.)*

### **9. Rakentamisvelvoite ja asuntojen keskikoko**

*Ostaja vastaa siitä, että myytävälle tontille rakennetaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, hyväksytyjen käyttösuunnitelmien ja rakennuspiirustusten mukaiset asuinrakennukset kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että*

rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Tontille rakennettavien asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 ashm<sup>2</sup>. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa.

### **10. Johtojen ym. sijoittaminen**

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, muuntajien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulutasojen, jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitettusta toimenpiteestä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito**

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisissa kunnallisissa säännöissä määrätään.

### **12. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimusehdon, kohdissa 6, 10 ja 11 mainitut sopimusehdot sekä kohdan 13 kolme viimeistä kappaletta uusia omistajia sitovina kaikkiin kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

Ostaja sitoutuu ottamaan kaikki kohdissa 9, 12 ja 13 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana edelleen.

### **13. Sopimussakot**

Mikäli ostaja laiminlyö edellä sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona [20 % koko kauppahinnasta] euroa määräjän kuluttua umpeen ja saman summan jokaiselta seuraavalta vuodelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona [50 % koko kauppahinnasta] euroa kertasuorituksena.

Mikäli ostaja ei täytä kokonaisuudessaan edellä sopimuskohdassa 12 mainittuja sitoumuksia ottaa kohdissa 6, 9, 10, 11, 12 ja 13 mainitut sopimusehdot uusia omistajia

*sitovina kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona [20 % koko kauppahinnasta] euroa kertasuorituksena.*

*Kaupunki voi vapauttaa kiinteistön omistajan joko kokonaan tai osittain tässä sopimukskohdassa tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.*

*Mikäli ostaja tai muu kiinteistön myöhempi omistaja muutoin rikkoo tämän sopimuksen häntä sitovia ehtoja, hän on velvollinen korvaamaan Oulun kaupungille tästä aiheutuvan vahingon.*

#### **14. Irtaimisto**

*Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.*

#### **15. Kaupanvahvistajan palkkio**

*Tämän kiinteistökaupan kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.”*

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kappale julkiselle kaupanvahvistajalle.

Oulussa, \_\_\_kuun \_\_. päivänä 2019

ALLEKIRJOITUKSET

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Yhdyskuntalautakunta \_\_.\_\_.2019 § \_\_, päätös on lainvoimainen.

## 1. Myyjä

**Oulun kaupunki**, 0187690-1

PL 32, 90015 Oulun kaupunki

jäljempänä "Myyjä"

## 2. Ostaja

**Yritys**, y-tunnus

Osoite, postinumero

jäljempänä "Ostaja"

## 3. Kaupan kohde (karttaliite)

Oulun kaupungin **Kaukovainion kaupunginosan (20) korttelin 8 tontti 4**, jonka pinta-ala on 7105 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Merikotkantie 8, 90250 Oulu. Tontin on asemakaavassa osoitettu kerros- ja rivitalojen korttelialueeksi ja sillä on rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup> + at500 k-m<sup>2</sup>.

Kaupan kohde on kuvattu tämän esisopimuksen liitekartassa.

Jäljempänä "Tontti"

## 4. Esisopimuksen perusteella tapahtuvat maksut

Ostaja maksaa tämän kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella Myyjälle 36 000 euroa. Maksu kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoittamisella. Maksu on lopullisen kaupan tapahduttua osa Tontin kokonaiskauppahintaa.

## 5. Kaupan edellytykset

Sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään edellä kaupan kohteessa mainitusta Tontista lopullisen kaupan seuraavien edellytysten täytyessä:

1. Ostaja on tehnyt Tontista maaperätutkimuksen perustamistapalausuntoineen.
2. Ostaja on laatinut korttelia koskevan käyttösuunnitelman ja hyväksyttänyt sen Myyjällä. Käyttösuunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota säilytettävään puustoon.

Edellytysten täytyessä sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään jäljempänä tässä esisopimuksessa määritellyn lopullisen kauppakirjan mukaisen kiinteistökaupan 6 kk:n kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta.

## 6. Sopimussakko

Ostajan kieltäytyessä tässä sopimuksessa tarkoitetun lopullisen kaupan tekemisestä Ostaja sitoutuu maksamaan Myyjälle kertakaikkisena sopimussakkona (10 %:ia kauppahinnasta) euroa. Myyjällä on oikeus kuitata sopimussakko Ostajan jo maksamasta kauppahinnan osasta.

## 7. Lopullinen kauppakirja

Edellä esitettyjen kaupan edellytysten täytyessä Sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään oheisen kauppakirjan mukaisen kiinteistökaupan:

### **"KAUPPAKIRJA**

*Yhdyskuntalautakunta \_\_\_\_.2019 § \_\_\_\_, päätös on lainvoimainen.*

### **MYYJÄ**

**Oulun kaupunki, 0187690-1**

*PL 32, 90015 Oulun kaupunki*

### **OSTAJA**

**Yritys, y-tunnus**

*Osoite, postinumero*

**KAUPAN KOHDE**

Oulun kaupungin **Kaukovainion kaupunginosan (20) korttelin 8 tontti 4**, jonka pinta-ala on 7105 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Merikotkantie 8, 90250 Oulu.

Kaupan kohde on kuvattu tämän esisopimuksen liitekartassa.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on [Tarjottu hinta] euroa.

**KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinnasta on maksettu 36 000 euroa. Loppu kauppahinta, [Tarjottu hinta – 36 000] euroa, maksetaan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kaupakirjan allekirjoittamisella.

**2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus myytyyn tonttiin siirtyy ostajalle heti.

**3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

**4. Rasitteet ja rasitukset**

Kiinteistö myydään rasituksista vapaana.

Tällä tontilla on oikeus käyttää saman korttelin tonteilla 2 ja 3 sijaitsevaa "ajo" merkinnällä asemakaavaan merkittyä aluetta tontille kulkemiseen. Tätä tonttia rasittaa tontin 3 oikeus käyttää "ajo" merkinnällä asemakaavaan merkittyä aluetta tontille kulkemiseen. Rasitteiden perustamiseksi tonttien 2, 3 ja 4 omistajat tekevät rasitesopimuksen ja hakevat rasitetoimituksen, jossa kulkuoikeuden rakentamisesta ja ylläpidosta koituvat kustannukset jaetaan tonttien kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Tontin 2 omistaja ei osallistu tonttien 3 ja 4 rajalla kulkevan rasitteen kustannuksiin (kts. liite Rasite "Keltainen"). Nämä ehdot kirjataan kaikkiin korttelin tonttien luovutuskirjoihin. Kustannusvastuut on esitetty liitteenä olevalla kartalla.

Tontilla, joka rakentaa kulkuoikeuden on oikeus periä rakentamiskustannukset muiden tonttien tulevilta omistajilta 1 kk kuluessa, kun tonttien omistus on siirtynyt pois kaupungilta. Myyjä ei osallistu rasitteen rakentamisen- tai ylläpidon kustannuksiin. Rakentamiskustannuksiin voidaan tehdä rakentamiskustannusindeksin muutosta koskeva korjaus. Indeksien korotus tehdään vertaamalla laskutushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua kulkuyhteyden valmistumiskuukauden pistelukuun. Ylläpidon kustannukset jakautuvat samalla tavalla, mutta kustannukset on oikeus periä sitä mukaa, kun niitä syntyy.

### **5. Verot, maksut ja vastuu vahingosta**

*Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa edellä mainituista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.*

*Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta ja kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen kuuden kuukauden määräajasta.*

*Ostajalle ei siirry tontille rakennetut vesi- ja viemäri liittymät.*

### **6. Liittymismaksu**

*Ostaja vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain (119/2001) kiinteistön omistajalle ja haltijalle asettamista velvoitteista.*

### **7. Kohteeseen tutustuminen**

*Ostaja on ilmoittanut käyneensä kiinteistöllä. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.*

*Kiinteistölle sen aikaisemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta vastaa ostaja.*

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

### **8. Asiakirjoihin tutustuminen tuleeko muita?**

*Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:*

- 1. Lainhuutotodistus*
- 2. Rasitustodistus*
- 3. Kiinteistörekisteriote*
- 4. Asemakaavakartat ja -määräykset*
- 5. Alueen maaperätutkimukset*
- 6. Rakentamistaohjeet (muut mahd.)*

*Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:*

- 1. Asemakaavakartat ja -määräykset*
- 2. ... (muut mahd.)*

### **9. Rakentamisvelvoite ja asuntojen keskikoko**

*Ostaja vastaa siitä, että myytävälle tontille rakennetaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen, hyväksytyjen käyttösuunnitelmien ja rakennuspiirustusten mukaiset asuinrakennukset kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että*



rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Tontille rakennettavien asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 ashm<sup>2</sup>. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisaikaa.

### **10. Johtojen ym. sijoittaminen**

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, muuntajien, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulutasojen, jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitettusta toimenpiteestä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito**

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisissa kunnallisissa säännöissä määrätään.

### **12. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kiinteistöä rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimusehdon, kohdissa 6, 10 ja 11 mainitut sopimusehdot sekä kohdan 13 kolme viimeistä kappaletta uusia omistajia sitovina kaikkiin kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

Ostaja sitoutuu ottamaan kaikki kohdissa 9, 12 ja 13 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana edelleen.

### **13. Sopimussakot**

Mikäli ostaja laiminlyö edellä sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona [20 % koko kauppahinnasta] euroa määräjän kuluttua umpeen ja saman summan jokaiselta seuraavalta vuodelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen ennen sopimuskohdassa 9 mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona [50 % koko kauppahinnasta] euroa kertasuurituksena.

Mikäli ostaja ei täytä kokonaisuudessaan edellä sopimuskohdassa 12 mainittuja sitoumuksia ottaa kohdissa 6, 9, 10, 11, 12 ja 13 mainitut sopimusehdot uusia omistajia

*sitovina kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona [20 % koko kauppahinnasta] euroa kertasuorituksena.*

*Kaupunki voi vapauttaa kiinteistön omistajan joko kokonaan tai osittain tässä sopimukskohdassa tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.*

*Mikäli ostaja tai muu kiinteistön myöhempi omistaja muutoin rikkoo tämän sopimuksen häntä sitovia ehtoja, hän on velvollinen korvaamaan Oulun kaupungille tästä aiheutuvan vahingon.*

#### **14. Irtaimisto**

*Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.*

#### **15. Kaupanvahvistajan palkkio**

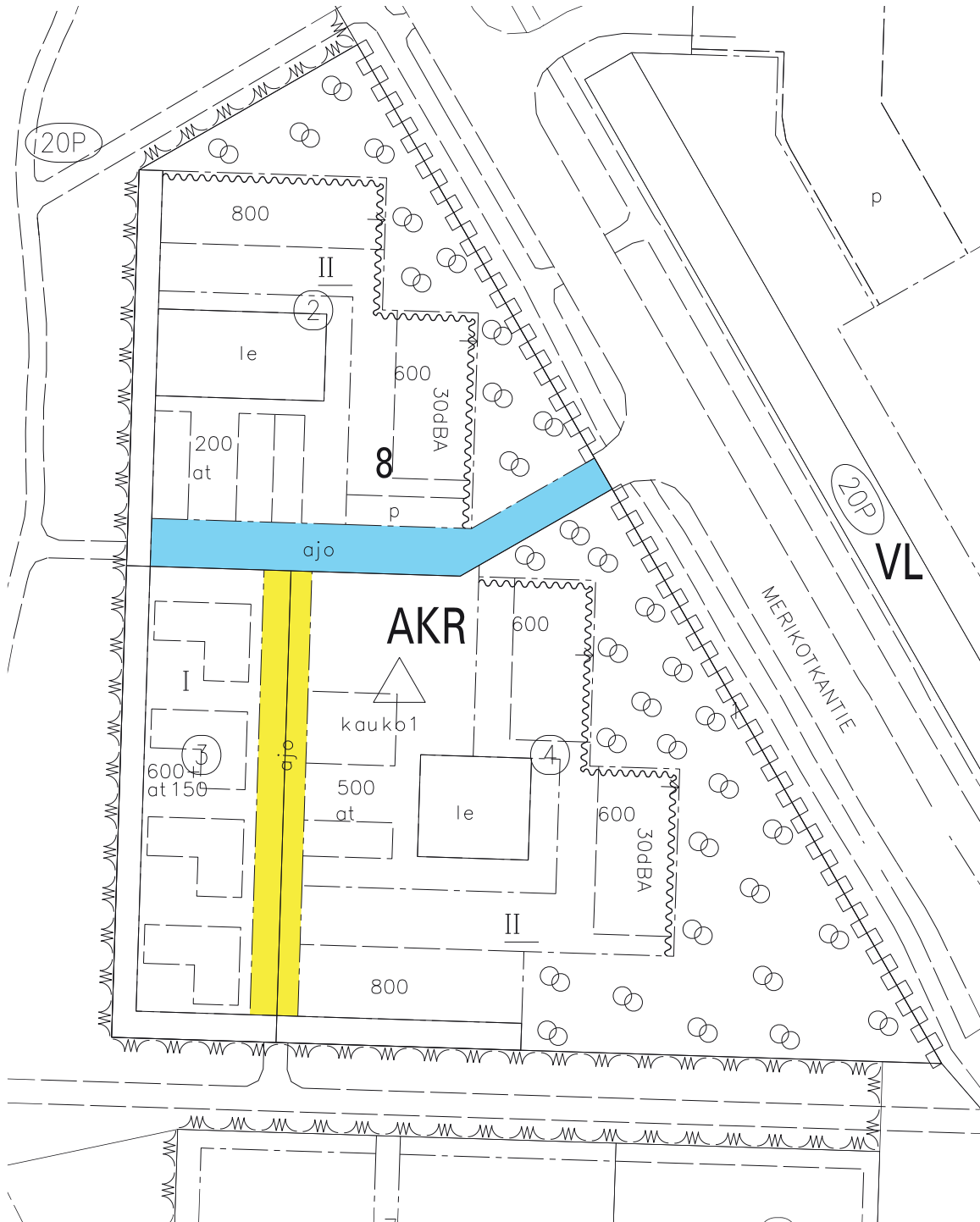
*Tämän kiinteistökaupan kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.”*

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kappale julkiselle kaupanvahvistajalle.

Oulussa, \_\_\_kuun \_\_. päivänä 2019

ALLEKIRJOITUKSET

### Kauppakirjan esisopimuksen liitekartta: Rasitteiden kustannusvastuut



### Rasitteiden kustannusvastuut

Tontti	Rasite "Sininen"	Rasite "Keltainen"
2	1400/4000	-
3	600/4000	600/2600
4	2000/4000	2000/2600