

# KAUPPAKIRJA

päätös §

OUKA/.....

Päätös on lainvoimainen

**MYYJÄ** Oulun kaupunki, 0187690-1  
PL 32, 90015 Oulun kaupunki

**OSTAJA** \_\_\_\_\_

## KAUPAN KOHDE

Oulun kaupungissa \_\_\_\_\_ kaupunginosassa sijaitseva tontti kt. 564-\_\_-\_\_-\_\_. Tontin pinta-ala on \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus \_\_\_\_\_ k-m<sup>2</sup>. Tontin asemakaavamerkintä on \_\_\_\_\_.

## KAUPPAHINTA

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

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan tässä kaupantekotilaisuudessa ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti.

### 3. Verot, maksut ja vastuu vahingosta

Myyjä vastaa kiinteistöä koskevista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista (vaaranvastuu) tämän kauppakirjan allekirjoitushetken saakka. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa lainhuudon hakemisesta ja kauppaan liittyvän varainsiirtoverosta. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen kuuden kuukauden määräajasta.

### 4. Liittymismaksu

Tontille rakennetut vesi- ja viemäriliittymät eivät siirry kaupassa ostajalle.

Ostaja vastaa liittymismaksuista ja muista vesihuoltolain mukaisista kiinteistön omistajalle ja haltijalle asetetuista velvoitteista ja maksuista.

### 5. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on ilmoittanut käyneensä kiinteistöllä. 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.

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

Mikäli tontilla ilmenee rakentamisvaiheessa sellaista maaperän pilaantumista, jolla on vaikutusta tontin rakentamiseen tai käyttöön, on ostajan tai rakentajan otettava viipymättä yhteyttä kaupunkiin myyjänä. Jos pilaantuminen ei ole aiheutunut ostajan tai rakentajan toimesta, korvaa kaupunki puhdistukseen liittyvät kustannukset seuraavassa esitetyn mukaisesti. Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoi-  
menpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja myyjän ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa kunnostuksen ympäristöteknisestä valvonnasta ja korvaa ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Näiden ylimääräisten kustannusten tulee olla kohtuullisia ja alalla tavanomaisen hintatason mukaisia. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon (Vna 214/2007) alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena eikä näin ollen korvattavina kustannuksina.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista ja töiden yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin myyjän kanssa ennen maarakennustöiden aloittamista. Kaupunki myyjänä korvaa kustannukset ostajan esittämän ja kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset korvataan vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Kunnostustoimista aiheutuvasta rakentamisen viivästymisestä kaupungilla ei ole korvausvelvollisuutta.

Maaperä on pilaantunutta, kun siinä olevan haitallisen aineen pitoisuus ylittää selvästi luonnontilaisen pitoisuuden.

## **6. Irtain**

Kauppaan ei sisälly irtainta omaisuutta, eikä irtaimen luovutuksesta ole tehty eri sopimusta.

## **7. Rasitukset ja rasitteet**

Kiinteistö myydään vapaana kiinnityksistä ja muista rasituksista.

## **8. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaavakartat ja -määräykset
5. Alueen maaperätutkimukset
6. Rakentamistapaohjeet

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Asemakaavakartat ja -määräykset

## **9. Rakentamisvelvoite**

Ostaja vastaa siitä, että myytävälle tontille rakennetaan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset eli vähintään **(20 % tontin rakennusoikeudesta)** k-m<sup>2</sup> **kahden** vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. 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 jalankulkutasojen, jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitettua 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 4, 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, on se velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona (20 % kauppahinnasta numeroin) 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, on se velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona (kauppahinta numeroin) euroa kertasuorituksena.

Mikäli ostaja ei täytä kokonaisuudessaan edellä sopimuskohdassa 12 mainittuja sitoumuksia ottaa kohdissa 4, 9, 10, 11, 12 ja 13 mainitut sopimusehdot uusia omistajia sitovina kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, on se velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona (20 % kauppahinnasta numeroin) euroa kertasuorituksena.

Kaupunki voi vapauttaa kiinteistön omistajat joko kokonaan tai osittain tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja tai muu kiinteistön myöhempi omistaja/omistajat muutoin rikkovat tämän sopimuksen heitä sitovia ehtoja, he ovat velvollisia korvaamaan Oulun kaupungille tästä aiheutuvan vahingon.

## **14. Kaupanvahvistajan palkkio/ kiinteistövaihdannan palvelumaksu ja lohkomiskustannus**

Tämän kiinteistökaupan kaupanvahvistajan palkkiosta tai sähköisen kiinteistökaupan yhteydessä perittävästä kiinteistövaihdannan palvelumaksusta vastaa ostaja. Ostaja vastaa tontin lohkomiskustannuksesta