

**KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA****MYYJÄ**

Sotkamon kunta,  
osoite Markkinatie 1, 88600 Sotkamo,  
y-tunnus: 0189766-5, jäljempänä myyjä.

**OSTAJA**

SR Rakennuttajat Oy perustettavan yhtiön lukuun  
osoite Sopalanrantatie 6 A 2, 88600 Sotkamo  
y-tunnus: 3275599-3, jäljempänä ostaja

**KAUPAN KOHDE**

Noin 2000 m<sup>2</sup> määräala Sotkamon kunnassa sijaitsevasta Kaurala 756-408-39-39 -kiinteistöstä ja Kaurala II 765-408-39-275-kiinteistö, kartta liitteenä.

Kaupan kohteena on Keskustan asemakaava-alueen korttelin AK 243 tontti 10 pinta-alaltaan n. 2 115 m<sup>2</sup> osoitteessa Akkonientie 18, 88600 Sotkamo.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on sataseitsemänkymmentäyksituhatta kaksisataa (171 200) euroa.

**KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kunnan osoittamalle tilille viimeistään 5. päivänä siitä lukien, kun kiinteistön myyntiä koskeva kunnanhallituksen päätös on saavuttanut lainvoiman. Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan korkolain 4 §:n (284/95) mukaisen viivästyskoron.

**2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle sitten, kun kiinteistön myyntiä koskeva kunnanhallituksen päätös on saavuttanut lainvoiman ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

**3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Määräalaan ja kiinteistöön ei kohdistu kiinteistöpannioikeuksia.

**4. Rasitteet ja rasitukset**

Määräala ja kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

**5. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kun omistus- ja hallintaoikeus ovat siirtyneet ostajalle, tällä kauppakirjalla sovitaan puretuksi 5.9.2022 allekirjoitettu myytyä määräälaa ja kiinteistöä koskeva maanvuokrasopimus.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan vuokraoikeuden poistamisesta.

## 6. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa määräalasta ja kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä määräalaa ja kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle.

Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja kaupanvahvistajan palkkion sekä määräalan lohkomisesta ja määräalan ja kiinteistön lainhuudosta aiheutuneet kustannukset kokonaisuudessaan.

## 7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt määräalalla ja kiinteistöllä. Ostaja on tarkastanut määräalan ja kiinteistön, rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin.

Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

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

## 8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti uudisrakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakennettava uudisrakennus siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi niissä suorittaa ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöön. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikaa, jos hakija esittää erityisen painavia syitä lisäajalle.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan rakentamisohjeita.

## 9. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa palvelevien tarpeellisten MRL 161:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kiinteistölle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden sijoittamisen kiinteistölle.

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

## 10. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen määräalaa ja kiinteistöä rakentamattomana muulle kuin sille, jonka kunta hyväksyy. Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 9, 11 ja 12 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli määräala ja kiinteistö tai siitä muodostettu kiinteistö myydään rakentamattomana, kohdan 7 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

## 11. Maaperän saastuminen

Ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten myyjä ilmoittaa, ettei määräala tietävästi sisällä jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli ilmenee, että myytävä määräala on ennen 5.9.2022 allekirjoitetun vuokrasopimuksen alkamista pilaantunut, vastaa vuokranantaja pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista mukaan lukien jätteiden ja muiden maaperään kuulumattomien esineiden, rakenteiden ja muiden vastaavien poiskuljetuksesta aiheutuvat kustannukset.

**12. Alueen kunnossapito** Ostaja on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, aidan ja tonttinsa kunnossapidosta, siisteydessä ja turvallisuudesta.

## 13. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, ostaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen asemakaavakatu- ja osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Ostaja on velvollinen antamaan kunnan vaatiessa tämän pykälän mukaan omistajalle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kunnan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kunta päättää.

## 14. Lisäehdot

Ostaja ei saa oikeutta yhteisiin etuuksiin.

Ostaja on velvollinen maksamaan yksityisten viemäreiden ja vesijohtojen talohaaran liittymien rakennuskustannukset kunnan määräämien perusteiden mukaisesti.

## 15. Liittymät

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Kajave Oy:n kanssa solmittuun liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät samalla hetkellä, kun omistusoikeus siirtyy.

## 16. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai on edellä olevan ehdon vastaisesti luovuttanut määräalan ja kiinteistön tai siitä muodostetun kiinteistön rakentamattomana edelleen, on hän velvollinen suorittamaan sopimussakkoa kunnalle kauppahinnan kaksinkertaisen määrän. Kunnanhallitus voi anomuksesta erityisestä syystä myöntää helpotusta edellä olevaan.

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

## 17. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

**18. Kauppakirjan lukeminen ja hyväksyminen**

Ostaja on lukenut kauppakirjan ja sen liitteet. Ostaja hyväksyy kauppakirjan määräykset ja rajoitukset kaupan kohteen ja sen ympäristön käytölle.

**ALLEKIRJOITUKSET**

Sotkamossa, xx. xxxkuuta 20xx

**Myyjä****SOTKAMON KUNNANHALLITUS**

xxxx

**Ostaja****SR RAKENNUTTAJAT OY  
Perustettavan yhtiön lukuun**

xxx

xxx

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

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xxx, Sotkamon kunnan puolesta sekä luovutuksensaajan xxx:n puolesta xxx, ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Sotkamossa xx. xxxkuuta 20xx

xxx

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
Kaupanvahvistajan tunnus: xxx