

KAUPPAKIRJA
(Teollisuustontti)

MYYJÄ

OSTAJA

KAUPAN KOHDE xxx

Saarela 765-401-94-9 kiinteistön määräalalla sijaitsee rakennuslupatietojen mukaan 45 krs-m2:n omakotitalo ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Ilmoitettu pinta-ala voi poiketa nykyisten standardien mukaan laskettavasta kerrosalasta. Rakennukset myydään purettavaksi.

KAUPPAHINTA Kauppahinta on xxx (xxx) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän määräalojen kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kunnan osoittamalle tilille kokonaisuudessaan viimeistään 5. päivänä kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien. Määräalojen hallintaoikeus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksella ja omistusoikeus sitten, kun kauppahinta on maksettu. Mikäli kauppahinnan maksu viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan korkolain 4 §:n (284/95) mukaisen viivästyskoron.

2. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Määräaloihin ei kohdistu kiinteistöpannioikeuksia.

3. Rasitteet ja rasitukset

Määräalat myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

4. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa määräaloista suoritettavista veroista ja maksuista sekä määräaloja 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 maanmittauksesta ja lainhuudosta aiheutuneet kustannukset kokonaisuudessaan.

5. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt määräaloilla. Ostaja on tarkastanut määräalojen 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.

6. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on 25 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä, siihen valmiusasteeseen, että rakennus-tarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus hyväksytään käyttöön. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan rakentamisohjeita ja aitaamaan tontin rakennustarkastajan niin vaatiessa.

7. Johtojen ym. sijoittaminen

Määräaloista muodostetun 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 rakennukseen tai kiinteistöjen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden sijoittamisen kiinteistöille.

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

8. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen määräaloja rakentamattomana muulle kuin sille, jonka kunta hyväksyy. Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 8, 10 ja 11 mainitut sopimusehdot kiinteistöjä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli määräalat tai siitä muodostettu kiinteistö myydään rakentamattomana, kohdan 7 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

9. Alueen kunnossapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, aidan ja tonttinsa kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

10. Maaperän saastuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten myyjä ilmoittaa, että myyjän tiedon mukaan määräalalla ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet tai saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokatsaha 765-401-4-166 kiinteistön määräalaa koskevat erityisehdot:

Ostaja on tietoinen alueen aikaisemmasta käyttötarkoituksesta saha-alueena ja siitä, että maaperässä on todettu pilaantuneisuutta. Myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteena olevalla alueella ei ole suoritettu maaperän kunnostustoimenpiteitä.

Ostajalle on luovutettu Pöyry Environment Oy:n 29.9.2009 laatima saha-alueen riskitarkastelu. Raportin mukaan suoritettujen tutkimusten ja niistä saatujen analyysitulosten perusteella tutkimuspisteiden alueella ei esiinny kunnostustoimenpiteitä edellyttävää maaperän pilaantuneisuutta kloorifenolien, dioksiinien ja furaanien osalta.

Ostajalle on luovutettu Kainuun ympäristökeskuksen 2.11.2009 antama lausunto edellä mainitusta Pöyry Environment Oy:n laatiman riskitarkastelun raportista.

Ostaja on tietoinen riskiarviosta ilmenevistä maaperän haitta-ainepitoisuuksista ja siitä, että mikäli kaupan kohteena olevalta rakennuspaikalta viedään maamassoja määräalan ulkopuolelle, maamassojen laatu on selvittävä ennen niiden viemistä pois kiinteistöltä.

Myyjä vastaa niistä mahdollisista maaperän ja pohjaveden tutkimus-, vahingontorjunta ja kunnostustoimista, joiden tarve johtuu ennen hallinnan siirtymistä aiheutuneesta pilaantumisesta ja joihin toimivaltainen viranomaisena on myyjän tai ostajan velvoittanut tai voi velvoittaa.

11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöihin 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 kiinteistöjen 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 puhtaanapidosta 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.

12. Lisäehdot

Ostaja ei saa oikeutta yhteisiin etuuksiin.

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

13. Sähköliittymä

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla 765-401-94-9 Saarela kiinteistön määräalan Kajave Oy:n sähköliittymän ilman eri korvausta. Sähköliittymä siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymähetkellä.

14. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden tai on edellä olevan ehdon vastaisesti luovuttanut määräalat tai siitä muodostetun kiinteistön 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.

15. Irtaimisto

Tämän määräalojen kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

16. Kaupparinjan lukeminen ja hyväksyminen

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

ALLEKIRJOITUKSET**SOTKAMON KUNNANHALLITUS****Myyjä****Ostaja**