

KAUPPAKIRJA LUONNOS 3/2019

MYYJÄ Muuramen kunta (Y-tunnus 0176699-9)
PL 1/Virastotie 8
40951 Muurame

OSTAJA xxx

KAUPAN KOHDE

Muuramen kunnan voimassa olevan asemakaavan mukainen noin 61 100 m²:n suuruinen korttelin 1400 rakennuspaikka nro 1, joka muodostuu seuraavien Muuramen kunnan tilojen määräaloista: Palomäki 500-402-5-384 ja Sillanniitty 500-402-2-261. Kohteen osoite on Sillanniityntie, 40950 Muurame.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on xxxxx euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinnan xxxx euroa ostaja maksaa myyjän tilille xx.xx.2019 mennessä.

Mikäli lopullisessa lohkomistoimituksessa määräaloista muodostuvan asemakaavan mukaisen tontin pinta-ala muuttuu, ala ei vaikuta kauppahinnan suuruuteen. (Rakennusoikeus 20 000 kem² ei muutu).

Mikäli kauppahintaa tai korkoa koskevan erän maksu viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan eräpäivästä lukien korkolain (633/1982) 4 §:n (340/2002) mukaisen viivästyskoron. Mikäli kauppahintaa ei makseta määräaikaan mennessä, on myyjällä oikeus purkaa kauppa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen hallinta- ja omistusoikeus siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on maksettu ja osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

4. Rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohde myydään rasitteista ja rasituksista vapaana. Myyjä vastaa kustannuksellaan siitä, että kaupan kohde luovutetaan rasitteista ja rasituksista vapaana.

5. Verot, maksut, erottamiskustannukset ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista omistusoikeuden siirtymiseen saakka. Ostaja vastaa sanotuista veroista, maksuista, sekä vahingosta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa määräalojen erottamiskustannuksista ja mahdollisista muista maanmittaustoimitusten kuluista.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Myyjä pidättää itselleen oikeuden saada jätevesimaksulaissa (610/73) tarkoitetun liittymismaksun.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kohteella. Ostaja on tarkastanut kiinteistöt ja määräalat, niiden muodostaman 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.

Alueelta on tehty kaavatyöhön liittyen pohjatutkimuksia ja rakennettavuusselvitys. Tiedot eivät ole riittäviä lopullista rakennussuunnittelua ja rakentamista varten, mutta ovat ostajan käytettävissä. Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöjä ja määräaloja koskeviin asiakirjoihin kuten lainhuudatusrekistereihin, kaavakarttoihin ja -määräyksiin, kiinteistörekisteriotteisiin ja rasiustodistuksiin.

Ostaja on tutustunut myös alueelta laadittuihin maisemamuurin toteuttamissuunnitelma-asiakirjoihin ja hyväksyy ne.

8. Rakentamisvelvoite ja rakentamiseen liittyvät ehdot

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle rakennusjärjestyksen ja pääasiallisesti asemakaavan mukaista liikerakentamista vähintään 10 000 m² (toteuttamisaste 50%) tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien kolmen (3) vuoden kuluessa siten, että rakennusviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen (xx.xx.2022) mennessä ja vähintään 16 000 m² (toteuttamisaste 80%) kuuden (6) vuoden kuluessa siten, että rakennusviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän loppukatselmuksen (xx.xx.2025) mennessä. Kunta voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää edellä mainittuja määräaikoja.

Tontille liittyvät maarakennustyöt tulee käynnistää alueen läpi kulkevan valtaojan siirtämisellä Sillanniityntien varteen xx.xx.2019 päivätyn maisemamuurisuunnitelman mukaisesti.

Sillanniityn asemakaava-alueelta on tehty alustava tasaussuunnitelma 22.5.2018, jonka mukaisesti kaupan kohteena olevan liiketontin tasauk-

seen tulee käyttää korttelin 1400 teollisuustonttialueita (TY-3), mikäli se on maaperältään siihen sopivaa.

Ostaja sitoutuu sijoittamaan rakennuspaikalle Rajalan alueen nykyisen hyötykeräyspisteen (lasi, metalli, kartonki ja paperi sekä mahdollisesti muovi). Hyötykeräyspisteen asentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Mustankorkea tai Rinki.

Kunnalla on oikeus purkaa kauppa, jos ostaja ei täytä tämän kauppakirjan mukaista rakentamisvelvoitettaan määräajassa tai mahdollisen määräajan pidentämisen yhteydessä asetetussa määräajassa. Kaupan purkautuessa kunta palauttaa ostajalle 50 % kauppahinnasta.

Mikäli ostaja on aloittanut rakentamistyöt ennen kaupan purkautumista, mutta ei ole täyttänyt em. rakentamisvelvoitettaan määräajassa, Muuramen kunta ei ole velvollinen korvaamaan ostajalle mahdollisesta rakentamisesta tai muista alueelle liittyvistä toimenpiteistä aiheutuneita kuluja.

Kaupan purkautuessa tässä kauppakirjassa mainittu ostaja on velvollinen tyhjentämään tontin rakentamiskelpoiseksi 3 kk:n kuluessa kunnan kaupan purkua koskevan päätöksen laillistumispäivämäärästä. Mikäli ostaja ei tyhjennä tonttia myyjän asettaman määräajan kuluessa, kunnalla on oikeus tehdä kaupan kohteella tarvittavat toimenpiteet ja vähentää palautettavasta kauppahinnasta tontin tyhjentämiskulut, mahdollisten rakenteiden ja rakennelmien purkukustannukset sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvat kulut. Ostaja luovuttaa kaupan kohteen Muuramen kunnalle ilman mitään rasituksia tai kiinnityksiä.

9. Johtojen ym. sijoittaminen

Muuramen kunnalla on oikeus sijoittaa ja huoltaa kiinteistöille ja niiden määräaloille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan kiinteistön entiseen kuntoon. Kiinteistönomistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

10. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 9 mainitun sopimusehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö myydään rakentamattomana, kohdan 8 ja 12.4 ehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

11. Kiinteistön muodostaminen ja erottamiskustannukset

Määräalojen erottamiskustannukset ja muut maanmittausmaksut maksaa ostaja.

12. Lisäehdot

12.1. Kaavatien kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta laissa (669/78) kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja

puhtaanapidosta olevien määräysten mukaisesti. Milloin kiinteistön kohdalla olevaa tietä ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on ostaja velvollinen huolehtimaan tieosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jollei toisin sovita.

12.2 Vesi- ja viemäriliittymä

Ostaja sitoutuu maksamaan korvaukset vesi- ja viemäriverkoston liittymisestä asioita koskevien säädösten ja määräysten mukaisesti.

12.3 Rakentamisohteet

Ostaja sitoutuu noudattamaan kunnan rakentamisohteita ja asemakaavamääräyksiä.

12.4 Maisemamuurin rakentaminen ja kunnossapito

Ostaja sitoutuu rakentamaan rakennuspaikalle suunnitellun maisemamuurin xx.xx.2019 päivättyjen toteutussuunnitelmien mukaisesti siten, että se on 90 % valmis rakentamisveloitetta koskevan 3 vuoden mukaisen liikerakennuksen valmistuessa. Maisemamuurin rakentamiseksi ostaja luovuttaa kunnalle xxx xxx euron vakuuden, joka palautetaan, kun kunta on hyväksynyt maisemamuurin tehdyksi.

Maisemamuurin toteutussuunnitelmaan rajatun alueen osan kunnossapidosta vastaa sen valmistumisen jälkeen Muuramen kunta vuoteen 31.12.2030 saakka (10 vuotta). Kunnossapito käsittää alueen niittämisen kaksi kertaa kesässä sekä alueelle kuuluvien kalusteiden ja rakenteiden tarkastamisen ja huoltamisen siten, että ne ovat asiaan kuuluvassa kunnossa.

Muuramen kunnalla on mahdollisuus käyttää maisemamuurialuetta ja siihen liittyvää kuntoilualuetta, mikäli siitä ei ole haittaa tontin omistajan toiminnalle. Erilaisten tilaisuuksien järjestämisestä sovitaan yhteisesti. Tilaisuuksien järjestäjä vastaa alueen siivouksesta yms ja alueen palauttamisesta ennalleen.

13. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö tässä kauppakirjassa tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa 100 % tämän kauppakirjan kauppahinnasta kertasuorituksena. Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa 50 % tämän kauppakirjan kauppahinnasta kertasuorituksena. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

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

14. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa irtaimistoa, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tehty tämän kaupan yhteydessä erillistä sopimusta.

15. Ympäristönsuojelulaki 104 §:n mukainen selontekovelvollisuus ja ostajan vastuu maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta kaupan purkautuessa

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole myyjän tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myyjä vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista kustannuksista, jos maat voidaan osoittaa pilaantuneen ennen hallintaoikeuden luovuttamista ostajalle. Mikäli kauppa purkaantuu, ostaja on velvollinen maksamaan hallinta-aikanaan pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamiskustannukset sekä korvaamaan syntyneet vahingot.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Muuramessa xx. päivänä xxx kuuta 2019

MUURAMEN KUNTA

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

OSTAJA

LIITTEET

- 1 Liitekartta kaupan kohteesta
- 2 Maisemamuurialueen kunnossapitoalue vuoteen 31.12.2030 saakka (10 vuotta).