

KAUPPAKIRJA

Myyjä Raision kaupunki Y-tunnus 0204428-5
Nallinkatu 2, PL 100
21201 Raisio

Ostaja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy Y-tunnus 0831852-3
Rauhankatu 4
20100 Turku

Kaupan kohde

Tontti 680-3-332-13 Raisiossa (jäljempänä "Tontti").
Kaupan kohde on asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen tontti osoitteessa Tomikatu 15.

Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 1303 m².

Tontilla sijaitsee myyjän omistama, purkukuntoinen toimitilarakennus, joka myyjän on tarkoitus purkaa jäljempänä kohdassa 8. selostetulla tavalla. Rakennuksen omistusoikeus jää myyjälle.

Kaupan kohde on osoitettuna liitteenä olevalla kartalla.

Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on viisisataakaksikymmentäkuusituhatta viisisataa (526.500,00) euroa.

Kauppahinta sekä lohkomiskustannukset 1.050,00 euroa on maksettu ennen kaupantekotilaisuutta Myyjän pankkitilille. Ostaja on esittänyt kaupantekotilaisuudessa maksuista kuitin ja näin koko kauppahinta kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.

Kaupan muut ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus Tonttiin siirtyy ostajalle, kun kaupunginhallituksen Tontin myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman, kauppahinta on maksettu ja kauppakirja allekirjoitettu.

Hallintaoikeus Tonttiin siirtyy ostajalle sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ja kun purkutööt on kohdan 8. mukaisesti suoritettu, kuitenkin viimeistään 1.8.2019.

2. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä vastaa siitä, että Tonttiin ei kohdistu muita kiinteistökiinnityksiä kuin mitä XXXX päiväystä rasiustodistuksesta ilmenee.

3. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Myyjä vastaa siitä, että Tonttiin ei kohdistu muita rasitteita tai rasituksia kuin mitä XXXX päiväystä kiinteistörekisteriotteesta tai asemakaavakartasta ilmenee.

4. Verot ja muut maksut

Myyjä vastaa Tontista suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes hallintaoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti.

Ostaja on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

5. Vaaranvastuu

Myyjällä on vaaranvastuu Tontista siihen saakka, kunnes hallintaoikeus siirtyy ostajalle. Ostajalla on vaaranvastuu Tontista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Tontin, 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 on yhteistyössä myyjän kanssa suunnitellut ja kilpailuttanut tontilla olevan rakennuksen (kansirakenteineen) purkamisen ja uuden rakennuksen toteuttamisen tontille. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on ja purkutyöt loppuun saatettuna tulee olemaan.

Ostaja vastaa Tontille tulevan rakennushankkeensa suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterinote
4. kiinteistörekisterin karttaote
5. kaavakartat ja -määräykset, koskien myös kiinteistön lähialuetta

8. Rakennusten ja rakenteiden purkaminen

Tontilla sijaitsee myyjän omistama vanha toimitilarakennus, jonka myyjä tulee hallinta-aikanaan purkamaan kustannuksellaan. Rakennuksen purkamisen yhteydessä myyjä tulee purkamaan myös purettavaan rakennukseen liittyvät kansirakenteet sekä tarvittaessa vahvistamaan jäljelle jäävät kansirakenteet. Tarkoituksena on, että ostajan hallintaan luovutetaan tyhjä Tontti, jolle ostaja voi toteuttaa rakennushankkeensa. Purku-urakka on kilpailutettu yhteistyössä ostajan kanssa ja sen mukaiset työt tulevat tehdyiksi 31.7.2019 mennessä. Kun purkutyöt on saatu päätökseen, voi Tontin hallinta siirtyä ostajalle.

9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan Tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinkerrostalon kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiustasoteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakentamisvelvoiteaikaa.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan kaupungin vahvistamia rakentamisohjeita.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa hallinnan siirtymisen jälkeen.

10. Vallintarajoitus

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

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 13 (Johtojen ym. sijoittaminen) mainitun sopimusehdon Tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli Tontti luovutetaan rakentamattomana, kohdan 9 (Rakentamisvelvoite) ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

11. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä kohdassa 9 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli myyjä on hakemuksesta pidentänyt kohdassa 9 tarkoitettua rakentamisvelvollisuudelle asetettua määräaika, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta uuden määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa Tontin tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kauppahinnan määrän 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.

12. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole luovuttajien tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita eikä siellä ole harjoitettu sellaista toimintaa, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella ei ole tehty tähän liittyviä tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä.

13. Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäisien katurakenteen osien sijoittamisen Tontille, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin (MRL 161-163 §).

Kunnalla on oikeus sijoittaa Tontin alueelle katusuunnitelmien mahdollisesti edellyttämiä pengerryksiä, leikkauksia tai muita rakennelmia.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan MRL 161 § 2 mom mukaisesti erikseen tehdävän sopimuksen mukaisesti.

14. Katujen kunnossa- ja puhtaanapito

Tontin 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 (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin Tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, Tontin omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanpidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden ottaa edellä tarkoitetut tehtävät tai osan niistä suorittaakseen, jolloin Tontin omistaja on velvollinen suorittamaan tästä kaupungin hyväksymän taksan mukaisen korvauksen.

15. Tonttiliittymä

Ostaja vastaa Tontille johtavan tieliittymän rakentamisesta ja kustannuksista.

16. Pintavedet

Tontin omistajan tulee huolehtia kustannuksellaan viemäröintinsä yhteydessä Tonttiin rajoittuvilta rakentamattomilta lähivirkistysalueilta Tontille mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

Tontin omistajan tulee ottaa huomioon asemakaavassa mahdollisesti osoitusta pintavesien johtamista varten varatusta alueesta (piv-alue) aiheutuvat velvollisuudet.

17. Puusto

Muita kuin Tontin rakennettavaksi tarkoitettulla osalla kasvavia puita ei saa kaataa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Tontilla kasvavat puut kuuluvat ostajalle.

18. Mahdolliset lisäehdot

19. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus