

KAUPPAKIRJA

Myyjä Oriveden kaupunki (0151789-6), jäljempänä myyjä.
osoite: PL 7 35301 ORIVESI.

Ostaja Artun Palveluasunnot Oy (2359213-3), jäljempänä ostaja.
osoite: Pasilan puistotie 2 A 00240 Helsinki

Kaupan kohde

Oriveden kaupungissa oleva 3.053 m² suuruinen Kaupintie 4 niminen tila 562-413-42-9.

Tila käsittää Kirkonseudun asemakaavan korttelissa 71 olevan viisikerroksisten asuinkerrostalojen 3053 m² suuruisen rakennuspaikan 2 osoitteessa Kaupintie 4. Rakennuspaikan kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 2.000 k-m².

Kauppahinta

Kauppahinta on sataseitsemänkymmentätuhatta (170.000,00) euroa.

Tämä kauppakirja ja kauppahinta perustuu myyjän osalta kaupunginhallituksen **XX.X.2022 § tekemään** lainvoimaiseen tilan myyntipäätökseen.

Kaupan muut ehdot

1. Purkava ehto

Rakennuspaikalle suunnitellun kevyen hoivan senioritalo rakennushankkeen toteutuminen edellyttää tarvittavien rakennuslupien lisäksi rakennushankkeelle ostajan hakemaa myönteistä Aran rahoituspäätöstä.

Mikäli ostaja ei saa hakemiaan rakennuslupia ja/tai hakemaansa Aran rahoitusta kaupan osapuolista riippumattomista **syistä 31.8.2022 mennessä**, tämä kauppa puretaan maakaarella säädetyllä tavalla. Osapuolilla ei ole tällöin oikeutta vaatia tai saada mitään korvauksia puolin tai toisin.

Mahdollisesti maksettu kauppahinta palautetaan tällöin ilman korkoa.

2. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erillisellä laskutuksella kaupungin osoittamalle tilille kokonaisuudessaan 31.8.2022 mennessä.

Mikäli kauppahintaa ei makseta määräaikana, tulee ostajan suorittaa maksamattomalle kauppahinnalle korkolain mukainen vuotuinen viivästyskorko.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

Hallintaoikeus kaupankohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin ja omistusoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Tila myydään kiinnityksistä ja kiinteistöpanntioikeuksista vapaina.

5. Rasiitteet ja rasiitukset sekä vuokrasopimukset ja muut käyttöoikeudet

Todetaan että kiinteistöllä on asemakaavassa osoitettu neljä (4) metriä leveä alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa (jk) ja sen toteuttamis- ja ylläpitokustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Tila myydään muutoin rasiitteista ja rasiituksista vapaana.

6. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupankohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kaupankohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä kaupanvahvistaja palkkiosta, varainsiirtoverosta ja lainhuudatuskustannuksista.

Myyjä pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetun vesihuollon liittymismaksut.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteella, tarkastanut rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin, eikä ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

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

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut tilaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat **XX.XX.2022 päivätyt** rasiitustodistus, lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote- ja kartta, sekä 10.2.2014 hyväksytty asemakaavakartta määräyksineen.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten myyjä toteaa, että myytävän tilan alue on ollut pientalon rakennuspaikkana ja sillä ollut rakennus on purettu myyjän toimesta. Myyjällä ei ole sellaista välitöntä tietoa, että kiinteistön maaperä olisi ympäristönsuojelulain 16 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut ja että maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Ostaja on tietoinen alueen kunnosta sekä ympäristönsuojelulain 133 §:n määräyksestä, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamisvelvollisuutta

9. Rakentamisen luvat

Ostajalla on oikeus tämän kauppakirjan nojalla myyjää enempää kuulematta oikeus hakea kustannuksellaan ja saada suunnitellun rakennushankkeen edellyttämät rakennusluvut ja mahdolliset muut viranomaisluvut.

Varsinaiseen rakentamiseen ei saa ryhtyä, ennen kuin kauppahinta on maksettu ja omistusoikeus on siirtynyt ostajalle.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden (2) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

10. Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoite kaupankohteella on vähintään 1700 k-m² ja rakentamisvelvoite on voimassa kolme vuotta rakennuslupien lainvoimaisuudesta.

Ostaja vastaa siitä, että rakennuslupien sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti rakennuspaikalle rakennetaan rakennusvelvoitteen mukaisesti rakennus kolmen vuoden kuluessa rakennuslupien lainvoimaisuudesta jolloin valmiusasteen tulee olla sellainen, että rakennus voidaan katselmuksessa hyväksyä käyttöön.

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

11. Edelleen luovuttaminen

Ostaja sitoutuu muutoin olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupankohdetta rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan (vallintarajoitus).

Mikäli kaupankohde luovutetaan rakentamattomana, myös kohdan 13 ehto on otettava luovutuskirjaan.

12. Sopimussakko

Mikäli ostaja luovuttaa tilan sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, on hän velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kolminkertaisen kauppahinnan kertasuorituksena. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

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

13. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistöille (MRL 161 §).

Lupa ei koske sähkömuuntamoiden sijoittamista.

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

14. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

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

15. Irtaimisto

Kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

16. Muut ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

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

Orivedellä **XX.XX.2022**

Oriveden kaupunki

Juha Kuusisto
Kaupunginjohtaja

Hyväksymme tämän kauppakirjan ehdot ja sitoudun ne täyttämään.

Artun Palveluasunnot Oy

Tino Nurmi
Toimitusjohtaja

KAUPANVAHVISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Oriveden kaupungin puolesta Juha Kuusisto luovuttajana ja Artun Palveluasunnot Oy puolesta toimitusjohtaja Tino Nurmi luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa.

Olen tarkastanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Orivedellä **XX.XX.2022**

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus