

## KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

## LUONNOS

**MYyjÄ:** Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis (Y: 2186527-3)  
Parantolantie 24  
40930 KINKOMAA

(Jäljempänä tässä kauppakirjassa "Myyjä")

**OSTAJA:** Maija Meikäläinen [hlö-tunnus]  
Matti Meikäläinen [hlö-tunnus]  
Mäkipajanranta  
40930 KINKOMAA

(Jäljempänä tässä kauppakirjassa "Ostaja")

**KAUPAN KOHDE:** Muuramen kunnan (500) Muuramen kylässä (402) sijaitseva [XX –  
niminen tila Rno 1:XXX  
(kiinteistötunnus 500-402-1-XXX) pinta-alaltaan XXXX m2].

Kaupan kohde on 31.05.2010 vahvistetun asemakaavan mukainen  
rakennuspaikka korttelissa 1200/1201 tontti n:o XX osoitteessa Mä-  
kipajanranta XX, 40930 KINKOMAA.

Kiinteistö luovutetaan omakotitalon rakentamista varten. Kulku kiin-  
teistölle tapahtuu asemakaavakatuja kautta.

**KAUPPAHINTA:** Kokonaiskauppahinta on [XXX.000 (XXX tuhatta)] euroa.

**KAUPAN MUUT EHDOT:**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. Kauppahinnan maksaminen**

Ostaja ei ole maksanut käsirahaa.

**Kokonaiskauppahinta** maksetaan kahdessa erässä.

**1. erä (20 % kokonaiskauppahinnasta), xxxxxx euroa  
(XX.XXX,00 EUR)** kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan al-  
lekirjoituksin.

**2. erä (80 % kokonaiskauppahinnasta), xxxxxxxx euroa (XX.XXX,00 EUR), viimeistään XX.XX.XXXX.**

Molemmat erät maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille.

Mikäli kauppahintaa tai korkoa koskevan erän maksu viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan eräpäivästä lukien korkolain (633/1982) 4 §:n (846/2009) mukaisen viivästyskoron.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.

## 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

XX.XX.2017 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Myyjä vastaa kustannuksellaan siitä, että kaupan kohde luovutetaan rasituksista ja velkakiinnityksistä vapaana.

## 4. Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistörekisterin mukaan kaupan kohteella ei ole rasitteita. Kulku kiinteistölle tapahtuu asemakaavan mukaisten katujen kautta.

## 5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

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

Myyjä vastaa kiinteistön kaupasta johtuvasta mahdollisesti maksuun tulevasta luovutusvoiton verosta.

Kiinteistön lainhuudatuskustannuksista sekä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

## 6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostaja on tutustunut myös alueen ympäristöolosuhteisiin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus [xx.xx.2017]
2. Rasiustodistus [xx.xx.2017]
3. Kiinteistörekisterinote [xx.xx.2017]
4. Asemakaavakartta ja -määräykset
5. Rakennustapaohjeet 9.3.2011
6. Vitapoliksen tonttimyyntiesite
7. Keski-Suomen Ympäristökeskuksen raportti KSU-2008-Y-93/124
- [8. Mahdolliset muut asiakirjat]

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

Ostaja on tutustunut alueen 31.5.2010 vahvistuneeseen asemakaavaan ja on tietoinen Vitapolis -hankkeesta ja sen tulevaisuudensuunnitelmista sekä niiden tuomista muutoksista alueen nykyiseen käyttöön.

Ostaja vakuuttaa saaneensa kaikki kaupan kohdetta koskevat tarpeelliseksi katsomansa tiedot eikä tule esittämään vaatimuksia Myyjää kohtaan siltä osin kuin jokin seikka olisi pitänyt havaita kaupan kohteen tarkastuksessa. Ostaja vakuuttaa myös, ettei tule esittämään vaatimuksia Myyjää kohtaan liittyen Vitapolis -hankkeen tulevaisuudessa alueelle tuomiin asemakaavan mukaisiin muutoksiin, käsittäen myös muutokset, jotka koskevat lähialueita tai niiden tulevia toimintoja tai sisältöä taikka alueen kehitys- ja muutostyöstä aiheutuvaa haittaa tai häiriötä. Myyjä varaa oikeuden päivittää tai tarkentaa alueen kehittämistä koskevia suunnitelmia alueen kehitysvaiheen, markkinamuutosten tai muiden tulevaisuudessa esiintyvien olennaisten seikkojen perusteella..

## 7. Muut ehdot

### 7.1. Rakentaminen

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, kunnan rakennusjärjestyksen, 9.3.2011 päivätyn rakennustapaohjeiston ja myönnetyn rakennusluvan mukaisen uudisrakennuksen, johon tulee käyttää kaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta vähintään puolet. Rakennus tulee rakentaa kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

### 7.2. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanpito-tehtävistä kuten laissa on säädetty.

### 7.3. Vallintarajoitus

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

### 7.4. Sopimusehdon siirto

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 7.1. ja 7.7 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

### 7.5. Lohkomiskulut ja kaupanvahvistajan palkkio

Kiinteistön lohkomiskulut ja kaupanvahvistajan palkkio veloitetaan Ostajalta todellisten kulujen mukaisesti erillisellä laskulla ja Ostaja sitoutuu maksamaan laskun eräpäivään mennessä.

### 7.6. Rakentamisen aloittaminen

Ostaja pääsee aloittamaan rakentamisen heti haluamassaan aikataulussa.

### 7.7. Säilytettävä puusto

Alueella oleva puusto pyritään säilyttämään. Puustoa saa kaataa vain Ostajan ja Myyjän suorittaman yhteisen puustokatselmuksen jälkeen. Katselmuksessa määritellään säilytettävä ja kaadettava puusto.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Jokaisesta tontilta kaadettavasta puusta tulee olla myös rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntä.

### 7.8. Sopimussakko

Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 7.1. tarkoitetun rakentamisehdon tai myy kiinteistön luovutuskirjan kohdan 7.3. vastaisesti rakentamattomana edelleen tai rikkoo kohdan 7.4. ehdon siirron, hän on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona kauppahinnan kaksinkertaisena. Myyjä voi vapauttaa Ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli Ostaja rikkoo sopimuksen kohdan 7.7. pykälää, hän on velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkona 3.000 euroa jokaisesta luvatta kaadetusta rungosta.

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan Myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

### 7.9. Liittymät

Vesi- ja viemäri liittymien hinnat sisältyvät kauppahintaan. Ostajan tulee tehdä Muuramen kunnan vesilaitoksen kanssa sopimus vesihuoltolaitokseen liittämistä ja sen käytöstä.

[7.10. Mahdolliset muut ehdot]

**8. Irtaimisto**

Kaupan kohteeseen ei sisälly eikä kaupan yhteydessä ole myyty irtainta omaisuutta.

**9. Etuostolain mukainen vakuutus**

Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistönkauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

Tästä kauppakirjasta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Ostajalle, yksi Myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Jyväskylässä . päivänä kuuta 2017

**Myyjä****Ostaja(t)**

Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis

Seija Takanen  
toimitusjohtaja

Maija Meikäläinen

Matti Meikäläinen

Tähän luovutuskirjaan tyydymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

**Julkisen kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että, Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen puolesta XXXXX luovuttajana sekä XXXXX luovutuksensaajina, ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan palkkio on 120 euroa.

Jyväskylässä . päivänä

kuuta 2017

kaupanvahvistaja