

## KAUPPAKIRJA

### MYYJÄ

Pornaisten kunta (Y-tunnus 0130095-3)  
PL 21  
07171 Pornainen

### OSTAJA

### KAUPAN KOHDE

Pornaisten kunnan Laukkosken kylässä sijaitseva 1.740 m<sup>2</sup> suuruinen tila Ylä-Koivu RN:o 49:27 (611-406-49-27).

Kauppan kohteena oleva tila on asemakaavan mukaista erillispientalojen kortteli-  
aluetta (AO). Tila muodostaa karttaliitteen mukaisen, Kartanorinteen asemakaa-  
van korttelissa 215 sijaitsevan tontin nro 1. Tontin rakennusoikeuden määrittelevä  
tehokkuus on  $e=0,18$ . Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.

### KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 52.200 euroa.

### KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### **1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta maksetaan viiden päivän kuluessa siitä kun kauppakirjan hyväksy-  
mistä koskeva kunnanhallituksen päätös on saanut lainvoiman.

#### **2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus ostettuun tilaan siirtyvät heti, kun tämän kaupan hyväk-  
symistä tarkoittava kunnanhallituksen päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta  
on maksettu.

#### **3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Määräalaa ei kohdistu kiinteistöpannioikeuksia.

#### **4. Rasitteet ja rasitukset**

Määräala myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

#### **5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

Ostaja vastaa määräalasta suoritettavista veroista ja maksuista sekä määräalaa kohdanneista vahingoista siitä lähtien, kun kunnanhallituksen kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron, lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkion.

Vesi- ja viemäriverkoston liittymismaksut peritään vesi- ja viemärlaitoksen liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaisina.

#### **6. Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on tutustunut tilaan ja sen maasto-olosuhteisiin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen suhteen.

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

#### **7. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1) Lainhuutorekisterin ote
- 2) Rasitustodistus
- 3) Kiinteistörekisterin ote
- 4) Alueen asemakaava määräyksineen

#### **8. Johtojen ym. sijoittaminen**

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

#### **9. Katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapito**

Ostaja on velvollinen huolehtimaan myydyn tontin kohdalla olevan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset määräävät.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on ostaja velvollinen huolehtimaan katuosuuden puhtaanapidosta ja tarpeellisesta talvihoitosta, ei kuitenkaan enemmän, kuin mihin hän 1 momentin mukaan olisi velvollinen.

Kunta pidättää itsellään oikeuden ottaa edellä tarkoitetut tehtävät tai osan niistä suoritettavakseen, jolloin tontinomistaja on velvollinen suorittamaan tästä kunnalle keskimääräisten todellisten kustannusten mukaisen korvauksen.

## **10. Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakentamisohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun kunnanhallituksen kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman, siihen valmiusasteeseen, että siinä voidaan suorittaa käyttöönottokatselmus.

Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen määräalaa rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumusta ja hyväksy kaupan ehtoja.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 8-9 mainitut sopimusehdot määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli määräalaa luovutetaan rakentamattomana edelleen, ostajan tulee ottaa luovutuskirjaan rakentamisvelvoitetta koskeva ehto.

## **11. Sopimussakko ja vahingonkorvaus**

Mikäli ostaja laiminlyö ilman kunnan suostumusta edellä 10. kohdassa tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa 20 % kauppahinnan määrästä määräajan umpeuduttua ja jokaiselta seuraavalta vuodelta, kunnes velvoite on täytetty. Sopimussakon enimmäismäärä on tontin kauppahinta.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle kauppahinnan suuruisen sopimussakon kertasuorituksena.

Myyjä voi perustelluista syistä vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta. Sopimussakkoa ei määrätä, jos viivästys johtuu myynti- tai rakennuslupapäätöksistä tehdyistä valituksista tai muista sellaisista syistä, jotka eivät ole ostajan vaikutusmahdollisuuden piirissä.

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

## **12. Irtaimisto**

Tämän määräalan kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

### 13. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 §:ssä tai 17 §:ssä säädetyllä tavalla. Myyjän tiedossa ei ole, että alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

### 14. Kaupan voimaantulo

Tämä kiinteistökauppa tulee voimaan, kun Pornaisten kunnanhallitus on sen hyväksynyt ja päätös on saanut lainvoiman. Mikäli kunnanhallitus ei hyväksy kauppaa ja kauppa em. johdosta raukeaa, eivät sopimuksen osapuolet tule vaatimaan toisiltaan mitään korvauksia.

LIITE Kartanorinteen alueen asemakaavakartta ja -merkinnät

### ALLEKIRJOITUKSET

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

Pornainen 7.5.2021



Hannu Haukkasalo  
kunnanjohtaja



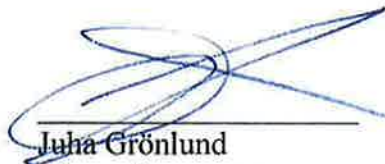
Seija Marttila  
hallintojohtaja

Tämän kaupan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

## KAUPAN VAHVISTAMINEN

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että myyjät Pornaisten kunnan puolesta kunnanjohtaja Hannu Haukkasalo ja hallintojohtaja Seija Marttila sekä ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aika läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Pornaisten 7.5.2021



Juhana Grönlund

Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja (402713/94)




















Hyväksytty 29.1.2007



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Eriispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.
	Alueen huoltoon palveleva korttelialue, johon saa sijoittaa alueen huollon kannalta tarpeellisia koneiden ja kaluston säilytys- ja huoltotiloja sekä toiminnan kannalta tarpeellisia sosiaalityötiloja.
	Lähivirkistysalue
	Leikkipuisto
	Suojavilheralue
	Avoimena säilytettävä maatalousalue
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
	Yleisen tien alue.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
<b>212</b>	Korttelin numero.
<b>2</b>	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
<b>KARTANO</b>	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>300</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>1</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>1 u 2/3</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<b>1/2 k 1</b>	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>2/3 k 1 / 1 u 3/4</b>	Vaihtoehtoinen kerrosluku
<b>100,16</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

**OK** \*2/3

Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus.

**1u2/3**

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusolkeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. Kerroslukua osoittava murtoluku voi olla enintään 30 % sallittua pienempi.



Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkosainien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Pulla ja pensalla istutettava alueen osa.



Katu.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ajoyhteys.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla sijaitseva puro tulee säilyttää luonnonmukaisena.



Säilytettävä rakennus.  
Merkintä osoittaa, että olemassa oleva rakennus voidaan säilyttää, mutta sitä ei voida korvata uudella.  
Rakennus ei rajoita kaavan osoittaman rakennusoikeuden käyttämistä.



Puistomuuntamolle varattava alueen osa.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksesta huoneitiloihin. Huoneitilojen radonpitoisuuden enimmäisarvoa 200 Bq/m<sup>3</sup> ei saa ylittää.

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Rakennuksen pääasiallinen julkisivun materiaali on

- maalattu puu korttelissa 212 ja korttelin 214 rakennuspaikoilla 1-8
- maalattu lauta korttelin 218 rakennuspaikalla 1
- muilla AO-alueilla maalattu puu tai rappaus

AO-rakennuspaikalla rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 6,5 m.

Autopaikkoja on varattava 2 autopaikka/asunto.

Rakennuspaikalla saa olla yksi ajoneuvoliittymä, jonka leveys on enintään 4 m.

