

Viljo Nenonen  
ORIMATTILAN KAUPUNKI

**KAUPPAKIRJALUONNOS**  
(päivämäärä)

**MYYJÄ** Orimattilan kaupunki (y-tunnus 0129920-0), jäljempänä "Myyjä", PL 46, 16301 Orimattila

**OSTAJA** Viljo XXXXX Nenonen (ht. XXXXXXXXX), kotipaikka XXXXXXXXXXXXX, os. XXXXXXXX, XXXXX XXXXXX, jäljempänä "Ostaja".

**KAUPAN KOHDE**

Orimattilan kaupungin (560) Pennalan kylän (411) kiinteistö Rantakoti RN:o 3:281 (kiinteistötunnus 560-411-3-281), jäljempänä "Tontti". Tontin pinta-ala on 13.8.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1127 m<sup>2</sup>.

Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa (nro 201) osoitettu merkinnällä (AO) erillispientalojen rakennuspaikaksi osoitteessa Rannanraitti 5, 16320 PENNALA.

Tontti on merkitty punaisella rajauksella oheen liitettyyn karttaotteeseen.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on 500,00 (viisisataa) euroa.

**KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. Kauppahinnan maksaminen**

Ostaja on esittänyt kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kuitin kauppahinnan suorittamisesta Myyjän tilille, joten kauppahinta kuitataan suoritetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

**2. Omistus ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

**3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

**4. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset**

Kiinteistö myydään rasitteista sekä muista käyttöoikeuksista ja rasituksista vapaana.

**5. Verot ja maksut**

Myyjä vastaa Tontista suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistuspalkkion. Varainsiirtovero suoritetaan koko kauppahinnasta.

## 6. Vaaranvastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

## 7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt Tontilla ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyissä asiakirjoissa saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole ollut huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

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

## 8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisterin ote 13.8.2025
2. Rastitustodistus 13.8.2025
3. Kiinteistörekisterin ote 13.8.2025
4. Kaavakartta ja kaavamääräykset
5. Myyntiesite ja muu markkinointimateriaali
6. Rakentamistapaohjeet

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä/naapuritontteja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja -määräykset
2. Naapurirakennuspaikkoja koskevat rakennustapaohjeet.

Muita asiakirjoja ei Ostaja ole vaatinut nähtäväksi.

## 9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan Tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen 31.12.2027 mennessä. Rakennus on rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa Ostajan pyynnöstä alueidenkäyttölain mukaisen lopputarkastuksen. Mikäli lopputarkastusta ei ole suoritettu määräaikaan mennessä, Ostaja sitoutuu maksamaan tontista valtuuston päättämän listahinnan, josta vähennetään tämän kaupan yhteydessä maksettu 500 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollinen sopimussakko käsitellään erikseen myöhemmin tässä kauppakirjassa mainittavalla tavalla.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan alueelle laadittuja rakentamisohjeita.

Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja. Jatkoaika on haettava kirjallisesti Orimattilan kaupungin elinvoimavaliokunnalta. Mikäli lopputarkastusta ei kuitenkaan ole tehty 31.12.2027 mennessä, on Ostajan maksettava tontista tämän sopimuspykälän ensimmäisessä kappaleessa mainittu valtuuston päättämä listahinta.

## 10. Johtojen ym. sijoittaminen kaupan kohteeseen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen tontille. Kiinteistönomistajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 11. Vallintarajoitus

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

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä rakentamatonta Tonttia korkeammasta kauppahinnasta kuin mikä on Tontin kauppahinta tässä kauppakirjassa, ellei Myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10 mainitun sopimusehdon Tonttia koskevaan vastaiseen luovutuskirjaan. Mikäli Tontti luovutetaan vastoin tätä kauppakirjaa rakentamattomana edelleen, myös kohdan 9 ehto on otettava luovutuskirjaan. Myyjä voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoitetta koskevaa määräaika.

## 12. Sopimussakko

Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena Orimattilan kaupunginvaltuuston tontille päättämän listahinnan määrän kohdassa 9 tarkoitetun määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoehdo sitoo Ostajaa, vaikka Tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli Myyjä hakemuksesta pidentää kohdassa 9 tarkoitettua rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena Orimattilan kaupunginvaltuuston tontille päättämän listahinnan määrän uuden määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoehdo sitoo Ostajaa, vaikka Tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli Ostaja luovuttaa Tontin tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona Orimattilan kaupunginvaltuuston tontille päättämän listahinnan määrän.

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

## 13. Pilaantuneet maat

Myyjä vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei myyjällä ole tietoa myytävällä alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että myytävän alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## 14. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (547/2005) on säädetty.

Milloin kaupan kohteen kohdalla olevaa katu ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on ostaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

## 15. Muut ehdot

1. Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista.

## 16. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

## ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja tulee Myyjää sitovaksi silloin, kun Orimattilan kaupungin maankäyttöpäällikkö on tämän kauppakirjan hyväksynyt ja sitä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Aika ja paikka: **XX.XX.2025**

**Myyjänä Orimattilan kaupungin puolesta:**

**ELINVOIMATOIMIALA**

Ossi Hosiaisluma  
maankäyttöpäällikkö

**OSTAJA**

Viljo Nenonen

## JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaisluma Orimattilan kaupungin puolesta myyjänä sekä Viljo Nenonen luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

**(päiväys ja paikka)**

---

(nimenselvennös)

