

Tom Seppälä
ORIMATTILAN KAUPUNKI

KAUPPAKIRJALUONNOS
XX.XX.2026

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

OSTAJA Tom Seppälä (ht. XXXXXXXXXXXX), kotipaikka XXXXXXXX, os. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX, jäljempänä "Ostaja".

KAUPAN KOHDE

Orimattilan kaupungin (560) Mallusjoen kylän (407) kiinteistö Myskisalvia RN:o 17:33 (kiinteistötunnus 560-407-17-33), jäljempänä "Tontti". Tontin pinta-ala on 29.5.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 543 m².

Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa (nro 177) osoitettu merkinnällä (AO) erillispientalojen rakennuspaikaksi osoitteessa Salviakuja 12, 16510 LUHTIKYLÄ.

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 29.5.2026
2. Rastitodistus 29.5.2026
3. Kiinteistörekisterin ote 29.5.2026
4. Kaavakartta ja kaavamääräykset
5. Myyntiesite ja muu markkinointiaineisto
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 31.12.2028 mennessä. Rakennus on rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa Ostajan pyynnöstä rakentamislain mukaisen käyttöönottokatselmuksen (osittainen loppukatselmuksen). Mikäli käyttöönottokatselmusta 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 käyttöönottokatselmusta ei kuitenkaan ole tehty 31.12.2028 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 rakentamisveloitetta koskevaa määräaika.

12. Sopimussakko

Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 9 tarkoitetun rakentamisveloitteen 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 rakentamisveloite on täytetty. Sopimussakkoehdo sitoo Ostajaa, vaikka Tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli Myyjä hakemuksesta pidentää kohdassa 9 tarkoitettua rakentamisveloitteelle 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 rakentamisveloite 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 katua 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.2026

Myyjänä Orimattilan kaupungin puolesta:

ELINVOIMATOIMIALA

Ossi Hosiaislouma
maankäyttöpäällikkö

OSTAJA

Tom Seppälä

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaislouma Orimattilan kaupungin puolesta myyjänä sekä Tom Seppälä 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.

Orimattilassa XX.XX.2026

XXXXXXXXXXXXX

Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja, tunnus 402713/XXX

