

KAUPPAKIRJA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.2.2020 §___ antanut suostumuksen rakentamattoman tontin 92-11-40-19 edelleen myymiseen enintään 104 000 euron kauppahinnalla. Suostumus on annettu ehdolla, että lopulliseen kauppakirjaan otetaan 12.4.2019 Vantaan kaupungin ja alkuperäisen ostajan välillä allekirjoitetun kauppakirjan kohtien 1 (lisäkauppahinta), 5-7 ja 11-15 sopimusehdot ja että tulevat ostajat sitoutuvat kauppakirjassa niistä vastaamaan. Kohtaan 5 (rakentamisvelvoite) on myönnetty alkuperäisiin rakentamisvelvoitteisiin jatkoaikaa vuosi ja yksi päivä, joka on huomioitu tässä kauppakirjassa kohdassa 5.1.

MYYJÄ

(jäljempänä myyjä)

OSTAJA

(jäljempänä ostaja)

KAUPAN KOHDE

Vantaan kaupungin Hämevaaran kaupunginosan korttelin 11040 tontti nro 19
(jäljempänä Tontti)

Kiinteistötunnus:	92-11-40-19
Pinta-ala:	454 m ²
Asemakaavamerkintä:	AO (erillispientalojen korttelialue)
Rakennusoikeus:	160 k-m ²
Osoite:	Vieteririnne 3

KAUPAN EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on **104.000** euroa. Tontista on maksettu varausmaksu 2000€, joka sisältyy tontin kauppahintaan.

Loppukauppahinta 102.000 euroa on maksettu kokonaan käteisellä ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoittamisella maksetuksi.

Ostaja on velvollinen maksamaan Tontista lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (160 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 650 €/k-m². Lisäkauppahinta maksetaan Vantaan kaupungille.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat - palvelusalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle kaupantekohetkestä.

3. Kiinnitykset

4. Rasitteet ja vastaavat

Tonttiin ei kohdistu kaupantekopäivänä päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

5. Rakentamisvelvoite

- 5.1 Ostaja sitoutuu aloittamaan (aloituskokous) rakennustyöt 13.4.2021 mennessä ja ilmoittamaan siitä Vantaan kaupungille sekä rakentamaan Tontille 13.4.2023 mennessä asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.
- 5.2 Ostaja sitoutuu välittömästi kirjallisesti ilmoittamaan Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat - palvelusalueelle, kun osittainen loppukatselmuksella on suoritettu.
- 5.3 Ostaja sitoutuu itse muuttamaan Tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.
- 5.4 Vantaan kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää kohdassa 5.1 mainittua rakentamisaikaa.
- 5.5 Vantaan Kaupungin luovuttaessa Tontin yhdelle hakijaperheelle, saa Tontille rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, vaikka asemakaava sallisi useamman asunnon rakentamisen.

6. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ilman Vantaan kaupungin kirjallista suostumusta ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa Tonttia, jonka kohdan 5.1 mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

7. Sopimussakko

- 7.1 Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 5.1 edellytetyn rakentamistyön aloittamisen, Ostaja sitoutuu maksamaan Vantaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.
- 7.2 Mikäli Ostaja ei ole määräajassa täyttänyt kohdassa 5.1 edellytettyä rakentamisvelvoitetta, Ostaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Tällöin sopimussakon määrä vuodessa on 20 prosenttia kauppahinnasta.

- 7.3 Mikäli Vantaan kaupunki hakemuksesta pidentää kohdassa 5.1 tarkoitettuja rakentamisvelvoitteille asetettuja määräaikoja ja Ostaja ei ole pidennetyssä määräajassa täyttänyt kohdassa 5.1 tarkoitettuja velvoitteita, Ostaja on velvollinen suorittamaan sopimussakkoa kohtien 7.1 ja 7.2 mukaisesti.
- 7.4 Mikäli Ostaja on kohdan 6 vastaisesti luovuttanut Tontin rakentamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan kolminkertaisen määrän euroa kertasuorituksena.
- 7.5 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 5.1 ja 6 on sovittu, Ostaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.

8. Kohteeseen tutustuminen

- 8.1 Ostaja on tarkistanut Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 8.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

- 9.1 Ostaja on tutustunut Tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
1. Lainhuutotodistus
 2. Rasitustodistus
 3. Kiinteistörekisterinote
 4. Kaavakartat ja -määräykset
 5. Johtokartat
 6. Esitteet: Tonttiesite sekä Tietoa tontin ostajalle
 7. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys
 8. Tontin lohkomisasiakirjat
 9. Rakentamisohje
 10. kaupunkisuunnittelulautakunnan kirjallinen suostumus Tontin edelleen luovuttamiseen rakentamattomana 11.2.2020 § __
- 9.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.
- 9.3 Ostaja ilmoittaa saaneensa tiedon kaikista niistä seikoista, joiden katsoo vaikuttaneen päätökseen ryhtyä tähän kauppaan.

Ostajan muut velvollisuudet

10. Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista. Mikäli Vantaan kaupunki ei ole rakennuttanut vesihuollon tonttiliittymiä Tontille, tulee Ostajan omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot liittymiskohtaan asti.
11. Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

12. Vantaan kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille ja Tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Tontille kadun katuluiskat.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
13. Vantaan kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.
14. Ostaja sitoutuu ottamaan kaikki edellä kohdissa 10-14 mainitut sopimusehdot Tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli Tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 5-7 kaikki ehdot otettava luovutuskirjaan. Vantaan kaupungille on ilmoitettava vastaisista luovutuksista.
15. Osapuolet vastaavat tontista maksettavista veroista ja muista maksuista omistusajaltaan. Ostaja vastaa tontin lohkomiskustannuksista.
16. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron suorittaa Ostaja.
17. Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paikka ja aika

Myyjä

OSTAJA

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ myyjinä sekä _____ ostajina ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika