

KAUPPAKIRJA

LUONNOS

MYYJÄ

Jyväskylän kaupunki

Y-tunnus: 0174666-4

Osoite: Hannikaisenkatu 17, 40100 JYVÄSKYLÄ

OSTAJA

XX

Y-tunnus/henkilötunnus:

Osoite:

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on asemakaavan mukainen A-1 -tontti 179-32-15-2, osoitteessa Koulutie 28, 40900 Jyväskylä. Tontin pinta-ala on 3 449 m².

Tontilla sijaitsee 1950 valmistunut entinen opettajien asuinrakennus, joka siirtyy tämän kaupan yhteydessä ostajalle. Rakennuksen käyttötarkoitus on tällä hetkellä päiväkotitoisto. Ostaja hakee rakentamisluvan käyttötarkoituksen muutoksesta asuinrakennukseksi. Tontin rakennusoikeus on 880 k-m², mikäli tontilla sijaitseva rakennus säilytetään ja 630 k-m², mikäli rakennus puretaan.

KAUPAN PERUSTEET

Tonttipäällikön lainvoimainen päätös 1.7.2025, §xx.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxx) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupungin osoittamalle tilille kokonaisuudessaan viimeistään xx. päivänä xxxxkuuta 2025.

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

Omistus- ja hallintaoikeus

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

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu xx.x.2025 päivätyn rasitustodistuksen mukaan kiinnityksiä tai erityisiä oikeuksia.

Kiinteistörekisterin mukaiset rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kaupan kohteeseen ei kohdistu xx.x.2025 päivätyn kiinteistörekisterin mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron, kiinteistövaihdamman palvelun asiointimaksun ja lohkomiskulut. Tontin lohkomiskustannukset 1 655 euroa maksetaan kauppahinnan maksun yhteydessä.

TAI

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän lainhuudatuskulut, varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistajan palkkion 138 euroa ja lohkomiskulut. Tontin lohkomiskustannukset 1 655 euroa ja kaupanvahvistajan palkkio 138 euroa maksetaan kauppahinnan maksun yhteydessä.

Asiakirjoihin ja kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Asuntolarakennuksen piirustukset vuosilta 1947-2013
6. Kuntoarvio RS15 C-rakennus Lehtisaaren koulukeskus 22.02.2024
7. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus C-rakennus Lehtisaaren koulukeskus 10.07.2017
8. LVIAS-kuntoarvio Lehtisaaren koulukeskus 01.02.2024
9. Energiatodistus Lehtisaaren koulukeskus C-rakennus 11.9.2015

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 huolellisesti tutustunut rakennukseen ja siitä tehtyyn kuntoarvioon (raportti 22.02.2024) ja muihin kiinteistöstä tehtyihin selvityksiin ja on tietoinen niissä mainituista virheistä ja puutteista. Ostaja ottaa tästä huolimatta kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen vastaan siinä kunnossa, kuin ne ostajalle esiteltäessä olivat, eikä myyjä ole vastuussa raporteissa mainituista vaurioista tai niiden rakenteille tai muille vastaaville mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Myyjä ei vastaa mistään rakennuksessa ilmenevästä virheestä siitä riippumatta, olivatko ne kaupantekohetkellä tiedossa tai piileviä. Huutokaupan pohjahinta muodostuu tontin arvosta, joka on laskettu tontin rakennusoikeuden ja alueen hintavyöhykkeen perusteella. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten

suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Maaperän pilaantuminen

Myyjällä ei ole välitöntä tietoa siitä, että kaupan kohteena olevan kiinteistön maaperä ja pohjavesi olisi ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, tai että kiinteistöllä olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Myyjä vastaa kustannuksista, joita ostajalle aiheutuu maaperän puhdistamisesta viranomaisten edellyttämään tasoon. Ostajan tulee hyväksyttää suoritettavat tutkimukset ja kunnostamistoimenpiteet myyjällä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä asianmukaisen ja kohtuullisen menettelyn varmistamiseksi. Mikäli puhdistamistarvetta ilmenee, tulee siitä tehdä erillinen sopimus myyjän ja ostajan kesken.

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu muuttamaan tontilla sijaitsevan rakennuksen vastaamaan asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakentamisluvan mukaisesti kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta (xx.x.2028 mennessä) siihen valmiusasteeseen, että rakennus on pääkäyttötarkoituksen osalta käyttöön otettu (vähintään osittainen loppukatselmus suoritettu)

tai rakentamaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakentamisluvan mukaisesti kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta (xx.x.2028 mennessä) siihen valmiusasteeseen, että rakennus on pääkäyttötarkoituksen osalta käyttöön otettu (vähintään osittainen loppukatselmus suoritettu).

Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua määräaikaa. Rakentamisluvan voima-saoloajan pidentämisestä päättää kuitenkin rakennusvalvontaviranomainen.

Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja on rakentamislain 131 §:n mukaan kiinteistön omistajana velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen ja niihin liittyvien vähäisten laitteiden ja rakennelmien sijoittamisen vuokraamisen kohteena olevalle kiinteistölle.

Lisäksi rakentamislain 134 §:n mukaan kiinteistön omistaja on velvollinen sallimaan valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeiden, liikennemerkkien, liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sekä vähäisten katurakenteen osien sijoittamisen vuokraamisen kohteena olevalle kiinteistölle tai niiden kiinnittämisen rakennukseen.

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

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä kuten laissa on säädetty (669/1978).

Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kaupan kohdetta tai sen osaa rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan yllä mainitun sopimusehdon johtojen ym. sijoittamisesta kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, rakentamisvelvoitetta koskeva ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

Sopimussakko

Mikäli kaupankohde myydään tai tontti muutoin luovutetaan ilman kaupungin suostumusta rakentamattomana (ennen rakentamisvelvollisuuden toteuttamista), ostaja on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkona kaupantekohetken mukaisen tontin kauppahinnan kaksinkertaisena. Sakkoa ei peritä, jos siirrosta on sovittu kaupungin kanssa. Kaupunki voi vapauttaa ostajan osittain tässä tarkoitetun sopimussakon suorittamisesta.

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun tai myöhemmin pidennetyn rakentamisvelvollisuuden, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona viisi (5) prosenttia kaupantekohetken mukaisesta kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta alkavalta kuuden (6) kuukauden kaudelta, kunnes ostaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä.

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

Lisäehdot

Jyväskylän kaupungilla on oikeus purkaa kaupan kohteen alueelle ulottuva viereisen koulurakennuksen osa ja rakennusten välinen tekniikkatunneli koulurakennusten purkamisen yhteydessä toukokuun 2026 loppuun mennessä.

Ostajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröinnin yhteydessä kaupan kohteeseen rajoittuvilta puisto- tai lähivirkistysalueilta valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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

Jyväskylässä xx. xxxxxkuuta 2025

Myyjä:

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Saara Vasama
maankäyttöinsinööri

Ostaja:

xxxxx xxxxx

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Jyväskylän kaupungin puolesta luovuttajana maankäyttöinsinööri Saara Vasama sekä luovutuksen saajana xxxx xxxx 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.

Jyväskylässä xx. xxxxxkuuta 2025

Simo Dromberg
Toimitusinsinööri
1792/16