

KAUPPAKIRJA (Luonnos)

Myyjä Hollolan kunta, (y-tunnus: 0146248-5)
Tiilijärventie 7 F, PL 66
15871 HOLLOLA

jäljempänä "myyjä"

Ostaja

jäljempänä "ostaja"

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Hollolan kunnan omistama Pajokka-niminen kiinteistö (kiinteistötunnus: 98-409-2-73) Kukonkoivun yritysalueella osoitteessa Kaurasupantie 8. Kiinteistön pinta-alaksi on kiinteistörekisterioteella merkitty 2001 m².

Kukonkoivun yritysalueen asemakaavassa (098-10-269) kaupan kohteena oleva kiinteistö muodostaa tontin numero 8 korttelissa 1011. Tonttiin kohdistuu asemakaavamerkintä TY-1, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kiinteistöllä on vuokralaisen rakentama kevytrakenteinen varastorakennus, jonka rakentamiseen ei aikoinaan ole haettu lupaa. Rakennus on kooltaan 5x8 m ja se sijaitsee alueella, joka asemakaavassa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, ei rakennusalaksi.

Kauppahinta

Kauppahinta on 8204 (kahdeksantuhattakaksisataaneljä) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen

Kiinteistöllä oleva puusto on arvioitu kunnan toimesta talvella 2025. Puuston arvo on yhteensä 1200 euroa, joka sisältyy kauppahintaan.

Kauppahinta suoritetaan myyjän ilmoittamalle tilille kahden (2) viikon kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena olevaan kiinteistöön siirtyy ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan suoritettu.

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteena oleva kiinteistö myydään vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

Rasitteet ja käyttöoikeudet

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuu rasiustodistukselle merkitty vuokraoikeus (20.7.2000). Vuokrasopimuksen voimassaoloajaksi on merkitty 31.5.2030 asti. Hollolan kunta irtisanoo vuokrasopimuksen ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta.

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu kiinteistörekisteriin merkittyjä käyttöoikeuksia ja myyjä vakuuttaa, ettei niihin kohdistu muita kiinteistörekisteriin merkitsemättömiä vuokra-, ottamis- tai niihin verrattavia oikeuksia, kuin yllä mainittu vuokraoikeus.

Johtojen sekä yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Ostaja sallii myyjän osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten vesi- ja viemäri- ym. johtojen ja laitteiden sijoittamisen tarvittaessa kaupan kohteena olevan kiinteistön alueelle.

Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittamisesta sekä kunnossapidosta kiinteistön omistajalle mahdollisesti aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevan kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista ja kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen asti, kunnes omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Tästä kiinteistökaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron suorittaa ostaja.

Kaupan kohteena olevan kiinteistön lainhuudatuskustannukset suorittaa ostaja.

Ostaja suorittaa myös kaupanvahvistajan palkkion.

Kauppahintaan ei sisälly vesihuoltolaitoksen eikä sähköyhtiön liittymismaksuja. Ne maksetaan erikseen liittymien toimittajalle.

Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä ennen kauppakirjan allekirjoittamista sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Myyjä vakuuttaa kertoneensa kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla voi olla merkitystä ostajalle kaupan päättämisessä.

Kaupan kohteena olevalla alueella on pidetty varastoa. Kunnalla ei ole tarkempaa tietoa harjoitetun toiminnan laadusta. Mikäli alueen maaperä osoittautuu pilaantuneeksi kaupantekohetkeä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi, vastaa myyjä kaupan kohteena olevan alueen puhdistamisesta.

Ostaja vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä ja ottaa kaiken vastuun perustamistavasta.

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- lainhuutotodistus
- rasitustodistus
- kiinteistörekisteriote
- ote ajantasa-asemakaavasta
- asemakaava ja -määräykset
- rakentamistapaohjeet
- kaupan kohteen kartta

Ostaja ei ole vaatinut muita asiakirjoja nähtäväksi.

Rakentamisvelvoite

Ostaja omistaa viereisin kiinteistön 98-409-2-65, jolla sijaitsee rekisteritietojen perusteella 304 m² suuruinen nykyisen yritystoiminnan rakennus. Jatkossa kaksi vierekkäistä saman omistajan kiinteistöä muodostavat yhden yhtenäisen rakennuspaikan, joiden käyttö tukeutuu olemassa olevaan rakennukseen. Olemassa oleva rakennus täyttää rakentamisvelvoitteen yhteensä kiinteistöjen 98-409-2-73 ja 98-409-2-65 osalta. Rakennettu kerrosala on yli 15 % kiinteistöjen yhteenlasketusta rakennusoikeudesta.

Katujen tai ajoyhteyden kunnossa- ja puhtaanapito

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin Laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Kaupan kohteena olevaa kiinteistöä koskevia rajoituksia

Lainvoimaisen asemakaavan asemakaavamääräykset koskevat kaupankohteena olevaa kiinteistöä ja sille rakentamista.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut. Toiminnassa on muutoin

noudatettava kulloinkin voimassa olevaa ympäristösuojelu- ja jätelainsäädäntöä ja muita viranomaisten antamia määräyksiä.

Kaupan kohdetta koskevia asemakaavamääräyksiä:

Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet. Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten. Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyviltä osiltaan. Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemäriin. Öljysäiliöt ja muut ympäristölle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

Pohjavesimääräyksiä:

Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto sekä pohjaveden suojelunäkökohdat yleinen luvanvaraisuus. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Rakentaminen ja muu maankäyttö on tehtävä siten, että alueen pohjaveden laatumuutoksia ei synny. Rakennushankkeissa tulee esittää selvitys pohjaveden suojelutoimenpiteistä ja niiden vaikutuksista pohjaveteen. Rakennushankkeissa tulee noudattaa viranomaisten antamia määräyksiä ja ohjeita pohjaveden suojelemiseksi.

Alueen toiminnan suunnittelusta, toteutuksesta ja valvonnassa tulee huomioida pohjaveden pilaamiskielto, YSL 17 § sekä pohjaveden suojelunäkökohdat.

Hulevesimääräyksiä:

Rakennushankkeissa ja -alueilla on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää luonnonmukaisia ratkaisuja, kuten viivytyks- ja imeytysratkaisuja sekä kasvillisuutta. Hulevesien johtaminen suoraan vesistöihin on kielletty, ellei siihen ole erityistä perustetta.

Rakennuspaikalla hulevesien viivytyks- ja imeytysjärjestelmän tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ vettä / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytyks- ja imeytysjärjestelmän mitoituksessa tulee huomioida alueen maaperä ja pohjaveden korkeus.

Rakennuspaikalla hulevesien hallintaan käytettävien järjestelmien tulee olla helposti huollettavia ja niiden toimivuus tulee varmistaa säännöllisesti.

Rakennushankkeissa tulee varautua siihen, että rakennusten katoilta tuleva hulevesi ohjataan hallitusti pois rakennuksen perustuksista ja rakenteista.

Kiinteistöjen hulevesien viivytyks- ja imeytysjärjestelmän tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² kattopinta-alaa. Viherkattoja käytettäessä varastotilavuus on oltava 0,5 m³ / 100 m².

Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Viivästyskorko

Mikäli tämän kauppakirjan mukaisia maksuja ei suoriteta erääntymispäivänä, on ostajan suoritettava myyjälle yleistä viivästyskorkoa erääntymispäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

Muita ehtoja ja huomioita

Kiinteistön 98-409-2-73 ostaja on sopinut kiinteistöllä toimineen vuokralaisen kanssa kiinteistöllä olevan vuokralaisen omistaman irtaimiston (mukaan lukien betonimylly sekä tiili- ja harkkokasat) ja roskien poissiirtämisestä. Hollolan kunta ei vastaa vuokralaisen omaisuuden, irtaimiston taikka roskien siirtämisestä taikka poistamisesta, eikä kunta vastaa vuokralaisen rakentaman rakennuksen purkamisesta taikka korjaamisesta.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän kauppakirjan tulkinnasta, korvauksista ja sopimussakoista johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa. Osapuolet voivat myös, molempien niin halutessa, ratkaista riitaisuudet välimiesmenettelyssä.

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Hollolassa 00.05.2026

Ostaja

Hollolan kunta (Myyjä)

Kunnanjohtaja

Elinvoimajohtaja

Kaupanhahvistajana todistan, että myyjänä toimivan Hollolan kunnan puolesta sekä ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Kaupanhahvistaja
tunnus:
143 €

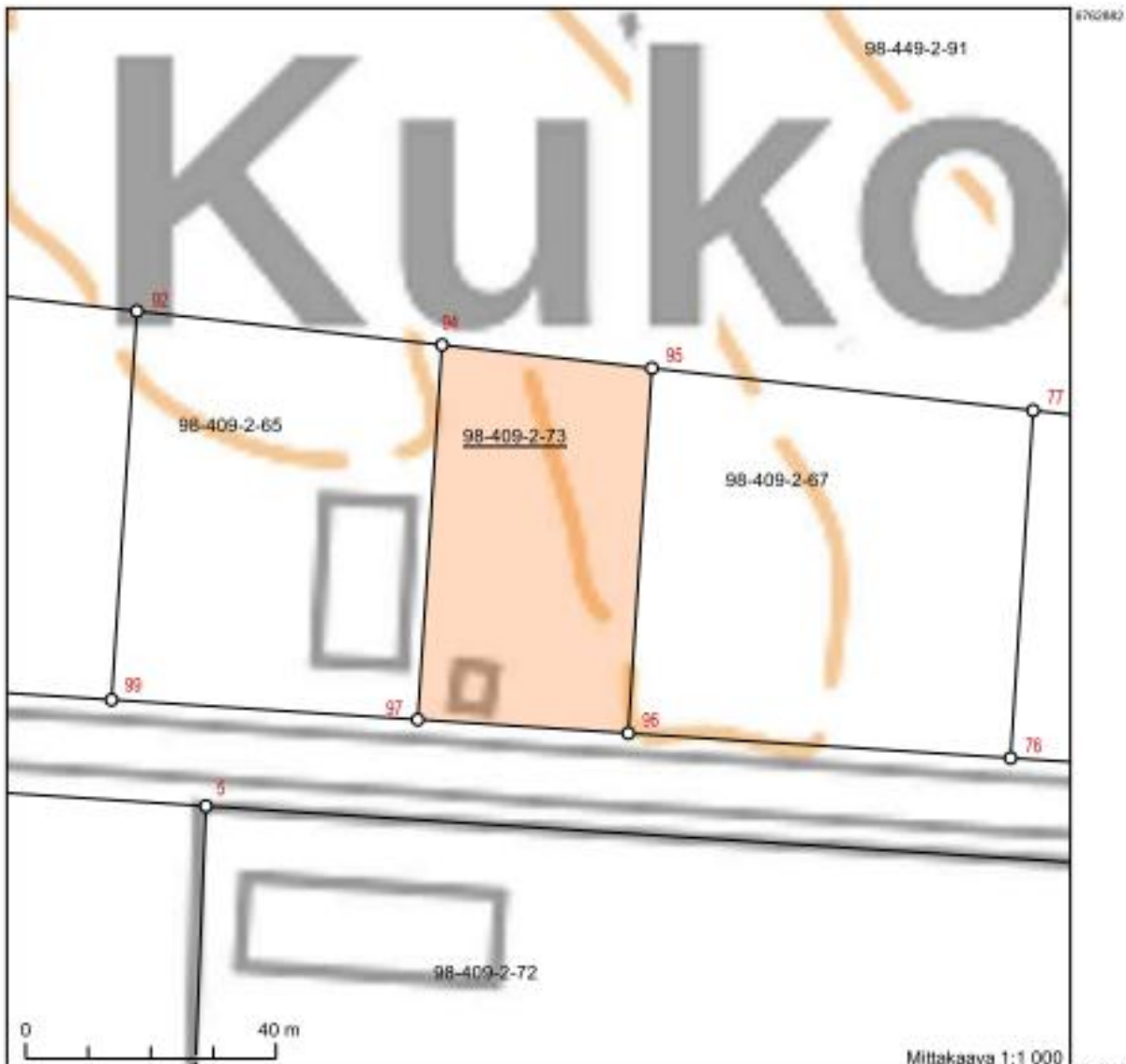


Kiinteistötunnus: 98-409-2-73
 Nimi: Pajokka
 Rekisteriyksikkötyyppi: Tila
 Kunta: Hollola (98)
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 30.1.2026.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selvää
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
 Taustakartta on viitteellinen.