

PUUTARHARAVINTOLATONTIN KAUPPAKIRJA

MYYJÄ	Lohjan kaupunki 1068322-0 PL 71, 08101 Lohja
OSTAJA	Yrittäjä osuuskunta Måjsjo 3637011-8 Kauppakatu 16, 08100 Lohja
KAUPAN KOHDE	Lohjan kaupungin Moision kaupunginosan korttelin 200 tontti 1, 444-6-200-1, pinta-alaltaan 27 432 m² vähäisine puustoineen. *** Kaupan kohde on sitovan tonttijaon asemakaavan mukainen MP-tontti Moision kaupunginosan korttelissa 200 sen ainoana tonttina. Asemakaava ja tonttijako ovat tulleet voimaan 17.6.2026 asemakaavanmuutoksena ja tonttijakona L117a (nro 552). Tontti on rekisteröity xx.8.2026. Kaupan kohteen käyttötarkoituksmerkintä em. asemakaavassa on MP: puutarha- ja kasvihuonerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ravintolan. Rakennusoikeus on 1000 k-m². Kaupan kohde on kokonaan pohjavesialueella.
KAUPPAHINTA	Neljäkymmentäseitsemäntuhatta viisisataa/00 euroa, 47 500,00, €. Ostajat on maksanut kauppahinnasta 1500 € varausmaksuna ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista.
KAUPAN MUUT EHDOT	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa. 1. Kauppahinnan maksaminen Ostaja maksaa jäljellä olevan kauppahinnan 46 000 € viimeistään kaupan-tekotilaisuudessa tai sitä ennen myyjän lähettämää laskua vastaan myyjän pankkitilille tilisiirrolla ja esittää siitä kirjallisen kuitin myyjälle kaupantekotilaisuudessa. Osapuolet kuittaavat kauppahinnan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla. 2. Omistus- ja hallintaoikeus Omistus- ja hallintaoikeudet kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti. 3. Rasitukset: kiinnitykset ja erityiset oikeudet, vallintarajoitukset sekä muistutukset Kaupan kohteeseen ei kohdistu myyjän tiedossa olevia rasituksia. 4. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset Kaupan kohteeseen kohdistuu em. asemakaavankin mukainen voimansiirtolinjan rasite, lähinnä sen vaara-alue.

Muutoin kaupan kohteeseen ei kohdistu myyjän tiedossa olevia rasitteita.

1.5.2015 voimaantulleen Lohjan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen rakennusjärjestyksen § 65 mukaan: "Luvanhakijan on selvitettävä suunnittelun yhteydessä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot ja rakenteet. Rakentaminen johtojen ja putkistojen päälle ilman omistajan suostumusta on kielletty."

5. Verot ja maksut

Ostaja tekee kauppaan liittyvän varainsiirtoveroilmoituksen ja maksaa varainsiirtoveron valtiolle. Ostaja vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta omistuksen siirtymisvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen. Ostaja vastaa lisäksi lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista valtion maanmittauslaitoksella. Muista veroista ja maksuista osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti.

Lisäksi ostaja maksaa kaupanteon yhteydessä myyjälle kaupan kohteen lohkomismaksun. [Sitoumukseton suuruusluokkatieto vuoden 2026 taksasta: 1835,00 €, ei tule alvia.]

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevan kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus (tontin rekisteröintipäivä) ja (kaupantekopäivä),
2. rasiustodistus (tontin rekisteröintipäivä) ja (kaupantekopäivä),
3. kiinteistörekisteriote (tontin rekisteröintipäivä) ja (kaupantekopäivä), ja
4. asemakaavakartat ja -määräykset.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. asemakaavakartat ja -määräykset.

8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan lainvoimaisen rakentamisluvan mukaisen uudisrakennuksen tai -rakennukset, jonka/joiden kerrosala on vähintään 400 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä tai kuntateknisen valmiuden päivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä/niissä suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myöhempi em. ajankohdista on määräävä. Myyjä voi hake-
muksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Ostaja vastaa kaupan kohteen kiinteistölle toteutettavien rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeiden toteuttamisiin liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupan kohteella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakennushankkeiden toteuttamiseen ja toimintoihinsa tarvittavat viranomaisluvut ja

että se noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Ostaja on tietoinen, että em. asemakaavan mukainen Vaasankadun rakentamisen aikataulu ei ole tiedossa tämän kauppakirjan allekirjoittamisen hetkellä. Kulku kaupan kohteelle on sitä ennen olemassa olevaa tietä pitkin. Vesi- ja viemärijohto kaupan kohteelle on tulossa myyjän Teknisen toimen mukaisella tavalla ja aikataululla, alustavasti kaupan kohteen pohjoispuolelta ennen em. Vaasankadun rakentamista.

9. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii myyjän osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

10. Vallintarajoitus

Mikäli ostaja myy tai muutoin luovuttaa kaupan kohteen tai sen osan rakentamattomana, on myyjällä oikeus kohdan 13. mukaiseen sopimussakkoon. Myyjä voi harkintansa mukaan antaa kirjallisen suostumuksen rakentamattomana luovuttamiseen.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 9. mainitun sopimusehdon kaupan kohteen kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohteen kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 8. ehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

11. Kadun ja yleisen alueen kunnossapito

Kaupan kohteen kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaana-pidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön eikä kadunpitopäätöstä ole tehty, mutta katua kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

12. Vastuu maaperän pilaantumisesta

Myyjällä ei ole tiedossa, että kaupan kohteella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Myyjä vastaa ennen hallintaoikeuden siirtymistä tapahtuneesta kaupan kohteen kiinteistön mahdollisesta pilaantumisesta ja pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista Liitteen 1 mukaisesti. Lyhyesti todettuna, myyjä vastaa puhdistamiskustannuksista vain siltä osin kuin ne ovat ostajalle ylimääräisiä tavanomaisen rakentamisen kustannusten lisäksi. Itse puhdistustoimet hoitaa fyysisesti operoiva toimija (ostaja tai joku muu). Ostajan on sitoutettava tarpeelliset operoivat toimijat tähän menettelyyn.

13. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen, se on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa 10 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta viivästymisvuodelta. Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteen tai sen osan rakentamattomana edelleen ilman myyjän kirjallista suostumusta, se on velvollinen suorittamaan myyjälle kauppahinnan suuruisen sopimussakon.

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

14. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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

Lohjalla xx.xx.2026/7

LOHJAN KAUPUNKI

Maria Pernu
vt. kaupunkikehitysjohtaja

Rita Pihlaja
kaupungeodeetti

YRITTÄJÄ OSUUSKUNTA MÅJSJO

Tähän kauppaan tyydyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika kuten edellä

hallituksen puheenjohtaja

Todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että vt. kaupunkikehitysjohtaja Maria Pernu ja kaupungeodeetti Rita Pihlaja Lohjan kaupungin puolesta myyjinä sekä hallituksen puheenjohtaja Yrittäjä osuuskunta Måjsjo:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja olleet yhtä aikaa läsnä tätä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lohjalla xx.xx.2026/7

Liisa Piippo
toimitusinsinööri
kaupanvahvistajatunnus 4440/7

Liite 1

Myyjällä ei ole tiedossa, että kaupan kohteella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupan kohde on ollut viimeksi maatalous- ja joutomaakäytössä.

1)

Ensisijainen kustannusvastuu määräytyy pilaantumisen aiheuttaja -periaatteen mukaisesti nykyisistä ja tulevista maanomistuksista ja -hallinnoista riippumatta.

Muutoin käytännön toimien suhteen menetellään kuten kohdassa 2).

2)

Toissijaisesti menetellään seuraavasti.

Myyjä vastaa ennen tämän kauppakirjan hallintaoikeuden (kauppakirjan allekirjoituspäivä) siirtymistä tapahtuneesta kaupan kohteen mahdollisesta pilaantumisesta ja pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n (527/2014) mukaisesti tämän kauppakirjan osapuolet toteavat, että kaupan kohden on viimeksi ollut maatalous- ja joutomaakäytössä. Tämän kauppakirjan osapuolten toimesta ei ole tutkittu, onko kaupan kohteella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli kaupan kohteelta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, laatii kohteilla **operoiva toimija** (ostaja tai muu) kaupan kohteen maaperän kunnostussuunnitelman alueen maankäytön edellyttämään tasoon.

Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Operoivan toimijan on esitettävä kunnostussuunnitelma tämän kauppakirjan osapuolille hyväksyttäväksi ennen kunnostussuunnitelman esittämistä viranomaisille. Tämän kauppakirjan osapuolten tulee hyväksyä tai hylätä kunnostussuunnitelma kuukauden kuluessa.

Hyväksyttyään kunnostussuunnitelman myyjä vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista kaupan kohteen kaikista puhdistuskustannuksista, joihin kuuluvat esim. pilaantuneisuus-selvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun-, maansiirron-, kuljetuksen sekä maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset.

Myyjä ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen. Myyjä ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun ostaja säästää

rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivuu- ja kuljetuskustannukset siltä osin, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan yms. puhdistamista).

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi myyjä vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun kaupan kohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelmien mukaan jäädä koskemattomiksi.

Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät, kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuu-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiiviys-ominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvien osin edellisessä kappaleessa sovittua menettelytapaa.

Operoiva toimija toteuttaa puhdistuksen ja täytön taloudellisesti edullisimmalla tavalla siten, että toimenpiteet eivät aiheuta viivästyksiä toteutettavalle rakennushankkeelle.

Puhdistus- ja täyttökustannusten maksu tapahtuu operoivan toimijan lähettämää laskua tai laskuja vastaan.

Mikäli tämän kauppakirjan osapuolet eivät hyväksy operoivan toimijan laatimaa edellä tässä sopimuskohdassa tarkoitettua kunnostussuunnitelmaa kuukauden kuluessa siitä, kun se on esitetty tämän kauppakirjan osapuolille hyväksyttäväksi, on myyjän (ympäristön-suojelulaki § 133) puhdistettava kustannuksellaan alueen maaperä ja pohjavesi ympäristösäädösten tai ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon sekä vastattava täyttökustannuksista tässä sopimuskohdassa sovittujen periaatteiden mukaisesti siten, että toimenpiteistä ei aiheudu todellista ja osoitettavissa olevaa haittaa rakentamiselle.

Jos operoiva toimija ei esitä kunnostussuunnitelmaa myyjälle viiden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituspäivästä tai esittää kunnostussuunnitelman viranomaiselle ennen kuin ko. osapuolet ovat sen hyväksyneet, vastaa puhdistuskustannuksista ja -toimista ostaja.

Ostaja on velvollinen sitouttamaan operoivan toimijat tai kaikki operoivat toimijat edellä kuvattuun menettelyyn. Puhdistamistarve voi ilmetä kerran tai useammin.