

**KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

- Myyjä:** Lahden kaupunki  
Y-tunnus: 0149669-3  
Harjukatu 31, PL 202, 15101 LAHTI
- Ostaja:** Asunto Oy Lahden Wellamonheikki  
Y-tunnus 3235976-3  
Malmin kauppatie 8 A, 00700 HELSINKI
- Kaupan kohde:** Kiinteistötunnus: 398-4-4300-16  
Kunta: Lahti  
Rekisteriyksikkolaji: Tontti  
Pinta-ala: 911 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 2 600 k-m<sup>2</sup>  
Katuosoite: Ruoriniemenkatu 1 c
- Kauppahinta:** Kauppahinta on miljoonayhdeksänkymmentäkaksituhatta (1 092 000) euroa.  
  
Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- Esisopimuksen ehdot:** Ostajalle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa asemakaavan mukaisen asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 398-4-4300-16.  
  
Ostaja sitoutuu tekemään tämän esisopimuksen liitteen 1 mukaisen kiinteistökaupan tontista 398-4-4300-16 kolmen (3) kuukauden sisällä lainvoimaisen rakennuslupapäätöksen saamisesta, mutta kuitenkin viimeistään 30.9.2023.  
  
Kauppahinta 1 092 000 euroa on voimassa 31.5.2022 saakka. Tämän jälkeen kauppahinta tarkistetaan vastaamaan kaupantekohetken markkinahintaa.
- Esisopimuksen voimassaolo**  
  
Tämä esisopimus on voimassa 30.9.2023 saakka.
- Muut ehdot** Myyjä vastaa esisopimuksen kohteesta siihen saakka, kunnes allekirjoitetulla kauppakirjalla omistus- ja hallintaoikeus siirretään ostajalle.  
  
Myyjä valtuuttaa ostajan hakemaan asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden mukaisen rakennusluvan tämän esisopimuksen kohteelle.
- Allekirjoitukset** Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle

Lahdessa 26. päivänä tammikuuta 2022


Myyjänä Lahden kaupungin puolesta

**Kaupunkiympäristölautakunta**

  
kaupungingeodeetti Juha Helminen

Ostaja


**Asunto Oy Lahden Wellamonheikki**

  
Juha Sankari  
valtakirjalla

#### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhavvistajana todistan, että kaupungingeodeetti Juha Helminen Lahden kaupungin puolesta myyjänä sekä Juha Sankari valtakirjalla Asunto Oy Lahden Wellamonheikin puolesta luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lahdessa 26. päivänä tammikuuta 2022

  
Petri Solonen  
maankäyttöinsinööri, Lahden kaupunki  
tunnus: 3988/10  
lunastus: 120 euroa/kauppa

**Liite 1.**

Kiinteistön kauppakirjamalli

# KAUPPAKIRJA

Liite osapuolten 26.1.2022 allekirjoittamaan esisopimukseen

**MYYJÄ:** Lahden kaupunki  
Y 0149669-3  
Harjukatu 31  
PL 202, 15101 LAHTI

**OSTAJA:** Asunto Oy Lahden Wellamonheikki  
Y 3235976-3  
Malmin kauppatie 8 A  
00700 HELSINKI

## KAUPAN KOHDE RAKENTAMATON TONTTI:

Kiinteistötunnus: 398-4-4300-16  
Kunta: Lahti  
Rekisteriyksikkölaji: Tontti  
Pinta-ala: 911 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 2 600 k-m<sup>2</sup>  
Katuosoite: Ruoriniemenkatu 1c

**KAAVATILANNE:** Asemakaavan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1). Ennen rakennusluvan hakemista koko alueelle on laadittava lähiympäristön ja istutusten pääperiaatteet sisältävä yhtenäinen kortteliyleissuunnitelma. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohjeet.

**IRTAIMISTO:** Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtainta omaisuutta eikä sellaisen omaisuuden luovuttamisesta ole muuta sopimusta tehty.

**PÄÄTÖS:** Tämä kauppa perustuu teknisen ja ympäristölautakunnan lainvoimaiseen päätökseen \_\_.\_\_.202\_ § \_\_\_\_.

## KAUPAN EHDOT:

Tähän kauppakirjaan on kirjattu kaikki tätä kauppaa koskevat osapuolten väliset sopimukset.

### 1. KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

#### 1.1 Hinta

Kauppahinta on miljoonayhdeksänkymmentäkaksituhatta (1 092 000) euroa.

## 1.2 Kauppahinnan maksaminen

Ostaja on esittänyt kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kuitenkin kauppahinnan suorittamisesta. Kauppahinta kuitataan suoritetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

## 2. MUUT EHDOT

### 2.1 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

### 2.2 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuuto- ja rasi-  
tustodistus, kiinteistörekisteriote, tonttikartta sekä ajantasa-  
asemakaavaote, josta ilmenee kaupan kohteen ympäristö.

### 2.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde on \_\_.\_\_.202\_ päivätyn rasi-  
tustodistuksen mukaan vapaa kaikista velka-  
kiinnityksistä.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita rasi-  
tustodistuksesta ilmenemättömiä kiinnityksiä, panttioikeuksia, vuokraoikeuksia tai muita näihin  
rinnastettavia käyttöoikeuden rajoituksia.

### 2.4 Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet

\_\_..202\_ päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan tontilla on Kulkuyhteys asema-  
kaava-alueella (398-2021-K41) tontin 398-4-4300-15 alueella.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu asemakaavan mukaisia käyttöoikeuden rajoituksia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita kiinteistö-  
rekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

Ostaja sitoutuu yhdessä asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueen 4300 tonttien 17 ja 18  
omistajien/haltijoiden kanssa solmimaan tontteja koskevan yhteisjärjestelysopimuksen,  
jolla osapuolet sopivat mm. yhteiskäyttöalueista sekä kulku- ja johtorasitteista.

### 2.5 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja myyjän antamat tiedot kohteesta

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat ja tutustunut sen maasto-olo-  
suhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista  
saataviin tietoihin, eikä ostajalla ole huomautettavaa näiden seikkojen suhteen.

Myyjä luovuttaa kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se oli ostajan alueen. Myyjä va-  
kuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossaan olevat tiedot, joilla

saattaisi olla vaikutusta ostajan tekemään ratkaisuun.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei nyt myytävällä alueella ole mitään muita (kts. kohdat 2.3 ja 2.4) voimassa olevia sopimuksia.

## 2.6 Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Suoritettavista maksuista, veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista vastaa omistusoikeuden siirtymistä edeltäneeltä ajalta myyjä ja sen jälkeiseltä ajalta ostaja.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja kaupanvahvistuspalkkion.

## 2.7 Vastuu vahingosta

Ostaja on tietoinen, että myös vaaranvastuu (vakuuttamisvelvollisuus) siirtyy omistusoikeuden siirtyessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippumattoman syyn seurauksesta kaupan kohteelle. Mikäli kaupan kohde ominaisuuksiensa puolesta edellyttää vakuuttamista, huolehtii ja vastaa vakuuttamisesta ostaja.

## 2.8 Pilaantuneet maat

Asemakaavamääräyksen pima mukaan pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ostaja on tietoinen, että tontilla ja lähiympäristössä on aikaisemmin ollut mm. vaneritehdastoimintaa. Ostaja on tutustunut Insinööri Oy:n 14.3.2017 päivättyyn Pilaantuneen alueen kunnostuksen loppuraporttiin sekä Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 18.4.2017 päivättyyn lausuntoon pilaantuneen maaperän kunnostuksesta. Asemakaavamääräyksen pima mukaan ostajan on kunnostettava pilaantunut maaperä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Mikäli tontilla 16 havaitaan myöhemmin, mutta kuitenkin ennen kuin kolme (3) vuotta on kulunut tontin 16 omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle, sellaista maaperän pilaantuneisuutta, joka on todistettavasti syntynyt ennen tontin 16 omistusoikeuden siirtymistä ostajalle ja jonka puhdistamista tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa oleva lainsäädäntö edellyttää, jotta tonttia voidaan käyttää asemakaavan A-2518b osoittamaan käyttötarkoitukseen, vastaa myyjä puhdistuskustannuksista tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä voimassaolevan lainsäädännön edellyttämään tasoon.

Myyjän edellä sovittu vastuu edellyttää kuitenkin, että ostaja ilmoittaa maaperän pilaantumishavainnoista viipymättä myyjälle ja esittää arvion puhdistuskustannuksista ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä. Puhdistustoimenpiteistä huolehtii myyjä, ellei ostajan kanssa toisin sovita.

## 2.9 Rakentamisvelvollisuus

Ostaja sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen

hyväksymien piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamistoimenpiteet tontilla vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan maankäytön erikseen hyväksymiä rakentamisohjeita.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on ostajan hyväksyttävä rakennuslupapiirustukset kaupunkikuvatyöryhmällä.

Ostajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Ostaja vastaa rakennusten perustamistavasta.

Myyjä voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä voi myyjä jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

## **2.10 Asuntotuotannon ohjaaminen**

Lahden kaupungin tavoitteena on, että kortteli 4300 rakentuu kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena kokonaisuutena, joka tarjoaa viihtyisän asuinympäristön hyvien palvelujen äärellä. Kyseisen tavoitteen saavuttamiseksi alueelta edellytetään monipuolista asuntotuotantoa eri huoneistotyypein. Yksiöiden määrää alueella rajoitetaan siten, että niiden määrä yksittäisessä kohteessa ei saa ylittää 25 % asuntojen lukumäärästä. Rajoituksesta voi poiketa kaupungin suostumuksella ja erityisryhmäkohteen kyseessä ollessa. Yksittäisen kerrostalon rakennettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla lähellä 50 as-m<sup>2</sup>.

Mikäli yksiöiden määrä kaupan kohteella poikkeaa ilman kaupungin suostumusta esitetystä 25 % maksimimäärästä, perii kaupunki ostajalta korvauksena 25 000 €/asunto siitä määrästä, joka ylittää maksimimäärän.

## **2.11 Johtojen ja laitteiden 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.

## **2.12 Vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoverkkojen rakentaminen ja niihin liittyminen**

Alueella toimiva vesi- ja viemärilaitosyhtiö on oikeutettu yleisten vesijohto- ja viemäritöiden yhteydessä rakentamaan valmiiksi tontin rajalle saakka tonttia palvelevat vesijohdon ja viemäreiden liittymät sekä perimään rakentamiskustannukset tontin ostajalta vesi- ja viemärilaitokseen liittymisestä ja laitoksen käytöstä hyväksytyjen yleisten taksojen mukaisesti.

Osapuolet ovat sopineet, että rakennettava rakennus liitetään ja valmiissa rakennuksessa käytetään kaukolämpö-, aluelämpö- tai maakaasuverkkoa edellyttäen, että rakennus- tai toimenpidelupaa haettaessa ko. verkko ulottuu tontin välittömään läheisyyteen. Verkkoyhtiö päättää liitännän edellytyksestä. Ostaja sitoutuu ottamaan ko. verkon käyttöön viimeistään, kun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen suorittaa rakennuksessa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi. Liittymisvelvollisuutta ei kuitenkaan sovelleta:

- rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.
- rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä
- olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen
- olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen.

Liittymisvelvollisuudesta poikkeamisesta päättää Lahden kaupungin rakennusvalvonta.

### **2.13 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 katuja 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.

### **2.14 Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta rakentamattomana muulle kuin sellaiselle, jonka myyjä hyväksyy.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä rakentamatonta kaupan kohdetta korkeammasta kauppahinnasta kuin mikä on kauppahinta tässä kauppakirjassa, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 2.9, 2.10, 2.12 (mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana), 2.11 ja 2.13 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

### **2.15 Sopimussakko**

Mikäli ostaja ei ole täyttänyt edellä määrättyä rakentamisvelvollisuuttaan tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratonttien sopimussakkoa). Kaupunki perii sopimussakkoa takautuvasti puolivuositain niin kauan, kunnes ostaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteen rakentamattomana edelleen muulle kuin myyjän hyväksymälle luovutuksensaajalle tämän kauppakirjan vastaisesti, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona enintään edellä mainitun kauppahinnan määrän. Siitä, peritäänkö sopimussakkoa ja mikä on sen suuruus, päättää kaupungingeodeetti. Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on ostaja velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

## ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Lahdessa \_\_. \_\_\_\_\_kuuta 202\_\_

**Myyjänä Lahden kaupungin puolesta:**

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA**

\_\_\_\_\_  
Juha Helminen  
kaupungingeodeetti

## OSTAJA

Edellä olevan kauppakirjan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

**Asunto Oy Lahden Wellamonheikki**

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kaupungingeodeetti Juha Helminen Lahden kaupungin puolesta myyjänä ja Etunimi Sukunimi Asunto Oy Lahden Wellamonheikin puolesta 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.

Lahdessa \_\_. \_\_\_\_\_kuuta 202\_\_

\_\_\_\_\_  
Kaupan Vahvistaja  
maankäyttöinsinööri, Lahden kaupunki  
tunnus:  
lunastus: 120 euroa/kauppa