

LOMA-ASUNTOTONTIN KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Kajaanin kaupunki, y-tunnus: 0214958-9
Osoite: Pohjolankatu 13, 87100 KAJAANI, jäljempänä myyjä.

OSTAJA

XTX Finland Oy, y-tunnus 3408741-5
Osoite: c/o Scandinavian Trust CMS Oy
Vilhonkatu 4 C 25, 00100 HELSINKI, jäljempänä ostaja.

KAUPAN KOHDE

Kajaanin kaupungissa sijaitseva asemakaavatontti nro **205-7-8-1** (Sokajärventie 33), jonka pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on **7349 m²**. Tontin asemakaavamääräys on RA-5, eli loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa asemakaavan mukaan sijoittaa kokous-, koulutus- ja saunatiloja.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on satakaksikymmentätuhatta (120 000 €) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta myyjän pankkitilille myyjän toimittamaa laskua vastaan. Vuotuinen viivästyskorko on kymmenen (10) prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaan suoritettu.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Tonttiin ei kohdistu kiinnityksiä tai kirjaamattomia erityisiä oikeuksia. Rasitustodistus liitteenä.

4. Rasitteet

Kiinteistöön kohdistuu kiinteistörekisteriotteen mukaan johtorasite (205-1995-K4), jossa oikeutettuna Kajaanin kaupunki ja rasitettuna tontti 205-7-8-1. Rasitteen leveys on 10 metriä ja se on perustettu sähkölinjaa varten.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

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

Ostaja vastaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta. Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion sekä lainhuutomaksun.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut 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. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille oheisen liitteen mukaisten suunnitelmien (Liite 1) mukaisen edustustilan ja saunan kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Jos valmis rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kolmen (3) vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan voimassa olevaa asemakaavaa ja viranomaismääräyksiä.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamatonta tonttia muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

Jos ostaja laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, tai on edellä olevan ehdon vastaisesti luovuttanut tontin rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan sopimussakkoa kaupungille kauppahinnan

kaksinkertaisen määrän. Kaupungin hallitus voi anomuksesta erityisestä syystä myöntää helpotusta edellä olevaan.

8. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulkuulokkeiden ja niiden katosten kannattamien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella rataa, väestönsuojaa, johtotunneleita yms. ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmeno tontilta. Ostaja ei saa kaupan kohteelle rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja.

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

9.1 Alueen kunnossapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, aidan ja alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

9.2 Maanperän pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole, että myytävällä tontilla olisi harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi aiheutunut tai voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella ei ole myyjän toimesta tehty selvityksiä maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että kaupan kohteena oleva alue ei pilaannu, jos se olisi ollut hänen estettävissään. Mikäli alue tai osa siitä on kuitenkin ympäristösuojelulain (527/2014) 133 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, on se, jonka toiminnasta on aiheutunut maaperän tai pohjaveden pilaantumista, velvollinen puhdistamaan pilaantuneen maaperän ja pohjaveden.

9.3 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katu- tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä

kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, ostaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen asemakaavakatu- ja puhtaanapidon kaupunkien tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

Ostaja on velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa tämän pykälän mukaan omistajalle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupunkien tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

9.4 Lisäehdot:

Mikäli kiinteistön alueella on yhteisiä viemäreiden tai vesijohtojen talohaaran liittymiä jonkun muun kiinteistön kanssa, niin kiinteistöjen omistajat tai haltijat ovat velvolliset pitämään yhteiset yksityiset johtolinjat kunnossa yhteisvastuullisesti.

Jos tontin ostaja muuttaa tontin maanpinnan luonnollista korkeutta tai suorittaa muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteestä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille, MRL 165 §.

9.5 Katselmukset

Myyjällä on oikeus toimittaa kiinteistön alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta omistajalle.

10. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 8 ja 9 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 7 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

11. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

12. Purkava ehto

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, mikäli oheisen liitteen mukaisen suunnitelman mukaiselle uudisrakennukselle ei voi saada mahdollisesti tarvittavaa poikkeamislupaa tai rakennuslupaa ja hanke siten estyy.

13. Kauppakirjan lukeminen ja hyväksyminen

Ostaja on lukenut kauppakirjan ja sen liitteet. Ostaja hyväksyy kauppakirjan ja sen liitteiden määräykset ja rajoitukset kaupan kohteen ja sen ympäristön käytölle.

Tämä kauppa perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen kiinteistökauppapäätökseen 20.5.2025 § ____

Kajaanissa ____ . päivänä kesäkuuta 2025

KAJAANIN KAUPUNKI

Jussi Heikkinen
tekninen johtaja

Paula Halonen
hallintojohtaja

Paikka ja aika edellä mainitut

XTX FINLAND OY

etunimi sukunimi

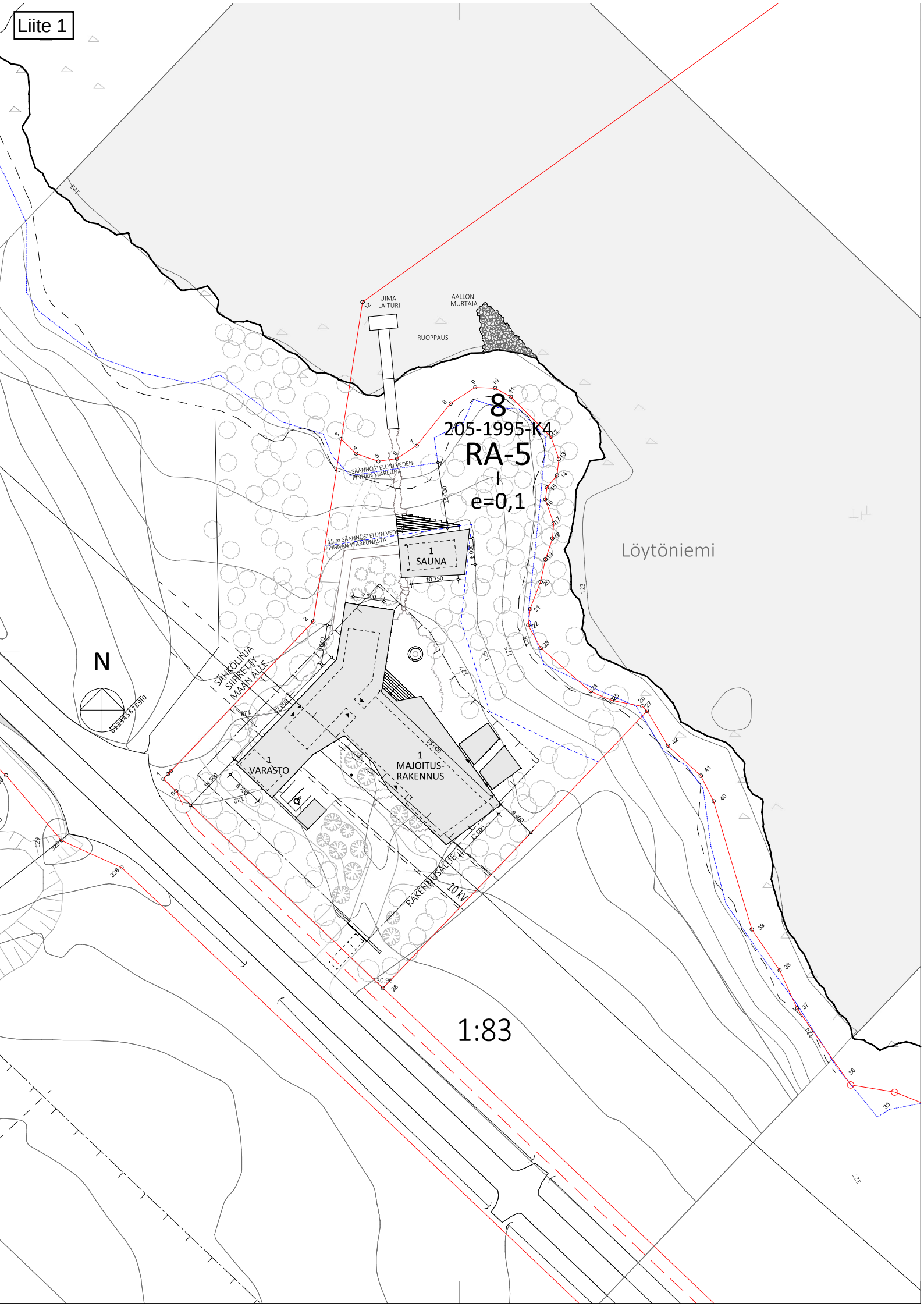
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että tekninen johtaja Jussi Heikkinen ja hallintojohtaja Paula Halonen Kajaanin kaupungin puolesta myyjänä sekä **etunimi sukunimi valtakirjalla** XTX Finland Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyydet ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

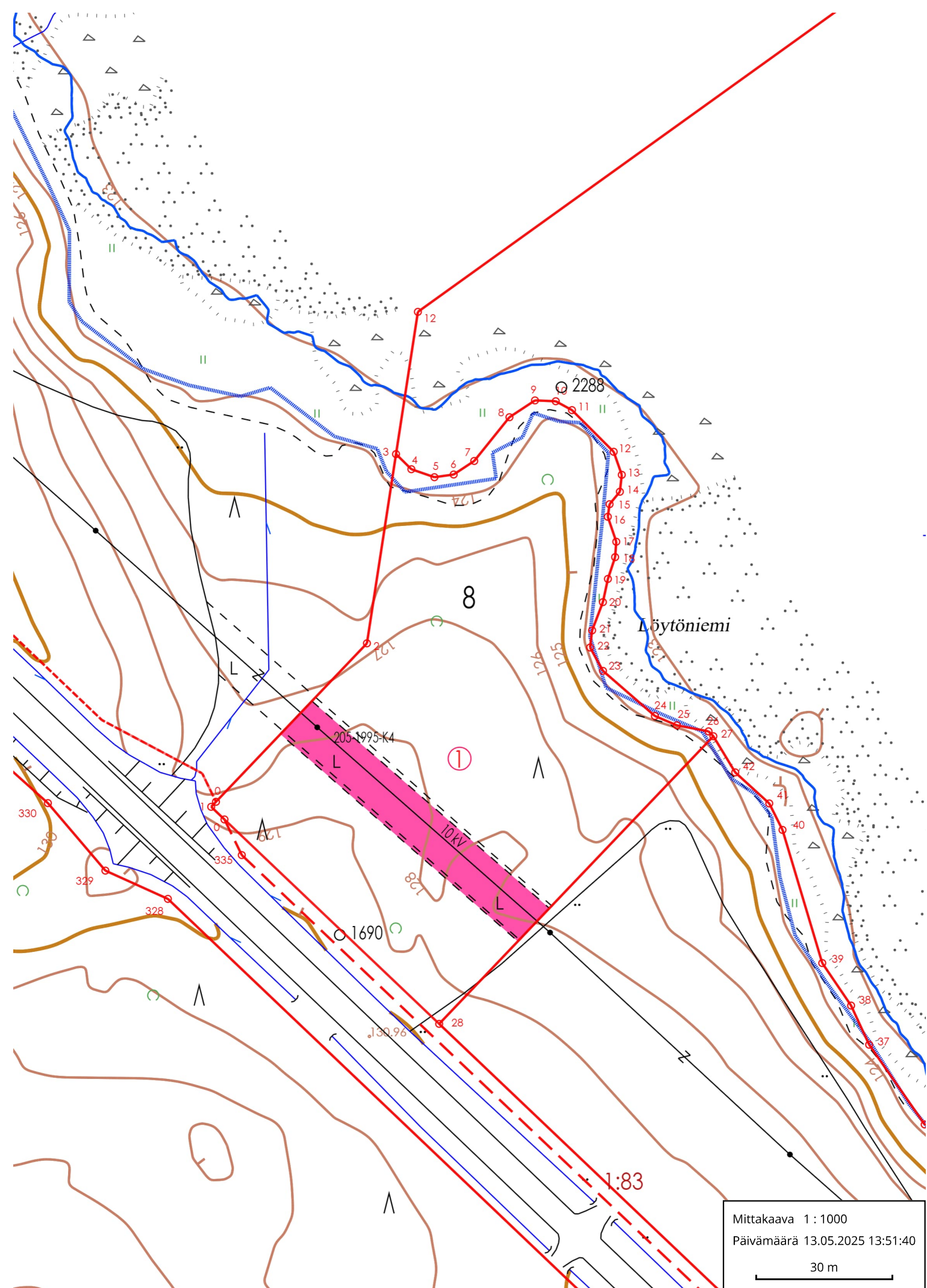
Kajaanissa ____ . päivänä kesäkuuta 2025

Jari Säkkinen, kaupungingeodeetti
kaupanvahvistajantunnus: 2055/7

LIITTEET:

1. Asemapiirros suunnitellusta rakentamisesta.
2. Kantakartta
3. Kiinteistörekisteriote
4. Asemakaavakarttaote
5. Ote asemakaavamääräyksistä
6. Lainhuutotodistus
7. Rastitodistus
8. Johtokartta





Perustiedot

Kiinteistötunnus:	205-7-8-1	Rekisteröintipvm:	2.6.1995
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	7349 m ²
Kunta:	Kajaani (205)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	RA-5		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätos:	
Tontinmittaus Toimitus-/päätöspvm: 26.4.1995	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä:	Pinta-ala (m ²)
205-401-1-0 LAHJOITUSMAA	7346
205-895-1-9049 SOKAJÄRVI	3
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):	7349

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (205-358)	Voimaantulopvm: 11.5.1994
Vahvistamispvm: 19.2.1993	
2) Sitova tonttijako (205-7/8/1)	
Hyväksymispvm: 14.2.1995	

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Johtorasite (205-1995-K4)	Toimitus-/päätöspvm: 26.4.1995
Oikeutetut: Kajaani (205)	
Rasitetut: <u>205-7-8-1</u>	
Rajaukset:	
10 m leveä johtorasite sähkölinjaa varte	

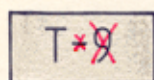
Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset
Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 13.5.2025.

 Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



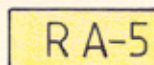
MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:



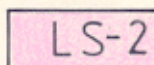
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

~~Alueelle saa sijoittaa selluloosatehtaan, puuhiomon, paperi-, pahvi-, kartonki- ja puukuitulevytehtaan sekä edellä mainittujen toimintojen edellyttämän jätevesikäsittelylaitoksen kompostointialueen sekä ulko- ja sisävarastoinnin.~~

~~Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka aiheuttama äänitaso ympäristön asuntoalueella ylittää ekvivalenttitason $L_{Aeq} = 55$ dB.~~



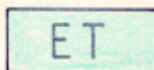
Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kokous-, koulutus- ja saunatiloja. Jätevedet tulee hoitaa tonttikoh-
taisesti.



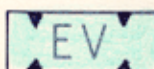
Sataman korttelialue. Jätevedet tulee hoitaa tonttikohtaisesti.



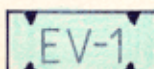
Teollisuusrautatietalue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja
laitosten ~~alue.~~ korttelialue.



Suojaviheralue.



Suojaviheralue, joka toimii samalla varauksena tulevai-
suuden tielinjausta varten.



^{iden korttelialue.}
Puutarha-alue. Jätevedet tulee hoitaa tonttikohtaisesti.



Vesialue.



3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota
vahvistaminen koskee.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

7

Kaupunginosan numero.

TIHIS

Kaupunginosan nimi.

4

Korttelin numero.

SOKAJÄRV

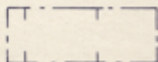
Yleisen alueen nimi.

II.

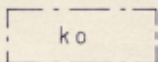
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

 $e = 0,05$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

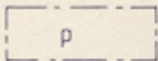


Rakennusala. Lyhyt poikkiviiva rajalla osoittaa tarvittaessa rakennusalan puoleista osaa.



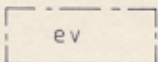
ko

Rakennusala, jolla olevan ennen 15.12.1989 rakennusluvan saaneen rakennuksen saa korjata rakennusluvan mukaisena.



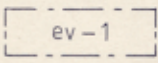
p

Pysäköimispaikka.



ev

Suojaviheralueeksi varattu alueen osa.



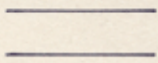
ev-1

Suojaviheralueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa ilmakuljettimia, rautatien ja teitä.

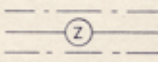


ilk

Alueen osa, johon saa sijoittaa ilmakuljettimia. Vapaan kulkuaukon korkeus tulee olla vähintään 4,6 metriä.



Katu.



z

Johtoa varten varattu alueen osa. z=sähköjohto.

1as

Luku osoittaa montako asuntoa tontilla saa olla.

ASEMAKAAVA KAJAANI

LAHJOITUSMAA NO:1

MUODOSTUU:

KAJAANI

7 TIHISENNIEMI

KORTTELIT 4-8 JA LR-, EV-, EV-1- SEKÄ KATU- JA VESIALUETTA



KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO

TEHTY VÄHÄINEN HUUTOS
TEHTY OIKAISUNLUONTEINEN KORJAUS

SÄILYTYKSEN V 30 II / 10 : 358

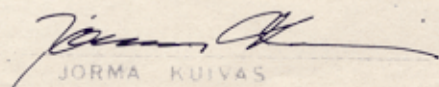
PVM 3.01.1990 27.3.1990

PIIRIN N:o 82/98

MK 1:2000

SUUNN JK

PIIRT AH


JORMA KUIVAS
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

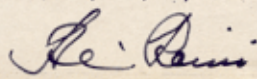
VAHVISTETTU 19.2.1993

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELÄ

N:o 5020, 5031, 5039/5241/90

POHJAKARTTA ON ASELUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN
KARTTOITUS ON SUORITETTU V 1962, -82, -83, TÄYD.KARTTOITUS
V-14

KAUPUNGINGEODEETTI


AULIS REINI

TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN
KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN
23.4.1990 PÖYTÄKIRJAN 121 N KOHDALLA TE-
KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN
TODISTAA KAJAANISSA KUUN PÄIVANA
14
VIRAN PÖYKESTÄ TIMO HALONEN KAUPUNKI

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	205-7-8-1	Rekisteröintipvm:	2.6.1995
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	7349 m ²
Kunta:	Kajaani (205)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	RA-5		

Lainhuutotiedot

- 1) Selvennyslainhuuto 12.6.1995
Asianumero: 717/12.6.1995/541
Arkistoviite: 717:1995:LH:541
Omistusosuus: 1/1
Omistajat: Kajaanin kaupunki, 0214958-9
Peruste: Muodostettu Kajaanin kaupungin omistamasta tilasta 205-401-1-0, sekä yleisestä alueesta 205-895-1-9049.

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 13.5.2025.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisutodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	205-7-8-1	Rekisteröintipvm:	2.6.1995
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	7349 m ²
Kunta:	Kajaani (205)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	RA-5		

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 13.5.2025.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

