

KIIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA

Kiinteistönkauppakirja perustuu kaupunginhallituksen päätökseen xx § xx.

SOPIJAOSAPUOLET

Myyjä: Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2)
Kauniaistentie 10
02700 Kauniainen

Ostaja: Nimi (henkilötunnus)
Osoite

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kauniaisten kaupungin 5. kaupunginosan korttelissa xx sijaitseva rakentamaton tontti xx, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan xx m². Tontin osoite on Bredanniitynkuja xx.

Kartta kaupan kohteena olevasta tontista on tämän kauppakirjan liitteenä.

Kaavatilanne

Kaupan kohteena olevalla tontilla on voimassa 17.9.2012 hyväksytty asemakaava Ak 190, jossa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Kaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on xx k-m².

Kauppahinta ja sen maksaminen

Kokonaiskauppahinta on xx euroa (xx €).
Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna 1000 euroa.
Loppukauppahinta xx euroa (xx €) maksetaan tilille xx.
Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

KAUPAN MUUT EHDOT

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vastaa kuitenkin vuoden 2016 kiinteistöverosta. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita. /
Kaupan kohteena olevalla tontilla on kiinteistörekisteriin merkitty rasite: xx

Kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia.

Vaaranvastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Kaupan kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. asemakaavan Ak 190 kaavakartta ja -määräykset sekä rakentamistapaohjeet
5. korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje
6. Koivuhovin pientalotonttien luovutus omatoimiseen rakentamiseen -esite
7. Tärkeää tietoa Koivuhovin pientalotonteista –esite
8. johto- ja verkkokartat
9. Koivuhovin alue, Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten tehty maaperätutkimus 11.2.2008 / Pöry Environment Oy
10. Koivuhovin aseman meluselvitys 2007-2011, meluselvityksen päivitys 2011/08 / Pöry Environment Oy
11. Koivuhovin alue, Kauniainen, raideliikennetärinäselvitys 9.6.2011 / Promethor Oy
12. Bredanniitynkujä vesihuolto asemapiirustus 26.5.2015 / HSY:n vesihuolto
13. lohkomistoimituksen 2015-25 toimituspöytäkirja ja -kartta

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta asuinrakennuksen valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoa tulee kuitenkin maksaa enintään viideltä vuodelta. Sopimussakko tulee suorittaa 30 päivän kuluessa jokaisen alkavan 12 kuukauden kauden alkamisesta.

Mikäli myyjä hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta uuden määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoa tulee kuitenkin maksaa enintään viideltä vuodelta. Sopimussakko tulee suorittaa 30 päivän kuluessa jokaisen alkavan 12 kuukauden kauden alkamisesta.

Mikäli ostaja luovuttaa tontin kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman myyjän suostumusta, ostaja on velvollinen suorittamaan

myyjälle sopimussakkona kertasuorituksen, jonka määrä on 50 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta. Sopimussakko tulee suorittaa kokonaisuudessaan 30 päivän kuluessa luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Koivuhovin alueella vuonna 2008 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista varten tehdyn maaperätutkimuksen mukaan maaperässä arseenin pitoisuus ylittää paikoin kynnysarvopitoisuuden. Tutkimuksen mukaan arseenipitoisuus johtuu todennäköisesti maaperän luontaisesta arseenipitoisuudesta eikä maaperän arseenipitoisuudesta aiheudu haittaa tai riskiä alueen käytölle asuinalueena.

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole myyjän tiedon mukaan harjoitettu toimintaa taikka jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Muut ehdot

- 1) Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin sekä näiden kustannuksista.
 - 2) Ostaja vastaa melusuojauksen suunnittelusta ja toteuttamisesta kaupan kohteena olevalla tontilla siten, että tontin leikki- ja oleskelualueet on suojattu kaavamääräysten mukaisesti liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Ostaja vastaa melusuojauksen suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksista.
 - 3) Ostaja vastaa liikenteestä aiheutuvan tärinän ja liikenteen aiheuttaman runkomelun huomioimisesta rakennushankkeessa siten, että asuinrakennuksissa ei kaavamääräysten mukaisesti ylitetä voimassa olevaa määräysarvoa tai tätä uudempaa suositusarvoa. Ostaja vastaa tärinän ja runkomelun määrän selvityskustannuksista ja mahdollisten torjuntatoimenpiteiden kustannuksista.
 - 4) Ostaja sitoutuu toteuttamaan rakennushankkeensa liitteenä olevan korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti. Mikäli ostaja ei toteuta rakennushankettaan liitteenä olevan korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta.
 - 5) Korttelin 560 tontit 22, 23, 24, 26 ja 28:
Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevan tontin rakennusalan rajan etäisyys tontin 5-560-x rakennusalan rajasta on alle kahdeksan metriä. Ostaja sitoutuu sopimaan paloteknisen osastointivelvoitteen toteuttamisesta siten, että kaupan kohteena olevalla tontilla / tontilla 5-560-x on pysyvä oikeus jättää palomuuuri rakentamatta (MRL 80 § seinärasite) kauppakirjan liitteenä olevan liitekartan mukaisesti.
 - 6) Korttelin 560 tontit:
Ostaja on tietoinen, että korttelissa 560 auton kääntäminen ajosuuntaan on tarvittaessa mahdollista ulottaa naapuritontin puolelle. Mikäli tontin 5-560-x ajoneuvon kääntäminen on tarpeen ulottaa kaupan kohteena olevan tontin puolelle, ostaja sitoutuu sopimaan tämän mahdollistavasta järjestelystä.
-

7) Korttelin 560 tontit:

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena oleva tontin ja tontin 5-560-x yhteinen jätekatos tulee sijoittaa kaupan kohteena olevalle tontille / tontille 5-560-x. Ostaja sitoutuu sopimaan tontin 5-560-x omistajan kanssa jätekatoksen sijoittamisesta sekä rakentamisesta ja kunnossapidosta ja näiden kustannuksista.

8) Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista.

Irtain omaisuus

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä irtaimiston myynnistä ole tehty erillistä sopimusta.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kiinteistönkauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kauniaisissa xx

Myyjä:

Kauniaisten kaupunki

xx

Ostaja:

xx

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xx Kauniaisten kaupungin puolesta myyjänä sekä xx ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistönkauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

xx

- LIITTEET: 1) KARTTA KAUPAN KOHTEESTA
2) KORTTELISUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAOHJE
korttelin 560 tontit 22, 23, 24, 26 ja 28:
3) KARTTA LIITTYEN PALOMUURIN RAKENTAMATTA JÄTTÄMISEEN
-