

# KIIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.2019 § x.

## SOPIJAOSAPUOLET

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

Ostaja: xxx

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kauniaisten kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 43 sijaitseva rakentamaton tontti 235-3-43-33. Tontin pinta-ala on 2611 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Kavallintie 8b, 02700 Kauniainen.

Kartta kaupan kohteesta on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

## Kaavatilanne

Kaupan kohteena olevalla tontilla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaava Ak 205, jossa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>.

## KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on neljäsataakahdeksankymmentäyksituhattakaksi euroa (481 002 €).

Kauppahinta maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille  
xx,  
viesti "Tontti 235-3-43-33, Kavallintie 8b".

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 vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

### Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

### Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteena olevalla tontilla on kiinteistörekisteriin merkitty rasite:  
1) Kulkuyhteys asemakaava-alueella (235-2018-K5).

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

---

## Vaaranvastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. 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 (pvm)
2. rasiustodistus (pvm)
3. kiinteistörekisterinote (pvm)
4. suunnitteluvarausopimus (pvm)
5. Tarjouspyyntö, Gallträsk tontit 2019
6. Tärkeää tietoa, Gallträsk tontit\_länsi 2019 –esite
7. Asemakaavamääräykset Ak 205
8. Ote kantakartasta, ajantasakaavasta ja kaupungin johdoista
9. Johto- ja verkkokartta\_Kavallintie 8b
10. Villa Skogshyddan\_julkisivukuva
11. Lohkomisasiakirjat\_tontti 3-43-33 (Kavallintie 8b)
12. Rasitesopimus tontit 3-43-30, 3-43-32 ja 3-43-33

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja –määräyksiin.

## Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu uudisrakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta 70 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 481 002 € 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 määräaikaa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 481 002 € 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 kauppahinnasta 481 002 €. Sopimussakko tulee suorittaa kokonaisuudessaan 30 päivän kuluessa luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta.

Kaupan kohteena oleva tontti ja sille rakennettava asuinrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän kauppakirjan liitteenä 2 olevien suunnitelmien (Asemapiirros, Julkisivut, Aluejulkisivu ja –leikkaukset, Selostus) mukaisesti.

Rakennuslupavaiheessa suunnitelmiin on mahdollista tehdä kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia. Suunnitelmissa esitettyjen asuinrakennuksen länsipäädyn terassin ja uima-altaan osalta toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa. Kaupan kohteena olevalle tontille rakennettavien rakennusten ulkoverhouksen tulee olla puuta ja katemateriaalin konesaumattu pelti. Ostajan tulee hyväksyttää kaupan kohteena olevalle tontille rakennettavien rakennusten rakennuslupahakemuksen pääpiirustukset Kauniaisten kaupungin kaupunginjohtajalla ennen rakennuslupakäsittelyä. Mikäli ostaja ei hyväksytä pääpiirustuksia Kauniaisten kaupungin kaupunginjohtajalla ennen rakennuslupakäsittelyä, ostaja maksaa myyjälle sopimussakkona 50 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 481 002 €.

#### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole myyjän tiedon mukaan harjoitettu toimintaa eikä sijaitse 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.
- 2) Kulkuyhteys kaupan kohteena olevalle tontille järjestetään ajoyhteytenä tontin 235-3-43-30 kautta. Ajoyhteyttä varten on *kaupan kohteena olevalle tontille* perustettu tonttien 235-3-43-32 ja 235-3-43-33 lohkomistoimituksen (2018-7) yhteydessä kulkuyhteysrasite (2018-K5).
- 3) Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee tontin 235-3-43-30 sähköjohto. Sähköjohdon sijaitsemisesta tontilla on tonttien omistajien kesken sovittu rasitesopimuksessa. Myyjä siirtää tämän kauppakirjan allekirjoituksin rasitesopimuksessa mainitut ehdot ostajaa koskeviksi.
- 4) Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee tontin 235-3-43-32 asuinrakennuksen vesijohto ja viemärijohto sekä viemärijohtoon liittyvä repijäkaivo. Johtojen sijainti on epävarma. Myyjä liittää tontin 235-3-43-32 asuinrakennuksen vesi- ja jätevesiviemärijohtot Kavallintien vesihuoltoverkkoon sen valmistumisen jälkeen. Tällöin kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsevat tontin 235-3-43-32 johdot ja laitteet poistuvat käytöstä. Käytöstä poistuvat johdot ja laitteet jätetään paikoilleen maahan.
- 5) Ostaja on tietoinen, että tontin 235-3-43-32 asuinrakennuksen sähkönsyöttö tulee tontilla 235-3-43-30 sijaitsevasta asuinrakennuksesta tontin 235-3-43-33 kautta. Myyjä liittää tontin 235-3-43-32 asuinrakennuksen Kavallintien sähköverkkoon sen valmistumisen jälkeen. Tällöin kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitseva tontin 235-3-43-32 sähköjohto poistuu käytöstä. Käytöstä poistuva johto jätetään paikoilleen maahan.
- 6) 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 kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kauniaisissa x.x.2019

Myyjä:

Kauniaisten kaupunki

---

xx

Ostaja:

---

xx

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xx Kauniaisten kaupungin puolesta myyjänä ja xx ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan 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

---

kaupanvahvistaja

## LIITTEET:

LIITE 1 KARTTA KAUPAN KOHTEESTA

LIITE 2 SUUNNITELMAT

---

LIITE 1  
KARTTA KAUPAN KOHTEESTA

