

# KIIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA

Määräosan 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 määräosa Kauniaisten kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 372 sijaitsevasta rakentamattomasta tontista 235-3-372-5. Määräosan suuruus on 260/800.

Tontin pinta-ala on 3837 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Kavallintie 16, 02700 Kauniainen. Kartta tontista on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

Määräosa oikeuttaa tämän kauppakirjan liitteenä 2 olevan hallinnanjakosopimuksen mukaisesti hallinta-alueen A yksinomaiseen hallinta- ja käyttöoikeuteen. Hallinta-alueen A pinta-ala on 1200 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 260 k-m<sup>2</sup>.

## Kaavatilanne

Kaupan kohteena olevalla tontilla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaava Ak 205, jossa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

## KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on kolmesataakaksikymmentäviisituhatta euroa (325 000 €).

Kauppahinta maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille  
xx,  
viesti "Tontti 235-3-372-5, Kavallintie 16, hallinta-alue A".

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

Tontilla 235-3-372-5 ei ole kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita.

---

Tontilla 235-3-372-5 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 235-3-372-5 alueen ja rajat sekä kaupan kohteen hallinnanjakosopimuksen mukaisen hallinta-alueen alueen ja rajat sekä tutustunut 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. suunnitteluvaramääräys (pvm)
5. hallinnanjakosopimus (pvm)
6. Tarjouspyyntö, Gallträsk tontit 2019
7. Tärkeää tietoa, Gallträsk tontit\_länsi 2019 –esite
8. Asemakaavamääräykset Ak 205
9. Ote kantakartasta, ajantasakaavasta ja kaupungin johdoista
10. Johto- ja verkkokartta\_Kavallintie 16
11. Klostret\_julkisivut ja Klostret\_leikkaukset korkotiedoilla -piirustukset
12. Lohkomisasiakirjat\_tontti 3-372-5 (Kavallintie 16)

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja –määräyksiin.

#### Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta hallinnanjakosopimuksen mukaisen hallinta-alueen A rakennusoikeudesta 70 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöön otettavaksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 325 000 € 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 325 000 € 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 kaupan kohteen kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman myyjän suostumusta, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kertasuorituksen, jonka määrä on 50 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 325 000 €. Sopimussakko tulee

---

suorittaa kokonaisuudessaan 30 päivän kuluessa luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta.

Hallinnanjakosopimuksen mukainen hallinta-alue A ja sille rakennettava asuinrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän kauppakirjan liitteenä 3 olevien suunnitelmien (Asemapiirustus, Julkisivut, Aluejulkisivu ja –leikkaukset, Selostus) mukaisesti. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmiin on mahdollista tehdä kaupungin tontin ja hallinta-alueen suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia. Hallinnanjakosopimuksen mukaiselle hallinta-alueelle A rakennettavien rakennusten ulkoverhouksen tulee olla puuta ja katemateriaalin konesaumattu pelti. Ostajan tulee hyväksyttää hallinnanjakosopimuksen mukaiselle hallinta-alueelle A 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 325 000 €.

#### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla 235-3-372-5 ei ole myyjän tiedon mukaan harjoitettu toimintaa eikä sijaitse jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### Muut ehdot

- 1) Ostaja vastaa uudisrakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.
- 2) Ostaja on tietoinen tonttiin 235-3-372-5 kohdistuvasta hallinnanjakosopimuksesta ja hyväksyy hallinnanjakosopimuksen itseään sitovaksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Hallinnanjakosopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 2.
- 3) Ostaja on tietoinen kiinteistöjen 235-3-372-6 (Klostretinkuja 1), 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3), 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5), 235-3-372-5 (Kavallintie 16) ja 235-3-372-3 (Kavallintie 18) omistajien kesken neuvotellusta sopimuksesta liittyen hulevesien käsittelyyn ja tästä aiheutuviin kustannuksiin ja hyväksyy sopimuksen itseään sitovaksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Sopimuksen tarkoituksena on järjestää sopimuksen osapuolina olevien kiinteistöjen hulevesien johtaminen kiinteistöjen 235-3-372-6, 235-3-372-7 ja 235-3-372-8 kautta kiinteistön 235-3-9903-300 (Gallträskinranta) alueelle, jossa hulevedet imeytyvät maastoon.
- 4) Kulkuyhteys tontille 235-3-372-5 järjestetään Kavallintieltä. Tontille saa rakentaa vain yhden liittymän. Tontin sisäiset ajoyhteydet järjestetään hallinnanjakosopimuksen mukaisen yhteisessä hallinnassa olevan alueen kautta.
- 5) Ostaja on tietoinen, että tontin 235-3-372-5 luoteiskulman maaperässä saattaa olla käytöstä poistettu pihavalaisimien sähköjohto.
- 6) Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista *hallinnanjakosopimuksen mukaisesti*.

#### 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 TONTISTA 3-372-5

LIITE 2 HALLINNANJAKOSOPIMUS

LIITE 3 SUUNNITELMAT

---

LIITE 1  
KARTTA TONTISTA 3-372-5

