

# KIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.2015 § x.

## SOPIJAOSAPUOLET

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

Ostajat: Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 18 (Y-tunnus 2693255-1)  
PL 825, 33101 Tampere omistusosuus 50 %

Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 17 (Y-tunnus 2693254-3)  
PL 825, 33101 Tampere omistusosuus 25 %

LähiTapiola Tontit I Ky (Y-tunnus 2696892-5)  
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy, PL 509, 00101 Helsinki  
omistusosuus 25 %

Myöhemmin ostajalla tarkoitetaan kaikkia ostajia.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (Y-tunnus 2539942-5) toimii ostajien puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kauniaisten kaupungin 4. kaupunginosan korttelissa 48 sijaitseva rakentamaton tontti 235-4-48-10, jonka pinta-ala on 3355 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Palokunnankuja 4.

Kartta kaupan kohteena olevasta tontista on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

## Kaavatilanne

Kaupan kohteena olevalla tontilla on voimassa 4.3.2013 hyväksytty asemakaava Ak 202, jossa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-10), jolle saa sijoittaa myös palvelu- ja senioriasuntoja. Tontin rakennusoikeus on 3 200 k-m<sup>2</sup>.

## KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kokonaiskauppahinta on kaksimiljoonaaviisisataayhdeksänkymmentäkaksituhatta euroa (2 592 000 €).

Kauppahinnasta viisikymmentätuhatta euroa (50 000 €) kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Loppukauppahinta kaksimiljoonaaviisisataaneljäkymmentäkaksituhatta euroa (2 542 000 €) maksetaan kokonaisuudessaan 1.3.2016 mennessä tilille xx.

Kauppahinta jakautuu ostajien kesken siten, että

- Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 18 maksaa kauppahinnasta 792 000 euroa,
- Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 17 maksaa kauppahinnasta 900 000 euroa ja
- LähiTapiola Tontit I Ky maksaa kauppahinnasta 900 000 euroa.

Jos kauppahinnan maksaminen viivästyy, ostaja on velvollinen maksamaan erääntyneelle kauppahinnalle korkolain 4 §:ssä tarkoitettua viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

Mikäli ostaja ei maksa kauppahintaa kokonaisuudessaan viimeistään 31.5.2016, tämä kiinteistökauppa saadaan purkaa.

Kiinteistökaupan purkautuessa siitä syystä, että ostaja ei ole maksanut kauppahintaa kokonaisuudessaan, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle kertakaikkisena sopimussakkona 50 000 €. Myyjällä on oikeus kuitata sopimussakko ostajan jo maksamasta kauppahinnan osasta.

## **KAUPAN MUUT EHDOT**

### **Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Myyjä pidättää omistus- ja hallintaoikeuden kaupan kohteeseen, kunnes kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

### **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 olevaan tonttiin kohdistuu kiinteistörekisteriotteen mukaan seuraava rasite:  
Johto (235-2014-K1).

Ostaja on tietoinen tonttien 235-4-48-9 ja 235-4-48-10 välillä tehdyistä rasitesopimuksista: Rasitesopimus KML:n mukaisista rasitteista x.x.2015 ja Rasitesopimus MRL:n mukaisista rasitteista x.x.2015 ja sitoutuu näiden sopimusten mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin. Rasitesopimukset ovat tämän kauppakirjan liitteenä 2.

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 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 vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista kaikilta osin.

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
  2. rasiustodistus
  3. kiinteistörekisterinote
-

4. kaavakartta ja -määräykset
5. tarjouspyyntö sekä ideasuunnitelman tekemistä varten toimitettu materiaali.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

### **Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus**

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

### **Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 70 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta 2 592 000 euroa määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. 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 kokonaiskauppahinnasta 2 592 000 euroa uuden määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. 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.

### **Muut ehdot**

Ostaja sitoutuu siihen, että

- 1) Tontti ja sille rakennettavat rakennukset suunnitellaan ja rakennetaan tämän kauppakirjan liitteenä 3 olevan toteutusratkaisun mukaisesti.
- 2) Tontille rakennettavissa asunnoissa on parveke tai terassi. Parveke on kaiteellinen, maanpinnan yläpuolinen rakennuksen ulkotila, johon on yhteys rakennuksen sisältä (Ympäristöopas 72, Ympäristöministeriö).
- 3) Tontin autopaikoista vähintään 50 % sijoitetaan maan alle.
- 4) Tontille rakennettavat asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita.
- 5) Tontille rakennettavissa asunnoissa ulkotiloineen on huomioitu esteettömyysvaatimukset Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaisesti.
- 6) Tontille rakennetaan sekä omistus- että vuokra-asuntoja siten, että noin puolet asunnoista on omistusasuntoja ja noin puolet vuokra-asuntoja.
- 7) Tontille rakennettavat omistusasunnot myydään ne ensimmäistä kertaa myydessä yli 55-vuotiaille. Asunto katsotaan myydyksi yli 55-vuotiaille, jos ostaja tai joku ostajan asuntoon muuttavasta perhekunnasta on täyttänyt 55-vuotta. Ostaja sitoutuu toimittamaan myyjälle yksilöidyn selvityksen ehdon täyttymisestä.
- 8) Tontille rakennettavat vuokra-asunnot pysyvät vuokra-asuntoina vähintään 20 vuotta ja kaupungilla on oikeus vaikuttaa vuokra-asuntojen asukasvalintoihin liitteenä 4 olevan sopimuksen mukaisesti.

- 9) Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista
- 10) Mikäli ostaja luovuttaa tontin kolmannelle tai tekee tonttia koskevia sopimuksia kolmannen kanssa, ostaja sitoutuu ottamaan tässä sopimuksessa ja sen liitteissä mainitut ehdot vastaisiin sopimuksiinsa.
- 11) Myyjä oikeuttaa ostajan ennen kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymistä ostajalle ilman myyjän suostumusta hakemaan tämän kauppakirjan liitteenä 3 olevan toteutusratkaisun pohjalta laadittujen rakennuslupakuvien perusteella rakennuslupaa sekä asioimaan yksin viranomaisien kanssa rakennuslupaa koskevissa asioissa.
- 12) Myyjän toive sääoloista riippumattoman turvallisen yhdysreititin toteuttamisesta Villa Bredan palvelukeskukseen tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon. Sen rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä näiden kustannuksista sovitaan erikseen tonttien omistajien kesken.

### Sopimussakot

- 1) Mikäli kaikissa tontille rakennettavissa asunnoissa ei ole parveketta tai terassia, ostaja maksaa myyjälle sopimussakkona 1 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta jokaisesta ilman parveketta tai terassia olevasta asunnosta.
- 2) Mikäli tontin autopaikoista vähintään 50 % ei sijaitse maan alla, ostaja maksaa myyjälle sopimussakkona 20 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta.
- 3) Mikäli tontille rakennettavat asunnot eivät ole yksiöitä, kaksioita tai kolmioita, ostaja maksaa myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta.
- 4) Mikäli tontille rakennettavissa asunnoissa ei ole huomioitu esteettömyysvaatimuksia Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaisesti, ostaja maksaa myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta.
- 5) Mikäli tontille ei rakenneta sekä omistus- että vuokra-asuntoja siten, että noin puolet asunnoista on omistusasuntoja ja noin puolet vuokra-asuntoja, ostaja maksaa myyjälle sopimussakkona 20 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta.
- 6) Mikäli tontille rakennettavia omistusasuntoja ei myydä niitä ensimmäistä kertaa myytessä yli 55-vuotiaille, ostaja maksaa myyjälle sopimussakkona 1 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta jokaisesta alle 55-vuotiaille myydyistä asunnosta.
- 7) Mikäli ostaja ei luovuttaessaan tontin kolmannelle tai tehdessään tonttia koskevia sopimuksia kolmannen kanssa ota tässä sopimuksessa ja sen liitteissä mainittuja ehtoja vastaisiin sopimuksiinsa, ostaja maksaa myyjälle sopimussakkona 50 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta.

### 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.2015

Myyjä:

Kauniaisten kaupunki

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

xx

xx

Ostaja:

---

  
xx**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xx Kauniaisten kaupungin puolesta myyjänä sekä 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

---

  
xx

julkinen kaupanvahvistaja, tunnus xx

## Liiteluettelo:

- Liite 1: Kartta kaupan kohteesta
- Liite 2: Rasitesopimus KML:n mukaisista rasitteista x.x.2015 ja Rasitesopimus MRL:n mukaisista rasitteista x.x.2015
- Liite 3: Tontin 4-48-10 toteutusratkaisu
- Liite 4: Sopimus vuokra-asuntoja koskevasta yhteistyöstä

