

# KIIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.2016 § x.

## SOPIJAOSAPUOLET

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

Ostaja: xx (Y-tunnus)  
osoite

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kauniaisten kaupungin 5. kaupunginosan korttelissa 501 sijaitseva rakentamaton tontti 235-5-501-1, jonka pinta-ala on 5872 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Bredanportti 5, 02700 Kauniainen.

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 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m<sup>2</sup>.

## KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on viisimiljoonaakuusisataaseitsemänkymmentätuhattaviisisataaseitsemänkymmentä seitsemän euroa (5 670 577 €).

Kauppahinta maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille xx.

Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## KAUPAN MUUT EHDOT

### Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajille 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 olevaan tonttiin kohdistuu kiinteistörekisterin mukaan seuraava rasite:  
Kulkuyhteys (235-2015-K10).

---

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 ratkaisuista kaikilta osin.

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisterinote
4. asemakaavan Ak 190 kaavakartta ja -määräykset sekä rakentamistapaohjeet
5. "Kauniainen kaupunki myy asuinkerrostalotontin Koivuhovissa" -esite
6. "Tärkeää tietoa asuinkerrostalotontista 5-501-1 (Bredanportti 5)" -esite
7. Koivuhovin alue, Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten tehty maaperätutkimus 11.2.2008 / Pöry Environment Oy.
8. Koivuhovin aseman meluselvitys 2007–2011, meluselvityksen päivitys 2011/08 / Pöry Environment Oy
9. Koivuhovin alue, Kauniainen, raideliikennetärintäselvitys 9.6.2011 / Promethor Oy
10. toimitusasiakirjat tontin lohkomisen 2015-26 (tontti 5-501-1)
11. johto- ja verkkokartat.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja –määräyksiin.

#### Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan viiden (5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 50 % 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 5 670 577 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 kauppahinnasta 5 670 577 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.

#### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

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.

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.

#### Muut ehdot

- 1) Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee kulkuyhteys (portaat ja kävelytie) Koivuhovin junaseisakkeelle. Myyjä tulee rakentamaan korvaavan kulkuyhteyden siihen mennessä, kun ostaja aloittaa rakentamisen kaupan kohteena olevalla tontilla. Korvaavan kulkuyhteyden rakentamisen aikataulusta sovitaan erikseen tarkemmin ostajan kanssa. Korvaavan kulkuyhteyden valmistuttua kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitseva kulkuyhteys poistuu käytöstä. Ostaja vastaa kustannuksellaan kulkuyhteyden rakenteiden poistamisesta kaupan kohteena olevalta tontilta.
- 2) Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee Caruna Oy:n sähköjohto osittain maakaapelina ja osittain ilmajohtona. Caruna Oy tulee rakentamaan korvaavan yhteyden kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsevalle sähköjohdolle, jolloin kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitseva sähköjohto poistuu käytöstä. Ostaja sitoutuu sopimaan korvaavan yhteyden rakentamisen aikataulusta Caruna Oy:n kanssa. Caruna Oy purkaa ilmajohdon pois kaupan kohteena olevalta tontilta. Ostaja vastaa kustannuksellaan maakaapelin poistamisesta kaupan kohteena olevalta tontilta.
- 3) Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee kaksi hulevesiviemäriä, jotka yhtyvät junaradan alla ja johtavat radan eteläpuolelle. Myyjä tulee rakentamaan korvaavan hulevesiyhteyden kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitseville hulevesiviemäreille siihen mennessä, kun ostaja aloittaa rakentamisen kaupan kohteena olevalla tontilla. Korvaavan hulevesiyhteyden rakentamisen aikataulusta sovitaan erikseen tarkemmin ostajan kanssa. Korvaan hulevesiyhteyden valmistuttua kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsevat olemassa olevat hulevesiviemärit poistuvat käytöstä. Ostaja vastaa kustannuksellaan olemassa olevien hulevesiviemärijohtojen poistamisesta kaupan kohteena olevalta tontilta.
- 4) Kaupan kohteena olevalle tontille ohjautuu hulevesiä tontilta 235-501-2 avo-ojia pitkin. Myyjä tulee ohjaamaan tontin 235-2-501-2 hulevedet muualle kuin kaupan kohteena olevalle tontille siihen mennessä, kun ostaja aloittaa rakentamisen kaupan kohteena olevalla tontilla.
- 5) Ostaja sitoutuu tarvittaessa sopimaan hulevesien johtamisesta kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsevan rasitealueen (235-2015-K10) kautta ja hyväksymään rasitteen perustamisen rasitesopimuksen perusteella.
- 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.2016

Myyjä:

Kauniaisten kaupunki

\_\_\_\_\_  
kaupunginjohtaja

\_\_\_\_\_  
kaupunginsihteeri

Ostaja:

\_\_\_\_\_  
xx

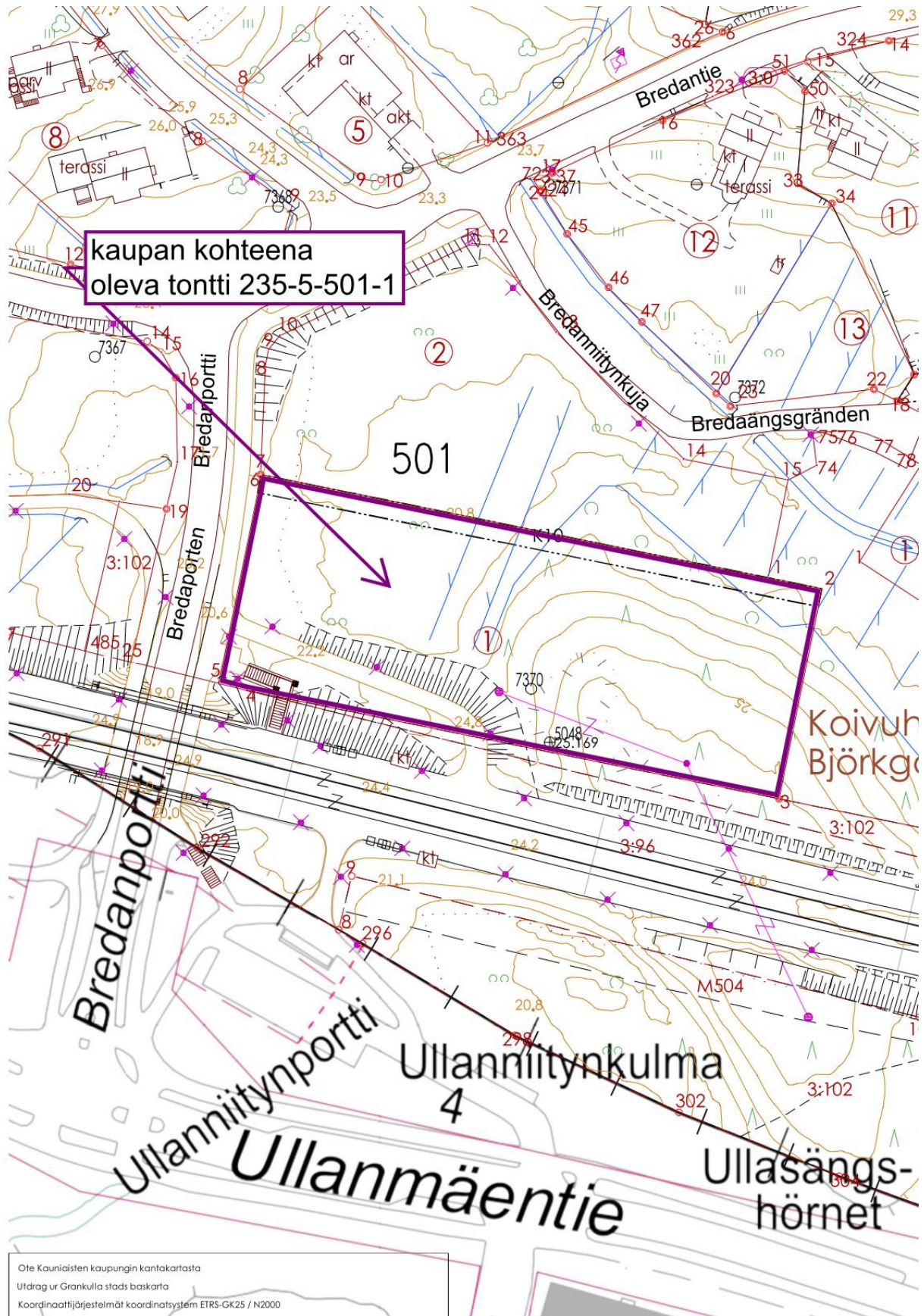
## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xx ja 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

\_\_\_\_\_  
julkinen kaupanvahvistaja

LIITE  
KARTTA KAUPAN KOHTEESTA



Ole Kauniainen kaupungin kantakartasta  
Utdrag ur Grankulla stads baskarta  
Koordinatföreställning koordinatsystem ETRS-GK25 / N2000