

# KIIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.2018 § x.

## SOPIJAOSAPUOLET

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

Ostaja: xx

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kauniaisten kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 372 sijaitseva tontti 235-3-372-7 ja sillä sijaitseva rakennus. Tontin pinta-ala on 2180 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Klostretinkuja 3, 02700 Kauniainen.

Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhden asunnon rakennus, jonka kerrosala on 240 k-m<sup>2</sup>. Asunnon huoneistoala on 33 m<sup>2</sup>. Asunto ei ole asuttu ja rakennus on jäänyt tyhjilleen. Rakennuksen tekninen kunto on huono.

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 240 k-m<sup>2</sup>.

## KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on kaksisataakahdeksankymmentäyksituhattaviisisataa euroa (281 500 €). Kauppahinta perustuu yksinomaan tontin rakennusoikeuden arvoon. Kauppahinta maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille xx, viesti "Tontti 235-3-372-7, Klostretinkuja 3". 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) Johto (235-2016-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 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
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterinote
4. Tarjouspyyntö, Gallträsk tontit 2018
5. Tärkeää tietoa, Gallträsk tontit 2018 (päivitetty 12.6.2018) –esite
6. Asemakaavamääräykset Ak 205
7. Ote kantakartasta, ajantasakaavasta ja kaupungin johdoista
8. Johto- ja verkkokartat 235-3-372-7
9. Gallträskin tontit, vesihuollon yleispiirteinen tarkastelu 2013
10. Käyttöoikeussopimus, Kauniaisten kaupunki ja Asunto Oy Kauniaisten Klostret Grankulla Bostads Ab
11. Klostret ja punainen huvila Asuminen ennen ja nyt kirjassa
12. Klostretin sivurakennus Rakennuskulttuurin luetteloinnissa 1981
13. Kysymykset ja vastaukset, Gallträsk tontit 2018
14. Klostret\_leikkaukset korkotiedoilla
15. Klostret\_pääpiirustukset
16. Klostretinkuja\_katupiirustus
17. Klostretinkuja\_vesihuoltopiirustus

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 käyttöönotettavaksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 281 500 euroa 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 281 500 euroa 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 281 500 euroa. Sopimussakko tulee suorittaa kokonaisuudessaan 30 päivän kuluessa luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta.

#### 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) Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitseva rakennus myydään arvottomana ja purettavaksi. Ostaja sitoutuu purkamaan rakennuksen ja vastaa purkamisen kustannuksista.
- 2) Ostaja vastaa uudisrakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.
- 3) Kaupan kohteena oleva tontti ja sille rakennettavat rakennukset suunnitellaan ja rakennetaan tämän kauppakirjan liitteenä 2 olevan ostotarjouksen (tarjouslomake, asemapiirustus, julkisivu\_luoteeseen, julkisivu\_koilliseen, havainnekuva\_perspektiivi, aluejulkisivukuva\_lounaaseen, alueleikkauskuvat ja selostus) mukaisesti.  
Ostajan tulee hyväksyä 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 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta.
- 4) Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY:n vesi- ja viemärijohtoja sekä tontin 235-3-372-6 laitteita ja johtoja, joiden sijainti on epävarma. Tonttien osat, joilla sijaitsee kunnallisteknisiä johtoja, on perustettava siten, että painaumat eivät aiheuta vaurioita johdoille.
- 5) Kulkuyhteys kaupan kohteena olevalle tontille järjestetään Klostretinkujalta. Klostretinkujaa ei ole vielä rakennettu. Katu tehdään vähintään ajokelpoiseksi kaupan kohteena olevalle tontille saakka tontin luovutukseen mennessä.
- 6) Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsevan rakennuksen vesi-, viemäri-, sähkö-, tele- ja kaukolämpöjohdot sekä näihin liittyvät laitteet ja rakenteet ovat tällä hetkellä osittain yhteiset tontilla 235-3-372-6 sijaitsevan asuinrakennuksen kanssa. Myyjä ja tontin 235-3-372-6 omistaja ovat tehneet muun muassa näihin liittyen sopimuksen käyttöoikeuksista sekä johdoista, laitteista ja rakennelmista (Käyttöoikeussopimus, Kauniaisten kaupunki ja Asunto Oy Kauniaisten Klostret Grankulla Bostads Ab, johon ostaja on tutustunut). Myyjän tavoitteena on sopimuksen päättäminen tämän kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Ostaja sitoutuu hankkimaan kaupan kohteena olevalle tontille uudet omat liittymät kunnallisteknisiin verkostoihin, ellei ostaja erikseen toisin sovi tontin 235-3-372-6 omistajan kanssa. Ostaja sitoutuu vastaamaan tarvittavien liittymien 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 xx

Myyjä:

Kauniaisten kaupunki

---

xx

Ostaja:

xx

---

xx

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xx 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

---

xx

LIITTEET:  
LIITE 1 KARTTA KAUPAN KOHTEESTA  
LIITE 2 OSTOTARJOUS

