

KIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA

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

SOPIJAOSAPUOLET:

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

Ostaja: Nimi (henkilötunnus)
Osoite

Myöhemmin tässä kiinteistönkauppakirjassa ostajalla tarkoitetaan kaikkia ostajia.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena Kauniaisten kaupungin 7. kaupunginosan korttelin 93 tontti 1 ja tontilla sijaitsevat rakennukset.

Kaupan kohteeseen kuuluva tarpeisto ja mahdollinen arvoton irtaimisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kaupan kohteeseen.

Kartta kaupan kohteesta on tämän kauppakirjan liitteenä.

Kaupan kohteena oleva tontti

Tontin kiinteistötunnus on 235-7-93-1. Tontin osoite on Pohjoinen Heikelintie 12. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterissä 3510 m².

Tontilla on voimassa 16.12.2019 hyväksytty asemakaava Ak 218, jossa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 770+60 k-m².

Kaupan kohteena olevat rakennukset

Huvilarakennus Villa Hagelstam

Villa Hagelstam – Heikelintien päiväkotirakennushistorian selvityksen 9.2.2018 mukaan tontilla sijaitsee vuonna 1910 asuinkäyttöön valmistunut huvilarakennus, jota 1940-luvulla laajennettiin koulua varten. Koulun siirryttyä uusiin tiloihin rakennus oli päiväkotikäytössä vuoteen 2016 saakka. Sitten rakennus on ollut tilapäisessä käytössä tarpeen mukaan.

Kauniaisten kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterissä rakennus on merkitty 1.8.1983 valmistuneeksi päiväkotirakennukseksi. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksessa on asuntoja 2, rakennuksen kerrosala on 495 k-m², kokonaisala 495 m² ja tilavuus 1750 m³ sekä kerrosluku 2. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja pinta-alat saattavat poiketa olennaisesti nykystandardin mukaan laskettavista pinta-aloista. Kohteen kauppahinta ei perustu pinta-alaan.

Rakennus sijoittuu osittain asemakaavassa Ak 218 osoitetulle rakennusalalle, jonka asuntojen lukumäärä on yksi, kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on 270 k-m². Rakennusalalle sijoittuvalta osaltaan rakennus on asemakaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1). Kaavamääräysten mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät

rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Muut rakennukset

Kauniaisten kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tontilla sijaitsee talusrakennus, jonka pinta-ala on 31 m². Lisäksi tontilla sijaitsee leikkimökki (pinta-ala noin 4 m²) ja katos (pinta-ala noin 8 m²).

KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on yhdeksänsataakolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme euroa (903 333,00 €).

Kauppahinta maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille xx, viesti "Tontti 235-7-93-1, Pohjoinen Heikelintie 12".

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 ei ole kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita.

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 kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Myyjä sitoutuu pitämään kaupan kohteen täysarvovakuutuksen voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen saakka. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteen tästä hetkestä eteenpäin.

Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on perusteellisesti tutustunut kaupan kohteeseen. Ostaja on huolellisesti tarkastanut kaupan kohteena olevat rakennukset sekä tontin, sen alueen ja rajat

sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavaan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja hyväksyy ja ottaa vastaan kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Myyjä ei ole tietoinen kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta, koska myyjällä ei ole ollut viime vuosina toimintaa rakennuksessa tai tontilla. Tämän vuoksi ostajaa on kehoitettu tarkastamaan rakennus sekä kauppaan kuuluva tarpeisto erityisellä huolellisuudella.

Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on ennen kaupan tekemistä huolellisesti tutustunut seuraaviin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa ne tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

1. Lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja -kartta (pvm)
2. Ote ajantasakaavasta (Pohjoinen Heikelintie 12)
3. Kaavamääräykset_Ak 218 (Pohjoinen Heikelintie 12)
4. Kantakarttaote (Pohjoinen Heikelintie 12)_500
5. Kantakarttaote (Pohjoinen Heikelintie 12)_1000
6. Rakennuslupa-asiakirjat (asemapiirros, julkisivut, pohjapiirros ja leikkaukset, pöytäkirja, rakennuslupahakemus) 235-2001-37 (kuisti)
7. Toimenpidelupa-asiakirjat (lausunto, työselitys, päätös toimenpideluvasta, rakennuslupahakemus) 235-1996-5 (käyttötarkoituksen muutos)
8. Rakennuslupa-asiakirjat (aitapiirros, pihasuunnitelma, loppukatselmuspöytäkirja, hakemus) 235-1984-35 (aita)
9. Rakennuslupa-asiakirjat (pohjapiirros 1 krs, pohjapiirros 2 krs_1, pohjapiirros 2 krs_2, hakemus) 235-1983-73 (käyttötarkoituksen muutos)
10. Rakennuslupa-asiakirjat (julkisivu itä_etelä, julkisivu länsi_pohjoinen, leikkaus, pohjapiirros 1 krs, pohjapiirros 2 krs, hakemus) 235-1982-53 (käyttötarkoituksen muutos)
11. Rakennuslupa-asiakirjat (asemapiirros, pohjapiirros/julkisivut/leikkaus, sijaintikatselmus, hakemus) 235-1980-33 (ulkoiluvälinevarasto)
12. PTS-kuntoarvio, Heikelintien päiväkotia, päivitetty 8.12.2022
13. Kauniainen Villa Hagelstam – Heikelintie päiväkotia, rakennushistorian selvitys 9.2.2018
14. Kaupungin tiedote (Pohjoinen Heikelintie 12).

Vastuu rakennuksen kunnosta

Huvilarakennuksessa on suoritettu myyjän toimesta kuntoarvio (PTS-kuntoarvio, Heikelintien päiväkotia, päivitetty 8.12.2022). Myyjä ja ostaja ovat huolellisesti tutustuneet edellä mainitusta kuntoarviosta laadittuun raporttiin. Myyjän vastuu kaupan kohteesta määräytyy maakaaren mukaan, ellei jäljempänä ole muuta sovittu.

A)

PTS-kuntoarvion, päivitetty 8.12.2022, raportissa esille tuodut keskeiset havainnot ovat seuraavat:

Rakennus on vuodelta 1910, minkä jälkeen siihen on tehty korjaus- ja laajennustöitä sekä tilamuutoksia vuosien saatossa.

1. Rakennetekniikka

Tietoa rakennuksen rakenteista ja järjestelmistä rakennetekniikan osalta:

- Rakennus on perustettu alkuperäisen rakennusosuuden osalta luonnonkiviperustukselle ja laajennusosan osalta antura- ja perusmuuriperustuksin.
- Rakennuksen alapohja on alkuperäisellä rakennusosuudella maanvastainen kellarialapohja laatta ja laajennuksen osuudella puurakenteinen tuulettuva alapohjarakenne.

- Rakennuksen runkorakenne on alkuperäisellä rakennusosuudella massiivihirsirunko, kantavat seinät ovat puurakenteiset.
- Rakennuksen julkisivumateriaalina on maalattu julkisivulaudoitus.
- Rakennukset ikkunat ovat puiset 2-lasiset ikkunat.
- Rakennuksen yläpohja on puurakenteinen. Rakennuksen katemateriaalina on konesaumattu peltikate.
- Rakennuksen tilaosien osalta alakatot ovat maalattua verhouslautaa ja maalattua akustolevyä, seinät ovat tapetoitua tai maalattua rakennuslevyä, laajennuksen osuudella maalattua pinkopahvia, kylpyhuoneissa seinät ovat osin laatoitettuja, lattiat ovat maalattuja lautalattioita tai muovimattoa, kylpyhuoneissa lattiat ovat muovimattopintaiset.

Rakennetekniikan osalta raportissa tuodaan esiin seuraavat toimenpideehdotukset (suluissa korjaustarpeen ajankohta):

- salaojien tarpeen selvittäminen ja salaojituksen lisääminen (2024), Rakennuksessa ei ole salaojitusta. Maanvastaisen kellarin alapohjalaatassa on havaittu kohonnutta kosteutta.
- viher- ja istutusalueiden erotus sokkelista sorakaistalla (2023),
- piha-alueen kunnostus (2023) ja aluevarusteiden (kuten ulkovarasto, leikkimökki, puurakennelmat) kunnostus (2024),
- kuistin ja parvekkeen puuosien kunnostus (2024), Rakennuksen sisäänkäynnin portaat sekä kuistin tolpat ja kaiteet ovat osin lahonneet ja vaativat korjausta. Lisäksi kuistin sekä parvekkeen puulaudoitus on kulunut ja vaatii pintakäsittelyä.
- sokkelirakenteen kunnostus (2024),
- tuulettuvan alapohjan alustatilan puhdistus ja kellaritilojen kunnostus (2024), Alustatilassa oli havaittavissa sinne kuulumatonta tavaraa, kuten puuta.
- laajennusosan porrashuoneen ja portaiden kunnostus (2023),
- vaurioituneiden ulkoseinien korjaus ja huoltomaalaus (2023), Rakennuksen rimajulkisivut ovat välttävissä kunnossa. Ulkoseinissä on vaurioita puurakenteissa ja lahonneita puuosia. Räystäiden kohdalta maalipinta on kulunut erityisesti sokkelin läheisyydessä sekä räystäsrakenteissa.
- puuikkunoiden uusiminen (2022), Ikkunat ovat kuluneet ja epätiivit. Ikkunoiden epätiivius pitää huonetilat kylminä.
- ulko-ovien huoltomaalaus ja kunnostus (2026),
- kattorakenteen ruodelaudoituksen korjaus (2023) ja katon huoltomaalaus (2030), Kattorakenteen peltikatteen alapuolisessa ruodelaudoituksessa on paikoittaista puutetta harjan kohdalla.
- laajennusosan sisäovien uusiminen (2023),
- laajennusosan toisen kerroksen asunnon kokonaisvaltainen kunnostus (2023) ja rakennuksen märkätilojen osittainen uusiminen vesikalusteineen (2026), Rakennuksen märkätilat ovat eri-ikäisiä eikä tietoa tarkasta märkätilojen kunnostus- tai uusimisvuodesta ole saatavilla.

2. LVI-tekniikka

Tietoa rakennuksen rakenteista ja järjestelmistä LVI-tekniikan osalta:

- Rakennus on liitetty kaukolämpöön.
- Rakennus on varustettu vesikiertoisella suljetulla vesipatterilämmityksellä.
- Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennustyyppin mukaiset vesi- ja viemärijärjestelmät.
- Rakennuksen 1. kerroksen tiloissa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, 2. kerroksessa on koneellinen poistoilmanvaihto ja painovoimainen poistoilmanvaihtojärjestelmä.

- Rakennuksessa ei ole ilmanvaihtoon liittyvää kylmätekniikkaa. Keittiön kylmähuonetta palveleva kone sijaitsee lämmönjakohuoneessa.

LVI-tekniikan järjestelmät ovat eri-ikäisiä, tarkkaa asennusajankohtaa ei saatu selville asiakirjapuuotteiden vuoksi. Vanhimmat järjestelmät ovat teknisen elinkaarensa lopussa.

LVI-tekniikan osalta raportissa tuodaan esiin seuraavat toimenpide-ehdotukset (suluissa korjaustarpeen ajankohta):

Lämmitysjärjestelmät

- kaukolämmön alajakokeskuksen oheislaitteineen uusiminen (2023), Rakennus on liitetty lämmönsiirtimien kautta kaukolämpöverkoston. Lämmönsiirtimet ja alakeskuksen oheislaitteet ovat vuodelta 1996 ja teknisen elinkaarensa lopussa.
- lämmitysputkien ja lämmityspattereiden kuntotutkimus sisältäen haitta-ainekartoituksen (2023), linjasäätöventtiilien asentaminen, patteriventtiilien uusiminen ja verkoston perussäätö (2024), Lämmitysputket ja lämmityspatterit ovat vanhoja, mutta niiden asennusajankohta ei selvinnyt. Putkieristeet ovat sekä uusittuja muovipinnoitettuja villakourueristeitä että vanhoja aaltopahvi- ja massaeristeitä. Vanhat pahvi- ja massaeristeet sisältävät asbestia, mikä tulee huomioida saneerauksissa. Linjasäätöventtiilien puute estää verkoston säädön. Vanhojen venttiilien kunto on välttävä.
- vanhan öljysäiliön oikeaoppiminen käytöstä poistaminen (2022),

Vesi- ja viemärijärjestelmät

- vesi- ja viemärijärjestelmän pääsulkuventtiilien uusiminen ja vakiopaineventtiilin asentaminen (2023), Pääsulut ovat vanhoja ja jäykkiä / osittain jumissa.
- tonttivesijohdon (kuperiputkea) kuntotutkimus (2023),
- käyttövesi- ja viemäriverkostojen kuntotutkimus sisältäen haitta-ainekartoituksen (2023), Putkieristeet ovat sekä uusittuja muovi- ja foliopinnoitettuja villakourueristeitä, solumuovieristeitä että vanhoja aaltopahvi- ja massaeristeitä. Vanhat pahvi- ja massaeristeet sisältävät asbestia, mikä tulee huomioida saneerauksissa.
- käyttövesi- ja viemäriverkostojen uusiminen kuntotutkimuksen määrittämässä laajuudessa ja aikataulussa (2024) (HUOM! tarve, laajuus ja ajankohta tarkentuvat kuntotutkimuksessa) sisältäen venttiilien uusimisen ja kellarin saunatilän putkien eristämisen, Venttiilit ovat osittain huonokuntoisia. Kellarin saunatilassa putket ovat eristämättä ja alttiita jäätymään, koska tilassa ei havaittu lämmityspatteria ja kiuas oli puulämmitteinen. Ainakin vanhimmat valurautaviemärit vaativat joko kunnostusta tai uusintaa. Tuuletusviemäreitä ei ole eristetty kylmässä ullakkotilassa ja eristykset tulee tehdä.

Ilmanvaihtojärjestelmät

- tuloilmakoneen ja vanhojen poistoilmakoneiden uusinta ja mahdollinen ilmanvaihdon muutos 2. kerroksen tiloissa (HUOM! muutostyöt erillisen suunnitelman mukaisesti) (2024), Vanhat koneet ovat elinkaarensa ylittäneitä ja vaativat uusintaa. Uudemmat koneet ovat tyydyttävässä kunnossa.
 - kattava hormikartoitus, erityisesti rakennusaineisten hormien kunnon selvitys ja tarpeen mukainen kunnostus (2023),
 - kellarin saunaosaston ilmanvaihdon uusiminen / parantaminen erillisen suunnitelman (erikseen laadittava) mukaisesti (2023),
-

- IV-kanavien lämpöeristysten korjaaminen kylmässä ullakkotilassa tarpeenmukaisessa laajuudessa (2022),

Kylmätekniset järjestelmät

- jäähdytyskojeen oheislaitteineen uusiminen (2025),
Keittiön kylmähuonetta palvelevan kojeen arvioitiin olevan välttävissä kunnossa.

Palontorjuntajärjestelmät

- sammuttimien tarkastus vuosittain säännöllisesti (2022).

3. Sähkötekniikka

Tietoa rakennuksen rakenteista ja järjestelmistä sähkötekniikan osalta:

- Rakennus on liitetty paikallisen sähkötoimittajan pienjänniteverkkoon.
- Sähköenergian jakelu tapahtuu pääkeskuksesta, joka syöttää rakennuksen muita ryhmäkeskuksia ja suurimpia kulutusposteita. Kerroksissa ja asunnoissa on omat ryhmäkeskukset, keskukset on liitetty pääkeskukseen nousujohtokaavion mukaisesti.
- Sähköjärjestelmien kulutuspaikat on liitetty verkkoon käyttötarkoitukseen sopivilla kaapeleilla. Kiinteät asennukset, puolikiinteät asennukset sekä koneet ja laitteet niihin sopivilla kaapelityypeillä.
- Valaisimet ovat suurelta osin vanhoja, aluevalaistusta on uusittu ja lisätty myöhemmin. Valaisimien valonlähteinä ovat pääosin PL-/loisteputkivalonlähteet.
- Raportin mukaan rakennus on varustettu paloilmoituslaitteistolla sekä murtohälytysjärjestelmällä. (HUOM! Järjestelmien hyödynnettävyydestä jatkossa ei ole tietoa. Järjestelmien hälytykset eivät siirry eteenpäin kaupanteon jälkeen.)

Sähkötekniikan osalta raportissa tuodaan esiin seuraavat toimenpide-ehdotukset (suluissa korjaustarpeen ajankohta):

- aluevalaistuksen huoltaminen (2023), aluesähköistyksen uusiminen (2030),
- sähköpääkeskuksen huolto ja lämpökuvaus (2023), kaikkien keskusten uusiminen (2030),
- sähköliittymä tarkastetaan ja tarvittaessa uusitaan (2029), keskuksien väliset kaapeloinnit uusitaan (2030), voima- ja valaistusryhmäjohtoasennukset kalusteineen uusitaan (2030), asennuksissa olevat puutteet korjataan (2023), Asennuksissa on pieniä puutteita, kalusteita on irti ja asennuksia kiinnittämättä.
- kiinteät valaisimet uusitaan (2030), mihin saakka niille tehdään normaali valaistushuolto säännöllisesti, Ullakkotilojen valaisimet ovat välttävissä kunnossa.
- keittiökoneita huolletaan tarpeen mukaan, Lisäksi alakerran keittiön käyttöönotto edellyttää kaikkien sen koneiden uusimista.
- heikkovirtajärjestelmät uusitaan muiden talotekniikkatöiden yhteydessä (2030),
Kiinteistössä on oma antennijärjestelmä ja sen vastaanotinlaitteistona antenniharava vesikatolla. Kiinteistössä on Cat 5 E tasoinen avoin kaapelointiverkko.

4. Haitta-aineen esiintymisriski ja varautuminen

Rakennuksessa saattaa esiintyä muun muassa seuraavia haitta-aineita:

- asbesti,
Asbestia saattaa esiintyä rakenteissa, mikä tulee huomioida rakenteita purettaessa ja korjauksia tehtäessä.

- PCB,
Haitta-ainetta saattaa esiintyä rakenteissa, mikä tulee huomioida rakenteita purettaessa ja korjauksia tehtäessä.
- kreosootti ja PAH,
Haitta-aineen esiintymisriski on olemassa, mikä tulee huomioida korjaus- ja purkutöitä tehtäessä.
- elohopea,
Esiintyminen on mahdollista loisteputkissa ja purkausvalonlähteissä, asia tulee huomioida valaistushuollon yhteydessä.
- lyijy,
Haitta-ainetta saattaa esiintyä erityisesti vanhoissa maaleissa ja saumaussmassoissa. Huomioitava purku- ja korjaustöitä tehtäessä.
- kylmäaineet,
Keittiön kylmäkoneen kylmäaineena on käytetty merkintöjen mukaan R134a, joka on HFC-tyyppinen kylmäaine (käyttö sallittu toistaiseksi).

B)

Ostaja ilmoittaa olevansa tietoinen edellä mainitussa raportissa mainituista vioista, vahingoista ja puutteista sekä siitä, että kaupan kohteessa havaittujen virheiden, vaurioiden ja puutteellisuuksien laajuutta ja vaikutusta sekä niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ei voida kaikilta osin todeta ilman tarkempia tutkimuksia. Raportista ilmeneviä seikkoja ei siis pidetä kaupan kohteessa olevina virheinä arvioitaessa myyjän vastuuta kaupan kohteen kunnosta, vaan ostaja ottaa kustannuksellaan vastatakseen kaikista raportissa mainituista mahdollisista korjauskohteista ja korjausehdotuksista sekä lisäselvityksistä. Myyjä ei ole myöskään vastuussa sellaisista virheistä, vaurioista ja puutteellisuuksista, jotka ostajalle on ilmoitettu tai jotka ostaja on muutoin havainnut tai jotka hänen olisi pitänyt havaita tai mitä hän edellä mainitun raportin perusteella on voinut olettaa. Ostaja ottaa kustannuksellaan vastatakseen myös raportissa mainittujen haitta-aineiden mahdollisesta esiintymisestä mukaan lukien haitta-aineiden esiintymisen selvittäminen ja haitta-aineiden esiintymisen huomioiminen korjaus- ja purkutöitä tehtäessä.

Myyjä ja ostaja toteavat, että kaupan kohteen virheet, vauriot ja puutteellisuudet, mahdollisten haitta-aineiden esiintyminen sekä epätietoisuus kaikkien edellä mainittujen laajuudesta ja vaikutuksista ja mahdollisesti aiheuttamista muista vahingoista on huomioitu kohteen kauppahinnassa.

Energiatodistus

Ostaja on tietoinen, että myyjä ei ole hankkinut kaupan kohteesta rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa (50/2013) tarkoitettua energiatodistusta. Lain 3 §:n mukaan velvollisuus hankkia energiatodistus ei koske rakennusta, joka on suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisella kaavalla. Kaupan kohteena oleva huvilarakennus on osittain suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella asemakaavalla.

Kaupan kohteeseen kuuluvat liittymät ja niiden siirto

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen kuuluvien liittymien liittymissopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki mainittuihin liittymissopimuksiin perustuvat maksut ovat kaupantekopäivään asti maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta liittymäntarjoajille ja vastaa liittymissopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupan kohteena olevan tontin rakennusoikeudesta vähintään

80 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt toteutuneen rakentamisen käyttöön otettavaksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 903 333 € 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 903 333 € 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 tai sen osan kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman myyjän suostumusta, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kertasuorituksen, jonka määrä on 50 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 903 333 €. Sopimussakko tulee suorittaa kokonaisuudessaan 30 päivän kuluessa luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä vastaa ennen kaupantekoa tapahtuneesta tontin mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena oleva tontti olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan ennen kaupantekoa tapahtunutta pilaantumista, ostajan tulee olla yhteydessä myyjään ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Myyjä korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että ostaja ja myyjä ovat etukäteen sopineet kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ennen niiden toteuttamista.

Muut ehdot

- 1) Ostaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten ja muiden tutkimusten ja selvitysten suorittamisesta sekä näiden kustannuksista. Ostaja vastaa hankkeiden toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin sekä näiden kustannuksista.
 - 2) Ostaja vastaa johtojen, kaapeleiden ja putkien mahdollisesta siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista.
 - 3) Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee kaivo. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaivon asianmukaisesta poistamisesta siten, ettei siitä aiheudu vaaraa eikä haittaa.
 - 4) 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.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kuusi (6) samasanaista kappaletta, kolme ostajalle, yksi myyjälle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Aktia Kiinteistönvälitys Oy:lle.

ALLEKIRJOITUKSET

Kauniainen xx

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

LIITE: KARTTA KAUPAN KOHTEESTA

KARTTA KAUPAN KOHTEESTA / POHJOINEN HEIKELINTIE 12

