

Kauppakirja  
Dnro 49/10.00.02/2021  
Sepänkannas III -asemakaava-alue, K4544 T3

# Kauppakirja

## MYYJÄ

**Kirkkonummen kunta**

Y-tunnus: 0203107-0

Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi

jäljempänä tässä kauppakirjassa ”myyjä” ja ”Kunta”

## OSTAJA

**Asunto Oy Kirkkonummen Pilvijärventie 15**

Y-tunnus: 3265193-2

Postiosoite: c/o Avain Yhtiöt, Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI

jäljempänä tässä kauppakirjassa ”ostaja”

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kirkkonummen kunnassa kiinteistö 257-481-1-257, joka on Sepänkannas III -asemakaavan korttelin 4544 tontti 3, jäljempänä tässä kauppakirjassa ”tontti”.

Tontti on kaavamääräykseltään asuinrakennusten korttelialuetta (A), jonne on rakennettava kahteen kerrokseen. Tontti on pinta-alaltaan 10 459 m<sup>2</sup>.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kahdeksansataayhdeksänkymmentäseitsemäntuhatta seitsemänsataaviisikymmentä (897 750) euroa.

## KAUPAN PERUSTEET

Kauppa perustuu kunnanhallituksen päätökseen pp.kk.2022 § xx, joka on saanut lainvoiman.

Kauppakirja  
Dnro 49/10.00.02/2021  
Sepänkannas III -asemakaava-alue, K4544 T3

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan myyjän tilille XXXX kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

### 2. Omistusoikeus ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on maksettu myyjälle.

### 3. Muita maksuja

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja kaupanvahvistajan palkkion.

Ostaja vastaa kaupan kohteen lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista.

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

### 4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään rasituksista ja rasitteista vapaana.

### 5. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut tontin alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin ja verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kauppakirja  
Dnro 49/10.00.02/2021  
Sepänkannas III -asemakaava-alue, K4544 T3

## 6. Asiakirjoihin ja maankäyttömääräyksiin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus,
2. rasiustodistus,
3. kiinteistörekisteriote,
4. kiinteistörekisterin karttaote,
5. Sepänkannas III -asemakaavan kartta määräyksineen, ja
6. Sepänkannas III -asemakaavan rakentamistapaohje.

## 7. Rakentamiskelpoisuus ja kunnallistekniikka

Ostaja vastaa tontilla mahdollisesti tarvittavista louhinnoista tai täytöistä, perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta, maaperän edellyttämistä hankkeen rakenteellisten ratkaisujen sekä mahdollisten maanalaisten johtojen sijainnin selvittämisestä.

## 8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä "ARA") tukemaa asumisoikeusasuntotuotantoa, joka on pääosin vähintään neljän asuinhuoneen perheasuntoja.

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti kerrosalaltaan noin 3591 k-m<sup>2</sup>:n rakennukset perustuen 12.4.2022 pidetyssä kokouksessa neuvoteltuun suunnitteluratkaisuun ja 30.8.2022 myönnettyyn rakennuslupaun (lupatunnus 22-0337-A, 10 kpl kaksikerroksisia rivitaloja). Ostaja sitoutuu rakentamaan rakennukset kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuslupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Kunta voi anomuksesta myöntää painavasta syystä lisäaikaa rakentamisvelvoitteen määräajalle.

## 9. Luovutusrajoitus (maakaari 2 luku 11 §)

Ostaja ei saa ilman myyjän kirjallista suostumusta luovuttaa kaupan kohteena olevaa tonttia ennen kuin tontille on rakennettu kauppakirjan kohdassa 8 mainittu määrä rakennusoikeutta ja rakennukset on hyväksytty käyttöön.

## 10. Sopimussakko

Mikäli ostaja ei täytä kauppakirjan kohdassa 8 mainittua rakentamisvelvoitetta, tai mikäli ostaja on kauppakirjan kohdan 9 vastaisesti luovuttanut tontin

Kauppakirja  
Dnro 49/10.00.02/2021  
Sepänkannas III -asemakaava-alue, K4544 T3

rakentamattomana edelleen ilman Kunnan suostumusta, sitoutuu ostaja maksamaan Kunnalle sopimussakon, joka on suuruudeltaan 40 % (359 100 euroa) kauppahinnasta.

#### 11. ARA:n rahoituspäätös

Ostajan tulee esittää kunnalle ARA:n osapäätös ennen rakennushankkeen käynnistämistä.

#### 12. Vesihuollon liittymismaksut

Tontti on liitettävä kunnalliseen vesijohtoon, viemäriin ja hulevesiviemäriin.

Vesihuoltoverkostoihin liityttäessä kunta perii sopimusalueelle rakennettavien rakennusten osalta vesihuoltolain (119/2001) mukaiset kulloinkin voimassa olevien tariffien mukaiset liittymis- ja käyttömaksut. Liittymismaksun, johon kuuluu liittymismaksu, liitostyömaksu sekä maatyömaksu (tiealueella rakennettujen tonttijohtoliittymien rakentamismaksu), maksajana on liittymishetken tontin omistaja.

#### 13. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Tontin omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiinsa rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

#### 14. Kadut ja luiskat

Mikäli katujen rakentaminen Kunnan hyväksymän suunnitelman mukaan vaatii kadun ja tontin pihatason korkeuserosta johtuen joko pengertai leikkausluiskan ulottamista tontille, tontin omistajan on sallittava tämä korvauksetta. Penger- tai leikkausluiska ei kuitenkaan saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa tontin käytölle.

#### 15. Rasiteoikeudet

Tontin omistaja sallii Kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai tonttia palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden yms. sijoittamisen tontille kuultuaan ensin asiassa tontin omistajaa. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä tontin omistajalle korvataan mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot ja rasitteen perustamisesta aiheutuvat haitat erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Kunnalla on oikeus merkitä em. rasiteoikeutensa rasitteena kiinteistörekisteriin tontin omistajaa enempää kuulematta.

#### 16. Pintavedet

Tontin omistajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttiviljelynsä yhteydessä tonttiin rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, tontille mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

Kauppakirja  
Dnro 49/10.00.02/2021  
Sepänkannas III -asemakaava-alue, K4544 T3

## 17. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

## 18. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Myyjä ilmoittaa ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti, että myyjän tiedon mukaan kaupan kohteena olevalla alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet tai saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli kaupan kohteena oleva maaperä tai pohjavesi havaitaan kaupan täytäntöönpanon jälkeen siten pilaantuneeksi, että toimivaltainen ympäristöviranomaisen edellyttää kaupan kohteena olevan maaperän tai pohjaveden puhdistamista, vastaa myyjä kaupan kohteen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta ostajalle aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista verrattuna ostajalle aiheutuviin tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin tilanteessa, jossa kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi ei olisi ollut pilaantunut. Myyjän vastuu kattaa mahdollisen maaperän tai pohjaveden pilaantumisen puhdistamisen siltä osin, kun puhdistamisen tarpeen aiheuttava toiminta on tapahtunut ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista. Ostaja vastaa tässä kohdassa tarkoitetuista kaikista kustannuksista siltä osin kuin maaperän mahdollinen pilaantuminen on aiheutunut tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

## 19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus.

Kauppakirja  
Dnro 49/10.00.02/2021  
Sepänkannas III -asemakaava-alue, K4544 T3

## ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

## KAUPANVAHVISTUS