

# Kiinteistökaupan esisopimus

## SOPIJAOSAPUOLET

### Myyjä:

Kirkkonummen kunta  
Y-tunnus 0203107-0  
PL 20, 02401 Kirkkonummi  
jäljempänä tässä sopimuksessa *Kunta*

### Ostaja:

xxx

xxx

## ESISOPIMUKSEN PERUSTEET

Kunnanhallituksen päätös x.x.2023 § xx, joka on saanut lainvoiman.

## KAUPAN KOHDE

Esisopimuksen mukaisen kaupan kohteena on Kirkkonummen kunnan Oitmäessä sijaitsevat kiinteistöt 257-455-1-1 OITBACKA SKOLTOMT ja 257-455-2-12 OITBACKA SKOLTOMT II. Kiinteistöjen yhteen laskettu pinta-ala on noin 12 809 m<sup>2</sup>. Kiinteistöt sijaitsevat yleiskaava-alueella ja alue on osoitettu maaseutumaiseksi asuinalueeksi (kaavamerkintä A-1).

Kauppan kohde on esitetty liitekartalla, Liite 1.

Kiinteistö 257-455-1-1 on kooltaan 5 774 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee arviolta vuonna 1850 valmistunut noin 525 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen koulurakennus (VTJ-PRT-tunnus 100142660C, yleissivistävien oppilaitosten rakennukset), sekä talousrakennusta. Koulurakennus on yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi (r-346).

Kiinteistö 257-455-2-12 on kooltaan 7 035 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee noin 200 k-m<sup>2</sup> suuruinen, vuonna 1930 rakennettu asuinrakennus (VTJ-PRT-tunnus 100142665J, yhden asunnon talot). Asuinrakennukseen on kunnan toimesta rakennettu kaksi asuntoa erillisillä sisäänkäynneillä. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee talousrakennus

Rakennusten kerrosaloja ei ole tarkistusmitattu. Kauppahinta ei perustu kerrosaloihin.

## **KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on kaksisataakolmekymmentätuhatta (230 000) euroa.

## **RAKENTAMISEN LUPIEN HAKEMINEN**

Tällä esisopimuksella edellä mainittua lupaa voidaan hakea nykyisten rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseen asuin- ja liike- tai yritystilaksi. Kunta edellyttää, että edellä mainittuun lupahakemukseen sisältyvässä suunnitelmassa nykyiseen koulurakennukseen sijoitetaan liike- tai yritystilaa vähintään 10 % kokonaiskerrosalasta.

Ostaja sitoutuu toimittamaan kohdassa "Rakentamisen lupien hakeminen" tarkoitettuun lupahakemukseen tarvittavat, tämän esisopimuksen mukaiset ja pätevän suunnittelijan laatimat suunnitelmat kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta. Asemapiirustus sekä pohjapiirustukset, jossa esitetään eri käyttötarkoituksiin varattavat tilat ja niiden pinta-alat. Kunta sitoutuu jättämään lupahakemuksen viivytyksettä, kuitenkin viimeistään yhden kuukauden kuluessa suunnitelmien toimittamisesta.

## **ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA JA RAUKEAMINEN**

Mikäli edellä tarkoitettua lainvoimaista suunnittelutarveratkaisupäätöstä ja/tai poikkeamislupapäätöstä ei ole saatu neljän (4) kuukauden kuluessa käsittelykelpoisen lupahakemuksen jättämisestä, ostajalla ei ole ostovelvollisuutta kaupan kohteeseen. Ostajan on tällöin ilmoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa mainitusta päivämäärästä kirjallisesti, mikäli haluaa jatkaa tämän sopimuksen voimassaoloaikaa tai muutoin tämä esisopimus raukeaa, eivätkä sopijaosapuolet voi esittää toisilleen mitään vaatimuksia esisopimuksen johdosta. Mikäli kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätös lupahakemukseen on kielteinen, kunta vastaa lupamaksusta. Kunta ei kuitenkaan vastaa lupaan mahdollisesti liittyvän muutoksenhaun kustannuksista.

Mikäli kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämä suunnittelutarveratkaisu ja/tai poikkeamislupa kumotaan valitusviranomaisen lainvoimaisella päätöksellä, ostajalla ei ole ostovelvollisuutta kaupan kohteeseen. Ostajan on tällöin ilmoitettava myyjälle kahden (2) kuukauden

kuluessa lainvoimaisesta lupapäätöksestä kirjallisesti, mikäli kuitenkin haluaa ostaa kaupan kohteena olevat kiinteistöt rakennuksineen.

## **KAUPAN EDELLYTYKSET**

Myyjä ja Ostaja sitoutuvat allekirjoittamaan kiinteistöjen luovutuksesta lopullisen kauppakirjan tämän esisopimuksen mukaisin kauppaehtoin kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdan "Rakentamisen lupien hakeminen" mukainen suunnittelutarveratkaisu ja/tai poikkeamislupa on saanut lainvoiman tai edellä mainitussa kohdassa tarkoitettua ostajan tekemästä ilmoituksesta.

## **ESISOPIMUKSESTA VETÄYTYMINEN**

Mikäli ostaja ei allekirjoita kauppakirjaa kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun suunnittelutarveratkaisu ja/tai poikkeamislupa on saanut lainvoiman, luovuttaa ostaja myyjälle korvauksetta kaikki oikeudet kyseisiin lupasuunnitelmiin, jotka on toimitettu Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonnan Lupapiste-järjestelmään.

## **KAUPPAEHDOT**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### **1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa myyjän ilmoittamalle pankkitilille.

### **2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajille, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on maksettu myyjälle.

### **3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kaupan kohde myydään vapaana velkakiinnityksistä.

### **4. Kiinteistövero, maksut ja muut kustannukset**

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta siihen saakka, kun omistusoikeus siirtyy ostajille. Ostajat vastaavat kiinteistöverosta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostajat suorittavat kauppaan liittyvän varainsiirtoveron, lainhuudatuskulut ja kaupanvahvistuspalkkion.

## 5. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyä ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu rakennuksille tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

## 6. Kohteeseen tutustuminen ja rakennusten kunto

Ostajat ovat tarkastaneet kiinteistöjen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on huolellisesti tutustunut koulurakennuksesta tehtyyn kuntoarvioon (RS-15 Kuntoarvio Oitbacka skola, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 31.5.2023 ja raportointipäivä 23.6.2021) ja asuinrakennuksesta tehtyyn kuntoarvioon (RS-15 Kuntoarvio, Opettaja Asunnot, Oitbacka, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 7.6.2021 ja raportointipäivä 23.6.2021). Kuntoarvioiden mukaan koulurakennuksen kunto on välttävä ja asuinrakennuksen kunto on tyydyttävä.

Ostaja on huolellisesti tutustunut rakennuksiin ja niiden tiloihin, vesi- ja viemärijärjestelyihin sekä muihin rakennuksen käytön kannalta olennaisiin rakenneseisiin.

Ostaja on tietoinen em. asiakirjoissa ja ostajan tekemässä tarkastuksessa havaituista rakennusten ja tarpeiston virheistä, puutteista ja haitoista ja hyväksyvät ne tarkastushetken mukaisessa kunnossa. Em. virheet, puutteet, haitat, riskit ja rakennusten pinta-alatieto on huomioitu kauppahinnasta päätettäessä. Myyjä on ilmoittanut, ettei kuntoarviossa mainittuja korjaus- ja kunnostustoimenpiteitä ole suoritettu.

Ostajalla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksista esitettyihin tietoihin.

Kaupan kohteen virheenä ei pidetä kaupan kohteen ominaisuuksia tai muita kaupan kohteeseen liittyviä seikkoja, jotka myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista, ja jotka ovat käyneet ilmi ostajalle esitetyistä kaupan kohdetta koskevista selvityksistä tai muusta materiaalista, tai joita voidaan pitää tavanomaisina vastaavan ikäisille ja vastaavassa käytössä olleille rakennuksille.

Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella ostajan havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä tai jotka olisivat muuten olleet ostajalle kohtuudella selvitettävissä.

## 7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joista ostajilla ei ole huomauttamista:

1. Lainhuutodistus RN:o 1:1 ja RN:o 2:12
2. Rasitustodistus RN:o 1:1 ja RN:o 2:12
3. Kiinteistörekisteriote RN:o 1:1 ja RN:o 2:12
4. Kiinteistörekisterin karttaote RN:o 1:1 ja RN:o 2:12
5. Yleiskaava 2020 -yleiskaavan kartta määräyksineen
6. RS-15 Kuntoarvio Oitbacka skola, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 23.6.2021
7. RS-15 Kuntoarvio Opettaja Asunnot, Oitbacka, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 23.6.2021

## 8. Sähköliittymä

Koulukiinteistön sähköliittymä (liittymätunnus 643003825109532827), siirtyy korvauksetta ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostaja toimittaa myyjälle kopiot liittymien siirron johdosta tehdyistä uusista sopimusasiakirjoista.

## 9. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

## 10. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kiinteistöillä ei ole myyjän hallinta-aikana ollut tiedossa ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## 11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

KAUPPAKIRJA  
Dnro

Österbyntie 746 ja 748, Kirkkonummi

### Allekirjoitukset

Kirkkonummen kunta

---

Virpi Sailas  
Kunnanjohtaja

---

Esa Lindell  
Talousjohtaja

Ostaja

---

xxx xxx

---

xxx xxx

### Kaupanhahvistus