

# MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

## 1 SOPIJAPUOLET

### 1.1 Myyjä

Senaatin Asema-alueet Oy, jäljempänä **"Myyjä"**

Y-tunnus: 2956119-4

Osoite: Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki

### 1.2 Ostaja

Kirkkonummen kunta, jäljempänä **"Ostaja"**

Y-tunnus: 0203107-0

Osoite: Ervastintie 2, PL 20, 02401 Kirkkonummi

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä **"Sopijapuolet"** ja kumpikin erikseen **"Sopijapuoli"**.

## 2 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on määräala, joka on merkitty liitteenä olevaan karttaan, Liite 1.

Sijaintikunta:	Kirkkonummi
Kiinteistö, johon määräala kohdistuu:	257-464-6-0
Määräalan pinta-ala:	noin 1481 m <sup>2</sup>
Osoite:	Asemankaari 8, 02400 Kirkkonummi

Kaupan kohde on rakentamaton.

Kaupan kohteen hintaa ei ole määritetty pinta-alojen perusteella ja pinta-alatieto on ohjeellinen. Ostaja on tietoinen siitä, että määräalasta muodostettavan kiinteistön lopullinen pinta-ala saattaa poiketa edellä sanotusta.

## 3 KAUPPAHINTA

Kaupan kohteesta maksettava kauppahinta on neljäkymmentäyksituhatta (41 000) euroa ("Kauppahinta"). Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan seitsemän vuorokauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta Myyjän Osuuspankissa olevalle pankkitilille (IBANOP FI27 5000 0120 4443 50 / BIC: OKOYFIHH) viestillä "SA0054".

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Ostaja ja Myyjä toteavat yhteisesti, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

#### **4 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN**

Omistusoikeus sekä vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Hallintaoikeus siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

#### **5 VUOKRASOPIMUKSET**

Kaupan kohteeseen ei kohdistu vuokrasopimuksia.

#### **6 TUOTOT JA KULUT**

Oikeus vuokratuottoihin ja muihin Kaupan kohteen tuottoihin siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Ostaja vastaa omistusoikeuden siirtymisestä lukien (siirtymispäivä mukaan lukien) Kaupan kohteen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista kaikista kuluista, veroista ja julkisoikeudellisista maksuista.

Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaa kuitenkin Myyjä kokonaisuudessaan yksin.

#### **7 RASITUKSET JA RASITTEET**

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

Kaupan kohteeseen kohdistuu kiinteistörekisteriotteen mukainen sähköjohdon rasite. Myyjällä olevien tietojen mukaan Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasiustodistuksista tai kiinteistörekisteriotteista ilmeneviä rasitteita, erityisiä oikeuksia tai rajoituksia pois lukien sellaiset mahdolliset rasitteet ja rasitukset, jotka perustuvat lakiin tai viranomais määräyksiin.

Määräalan kauppaan ei sisälly osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

#### **8 TIEDOT KAUPAN KOHTEESTA JA KAUPAN KOHTEEN KUNTO**

##### **8.1 Ostajan tutustuminen Kaupan kohteeseen**

Ostaja on katselmoinut Kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin.

Ostaja on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

##### **8.2 Kaavamääräykset**

Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskevaan kaavaan ja kaavamääräyksiin.

Kaupan kohteessa on vuonna 2007 lainvoiman saanut Asemanseudun 1. vaiheen asemakaava (piirustusno 2931). Kaavamerkintä on henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA), rakennusoikeutta on 200 k-m<sup>2</sup>.

### 8.3 Maaperän puhtaus ja sovitut menettelytavat

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että Kaupan kohde on Myyjän tietojen mukaan ollut asemarakennuksen piha-alueita, joka ei sijaitse pohjavesialueella eikä suojelualueella.

Kohde myydään nykyiseen käyttötarkoitukseen. Ensisijaisesti maaperän mahdollisesta puhdistamistarpeesta vastaa pilaantumisen aiheuttaja ympäristönsuojelulain 133 § mukaisesti.

Myyjän ilmoittaa, että maaliskuussa 2024 suoritetuissa tutkimuksissa (WSP Finland Oy) alueella todettiin VNa 214/2007 ylempään ohjearvon ylittävä haitta-ainepitoisuus yhden tutkimuspisteen (S3) alueella. Viitearvovertailun perusteella maaperä em. tutkimuspisteen alueella luokitellaan pilaantuneeksi ja sen alueella on maaperän puhdistustarve.

Ostaja on tietoinen tutkimuksessa havaitusta pilaantumisesta, jonka kustannukset ja riskit on huomioitu kauppahinnassa.

Ostaja on tietoinen, että mikäli alueen käyttötarkoitus muuttuu, tulee maaperän puhdistus-/kunnostustarve arvioida uudelleen, jolloin maaperän mahdollisten epäpuhtauksien edellyttämien toimenpiteiden tarve on riippuvainen Ostajan omista alueen kehittämis- ja rakentamistoimista. Tällöin Myyjä ei ole miltään osin kustannusvastuussa kaupan kohteen maaperän tai pohjaveden mahdollisten epäpuhtauksien aiheuttamista kustannuksista.

### 8.4 Vanhat rakenteet / jätejakeet

Myyjä ei vastaa miltään osin maaperästä mahdollisesti löytyvien jätejakeiden poistamisen tai muiden toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista. Myyjä ei myöskään ole miltään osin kustannusvastuussa kohteen maaperästä mahdollisesti poistettavien rakenteiden (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka tai rakennusten perustukset) aiheuttamista kustannuksista.

### 8.5 Liittymäsopimukset

Kaupan kohteella ei ole olemassa mitään teknisiä liittymiä ja liittymäsopimuksia. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikkien mahdollisesti tarvitsemiensa liittymien hankkimisesta.

### 8.6 Asiakirjat ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistus
- Rasiustodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Kaavakartat ja -määräykset
- Kirkkonummen aseman alueen tutkimusraportti, WSP Finland Oy, 24.10.2024

Ostaja vakuuttaa huolellisesti tutustuneensa kaikkiin edellä yksilöityihin asiakirjoihin.

Ostaja ei voi vedota seikkaan, joka on ollut Ostajan tiedossa tai jonka Ostajan olisi ammattimaisena kiinteistöalan toimijana tullut ymmärtää Kaupan kohteeseen ja/tai sitä koskevaan tietoaineistoon tutustumisen perusteella.

Myyjä luovuttaa Kaupan kohdetta koskevat asiakirjat Ostajalle. Sopijapuolet sopivat kaupantekotilaisuudessa asiakirjojen luovuttamisen yksityiskohdat erikseen ja Ostaja ilmoittaa yhteyshenkilön, kenelle asiakirjat luovutetaan.

#### 8.7 Tarpeisto ja irtaimisto

Kauppaan ja kauppahintaan sisältyy kiinteistön tarpeistona kaupankohteella olevat valaisinpylväät. Myyjä ei vastaa katuvalaisimien toimivuudesta, eikä niiden sähkönsyötöstä. Kaupan kohteella sijaitsevat pyörätelineet ovat Ostajan omaisuutta.

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta, eikä irtaimiston luovuttamisesta ole tehty myöskään eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

### 9 KAUPPAAN PERUSTUVAT VAATIMUKSET JA VASTUUNRAJOITUKSET

Muulla tässä kauppakirjassa sovittujen vastuunrajoitusten lisäksi Myyjä ja Ostaja sopivat, että Myyjä ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista epäsuorista tai välillisistä vahingoista ja että Ostajalla ei ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia Myyjää kohtaan tämän kaupan perusteella enää sen jälkeen, kun on kulunut viisi vuotta omistusoikeuden siirtymisestä.

### 10 OSTAJAN VAKUUTUS

Ostaja vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei Kaupan kohde myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

### 11 ARVONLISÄVERO

Kaupan kohteessa ei ole suoritettu sellaisia kiinteistöinvestointeja, joita koskeviin hankintoihin sisältyvän veron vähennystä koskeva arvonlisäverolain mukainen tarkistuskausi olisi vielä kesken.

### 12 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO JAVARAINSIIRTOVERO

Kaupasta suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa Kaupan kohteena olevan määräalan lohkomiskustannuksista.

### 13 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

### 14 MYYNTI- JA OSTOPÄÄTÖS

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Senaatin Asema-alueet Oy:n toimitusjohtajan myyntipäätökseen [Myyntipäätöksen päivämäärä] ja Kirkkonummen kunnan yhdyskuntatekniikan lautakunnan ostopäätökseen x.x.xxxx, jotka ovat saaneet lainvoiman.

## 15 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

## 16 LIITTEET

Liite 1 Karttaote

Liite 2 Rekisteriotteet

## 17 ALLEKIRJOITUKSET JA KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kirkkonummella x. päivänä xkuuta 2024

Myyjä: **Senaatin Asema-Alueet Oy**

Ostaja: **Kirkkonummen kunta**

---

Janne Marttinen  
Kiinteistökehityspäällikkö

---

[Ostajan allekirjoittaja: nimi]  
[Ostajan allekirjoittaja: titteli]

Kaupanvahvistajana todistan, että Janne Marttinen Myyjän puolesta ja [Ostajan allekirjoittaja: nimi] Ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa allekirjoittaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten edellä.

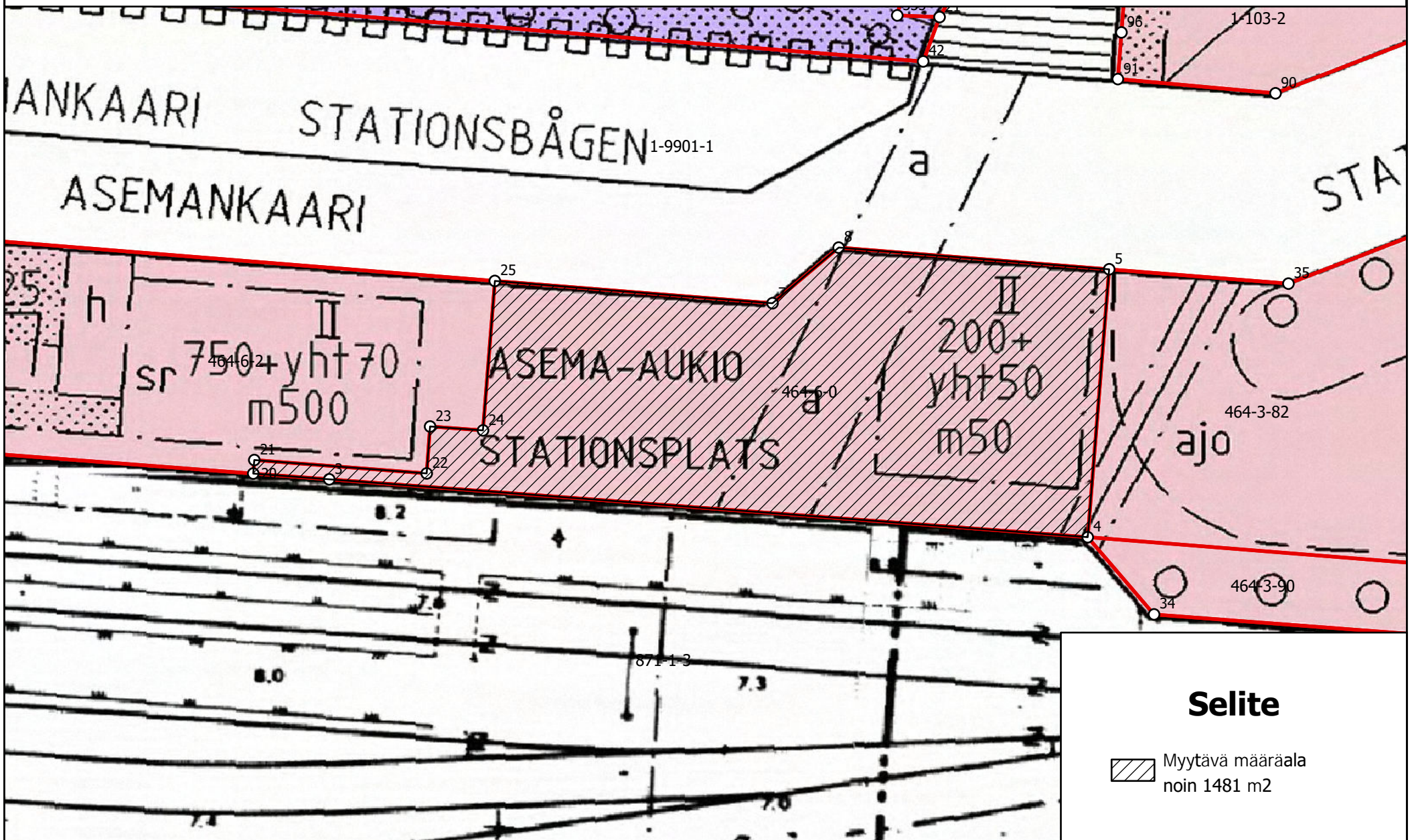
---

[Kaupanvahvistajan nimi]


Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja,

[Kaupanvahvistajan tunnus]

Liite 1. Karttaote



### Selite

 Myytävä määräala  
noin 1481 m<sup>2</sup>



KIRKKONUMMEN KUNTA  
KYRKSLÄTT KOMMUN

Tontti- ja paikkatietopalvelut  
Tomt- och geoinformationstjänster

Ajantasa-asemakaava

105 0 10 20 30 40

 Metriä

1:500