

KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä:

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

Ostajat:

KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Kirkkonummella Veklahdessa sijaitseva kiinteistö 257-476-4-252 Kesälä. Kiinteistön pinta-ala on noin 3000 m². Kiinteistö sijaitsee yleiskaava-alueella ja alue on osoitettu julkisten lähipalveluiden alueeksi (kaavamerkintä YL). Kiinteistöllä sijaitseva vuonna 1911 rakennettu rakennus (VTJ-PRT-tunnus 100726833N) on yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi (r-336). Rakennuksen huoneistoala on noin 203 m². Myytävän kohteen osoite on Kivisillantie 20, 02400 Kirkkonummi.

Rakennuksen käyttötarkoitus on muut kokoontumisrakennukset. Myyjällä on poikkeuslupa (lupatunnus 23-0056-POI) rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi ja osin kokoontumis- ja yritystilaksi. Poikkeuslupa on lainvoimainen (kts. kohta 8.).

Rakennuksen huoneistoalaa ei ole tarkistusmitattu. Kauppahinta ei perustu rakennuksen huoneistoalaan tai kiinteistön pinta-alaan.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kaksisataakaksitoistatuhatta (212 000) euroa.

KAUPAN PERUSTE

Kauppa perustuu kunnanhallituksen myyntipäätökseen 10.3.2025 § xx, joka on saanut lainvoiman.

KAUPPAEHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa myyjän ilmoittamalle pankkitilille.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajille, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on maksettu myyjälle.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajille kaupantekotilaisuudessa, kun myyjä luovuttaa avaimet ostajille.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään vapaana velkakiinnityksistä.

4. Käyttöoikeudet

Myytavällä kiinteistöllä on neljä metriä leveä tieoikeus kiinteistön 257-476-4-7 alueella. Kiinteistöllä on lisäksi oikeus talousveden ottamiseen ja kaksi metriä leveä oikeus talousveden johtamiselle kiinteistön 257-476-4-7 alueella. Oikeudet ilmenevät kiinteistörekisteriotteelta ja kiinteistörekisterin karttaotteelta.

5. Kiinteistövero, maksut ja muut kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta kaupantekovuodelta. Ostaja vastaa muista kaupan kohteeseen liittyvistä kustannuksista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostajat suorittavat kauppaan liittyvän varainsiirtoveron, lainhuudatuskulut ja kaupanvahvistuspalkkion.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

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

7. 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. Ostajat ovat tietoisia Kirkkonummen kunnan suunnitelmista toteuttaa pysäköintialue ja rannalle johtava kulkureitti myytävän kohteeseen rajoittuvan kiinteistön 257-476-4-7 alueelle. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on huolellisesti tutustunut rakennuksesta tehtyihin kuntoarvioihin ja kuntotutkimuksiin:

- Kuntoarvio Kesälä, Sustera Group Oy; tarkastuspäivä 12.2.2025 ja raportointipäivä 24.2.2025
- Kuntotutkimus Kesälä, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 8.2.2024 ja raportointipäivä 13.3.2024
- RS-15 Kuntoarvio Kesälä, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 7.7.2020 ja raportointipäivä 12.8.2020
- RS3 Kuntotarkastus Kivisillantie 20, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 6.11.2015 ja raportointipäivä 10.11.2015

Kuntotutkimuksessa (13.3.2024) havaittiin ryömintätilan puurakenteissa yksittäisiä lahovaurioita ja tummumia. Ryömintätilassa on lisäksi runsaasti orgaanista jätettä. Rakenteiden tuennat ja viemäreiden kannakoinnit vaikuttavat puutteellisilta tutkimuksen mukaan.

Kuntoarviossa (12.8.2020) todettiin vaurio rivipeltikatteessa. Katteen reunasta on irronnut osa, joka vaatii korjaamista.

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

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.

8. Poikkeuslupa

Myyjä on hakenut poikkeusluvan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi ja osin kokoontumis- ja yritystilaksi sekä erillisen saunan (30 k-m²) rakentamiseksi. Poikkeamispäätöksessä on asetettu seuraavat ehdot rakentamisluvan hakemiselle:

- 1) Kokoontumistilojen osuuden tulee olla vähintään noin 75 k-m².
- 2) Rakennusluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- 3) Rakennuslupa on liitettävä lyhyt rakennushistoriallinen selvitys.
- 4) Rakennuksen ja sen lähialueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristötekijöihin ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen.
- 5) Määräalan itäosaan tulee jättää noin 5,10 metrin levyinen kaista kunnan omistukseen, jotta tulevaisuudessa on mahdollista rakentaa tieyhteys kunnan tilan 4:224 kautta rantaan. Määräalan tulee kuitenkin olla vähintään 3000 m².

Poikkeuslupa on lainvoimainen ja voimassa 23.1.2026 asti. Ostajat ovat velvollisia hakemaan rakentamislupaa siihen mennessä.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

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

1. Lainhuutotodistus RN:o 4:252
2. Rasiustodistus RN:o 4:252
3. Kiinteistörekisteriote RN:o 4:252
4. Kiinteistörekisterin karttaote RN:o 4:252
5. Veklahti-Svartvik -osayleiskaavan kartta määräyksineen
6. Kuntoarvio Kesälä, Sustera Group Oy, 24.2.2025
7. Kuntotutkimus Kesälä, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 13.3.2024
8. RS-15 Kuntoarvio Kesälä, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 12.8.2020
9. RS3 Kuntotarkastus Kivisillantie 20, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 10.11.2015
10. Poikkeuslupapäätös 23-0056-POI

10. Sähköliittymä

Sähköliittymä (liittymätunnus 643003825107610527), siirtyy korvauksetta ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostajat toimittavat myyjälle kopiot liittymien siirron johdosta tehdyistä uusista sopimusasiakirjoista.

11. Irtaimisto

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

12. Yksityistiekunta

Ostajat sitoutuvat ilmoittamaan tiekunnalle (Kivisilta-Yhteisranta yksityistie) kiinteistön saannosta.

13. 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.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Allekirjoitukset

Kirkkonummen kunta

Ostajat

Kaupanhahvistus