

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä:

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

Ostajat:

Henkilötunnus:
Osoite:

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kirkkonummella sijaitseva määräala kiinteistöstä 257-496-1-267 LINDAHL. Määräalan pinta-ala on noin 1153 m². Määräala sijaitsee Lindal I -asemakaavan alueella ja on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO). Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 150 k-m².

Määräalalla sijaitsee vuonna 1902 rakennettu rakennus (VTJ-PRT-tunnus 1010986592), jonka huoneistoala on noin 187 m². Rakennus on yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi (r-297). Myytävän kohteen osoite on Volsintie 76, 02400 Kirkkonummi.

Rakennuksen käyttötarkoitus on lasten päiväkodit. Myyjällä on poikkeuslupa (lupatunnus LP-257-2024-00385) rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi sekä rakennuksen laajentamiseksi. Poikkeuslupa on lainvoimainen (kts. kohta 8.).

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

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kahdeksankymmentäkolmetuhatta viisisataa (83 500) euroa.

KAUPAN PERUSTE

Kauppa perustuu kunnanhallituksen myyntipäätökseen XX.XX.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 viivästyskorkoineen on maksettu myyjälle.

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

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään vapaana velkakiinnityksistä.

4. Kiinteistörasitteet, erityiset oikeudet ja osuudet yhteisiin alueisiin

Määräalan hyväksi perustetaan 4 metriä leveä rasite kulkuyhteyttä varten asemakaava-alueella liitekartan osoittamalla tavalla. Ostaja vastaa rasitealueen kunnossapidosta. Rasitteen perustamisesta ei suoriteta korvausta. Ostaja vastaa rasitteen perustamisesta aiheutuvista toimituskustannuksista.

Kirkkonummen kunnan hyväksi perustetaan 4 metriä leveä rasite vesi- ja viemärijohtoa varten myytävän määräalan alueella liitekartan osoittamalla tavalla. Kirkkonummen kunta vastaa johtojen kunnossapidosta. Rasitteen perustamisesta ei suoriteta korvausta. Myyjä vastaa rasitteen perustamisesta aiheutuvista toimituskustannuksista.

Rasitustodistukseen kirjattu vuokraoikeus (asianumero MML/264605/73/2017) ei kohdistu myytävään määräalaan.

Myytävä määräala ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin.

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, lohkomiskustannukset 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. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on huolellisesti tutustunut rakennuksesta tehtyihin kuntoarvioihin ja kuntotutkimuksiin:

- Kuntotutkimus Pellava, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 28.-29.2.2024 ja raportointipäivä 21.3.2024
- Kuntotarkastus RS3 Volsintie 76, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 30.8.2023 ja raportointipäivä 4.9.2023
- LPK Pellava sisäilma ja rakennetekninen kuntotutkimus, Vahanen Oy, raportointipäivä 1.12.2014

Kuntotutkimuksessa (21.3.2024) havaittiin ulkoseinien alaosissa lahovaurioita. Tutkimuksessa todetaan, että kohteen sisäilman laadun merkittävä parantaminen vaatii mittavia korjauksia.

Kuntotutkimuksessa (1.12.2014) todetaan mittavia vaurioita alapohjarakenteissa, ulkoseinien alaosassa sekä vanhalla vesivahinko alueella. Osa vanhoista rakenneosista sisältävät rakentamisajankohdalle tyypillisiä haitta-aineita, kuten mm. asbestia ja PAH-yhdisteitä. Kohteen rakenteet sisältävät runsaasti orgaanista rakennusaineista, joissa on todettu mikrobikasvustoa. Kohteen sisäilman laadun merkittävä parantaminen edellyttää suuria rakenneteknisiä toimenpiteitä, jotka edellyttävät käytännössä kosteus-, mikrobi- ja lahovaurioiden rakennneosien purkamista sekä rakenteiden toteutuksen parantamista siten, että vauriot eivät uusiudu jatkossa. Näitä toimenpiteitä ovat mm. alapohjarakenteen ja sisäänkäyntien erkkerien purkaminen lähes kokonaan ja uuden rakenteen toteuttaminen erilaisena ja kosteusteknisesti toimivampana rakenteena, ulkoseinien alaosien kosteus-, mikrobi- ja lahovaurioiden korjaukset, välipohjarakenteen täyttökerroksen

purkaminen vähintään vanhalta vesivuotoalueelta sekä rakenteiden ilmatiiveyden parantaminen.

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

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 esitetystä 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 poikkeuslupan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden poikkeamisesta (rakennuksen laajentaminen yht. 250 k-m² ja talousrakennuksen 50 k-m² rakentamiseksi) sekä käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkotirakennuksesta asuinrakennukseksi. Poikkeamispäätöksessä on asetettu seuraavat ehdot rakentamislupan hakemiselle:

Ehdot:

- 1) Rakennusta ei saa purkaa.
- 2) Rakennusluvasta on pyydettävä Länsi-Uudenmaan museon lausunto.

Poikkeuslupa on lainvoimainen ja voimassa 4.6.2026 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 1:267
2. Rasiustodistus RN:o 1:267
3. Kiinteistörekisteriote RN:o 1:267
4. Kiinteistörekisterin karttaote RN:o 1:267
5. Lindal I asemakaavan kartta määräyksineen

6. Kuntakeskus 1. osayleiskaavan kartta määräyksineen
7. Kuntotutkimus Pellava, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 21.3.2024
8. Kuntotarkastus RS3 Volsintie 76, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 4.9.2023
9. LPK Pellava sisäilma ja rakennetekninen kuntotutkimus, Vahanen Oy, 1.12.2014
10. Poikkeuslupapäätös LP-257-2024-00385

10. Liittymät

Kirkkonummen veden vesi- ja viemäriliittymä siirtyy korvauksetta ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

11. Irtaimisto

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

12. 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.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

LIITTEET

- Kartta myytävästä määräalasta

Allekirjoitukset

Kirkkonummen kunta

Ostajat

Kaupanvahvistus

Selite

 Myytävä määräala,
noin 1153 m²

Lohkokiinteistön hyväksi
perustettava 4 m leveä
rasite kulkuyhteyttä
varten

Kunnan hyväksi
perustettava 4 m
leveä rasite vesi- ja
viemärijohtoa varten