

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä:

Kirkkonummen kunta

Y-tunnus 0203107-0

PL 20, 02401 Kirkkonummi

jäljempänä tässä sopimuksessa *Kunta*

Ostaja:

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kirkkonummella sijaitseva määräala kiinteistöstä 257-454-4-41 FURUMO. Määräalan pinta-ala on noin 4250 m². Määräala sijaitsee Lapinkylän osayleiskaavan alueella ja se on kaavassa osoitettu julkisten lähipalveluiden alueeksi (kaavamerkintä YL).

Määräalalla sijaitsee vuonna 1935 rakennettu rakennus (VTJ-PRT-tunnus 1001328564), jonka kerrosala on noin 164 m². Myytävän kohteen osoite on Evitskogintie 5, 02520 Kirkkonummi.

Rakennuksen käyttötarkoitus on lasten päiväkodit. Myyjällä on poikkeuslupa (lupatunnus LP-257-2022-00778) rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi sekä pienyritystilan rakentamiseksi. Poikkeuslupa on lainvoimainen (kts. kohta 8.).

Rakennuksen kerrosalaa ei ole tarkistusmitattu. Kauppahinta ei perustu rakennuksen kerrosalaan tai määräalan pinta-alaan.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on yhdeksänkymmentäviisituhatta (95 000) euroa.

KAUPAN PERUSTE

Kauppa perustuu kunnanhallituksen myyntipäätökseen XX.XX.2025 § XXX, 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 ostajalle, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on maksettu myyjälle.

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

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään vapaana velkakiinnityksistä.

4. Kiinteistöasiat, erityiset oikeudet ja osuudet yhteisiin alueisiin

Myytavällä määräalalla on 5,5 metriä leveä tieoikeus kiinteistöjen 257-454-4-13 HÖRNEBO ja 257-454-3-37 TENGO alueella. Tieoikeus ilmenee kiinteistörekisteriotteelta.

5. Kiinteistövero, maksut ja muut kustannukset

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

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron, lainhuudatuskulut, lohkomiskustannukset ja kaupanvahvistuspalkkion.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle 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

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

Ostaja on huolellisesti tutustunut rakennuksesta tehtyihin kuntoarvioihin ja kuntotutkimuksiin:

- Asuntokaupan kuntotarkastus Evitskogintie 5, Insinööritoimisto Capri Oy; tarkastuspäivä 6.3.2025 ja raportointipäivä 14.3.2025
- Kuntoarvio RS15 Evitskogintie 5, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 15.6.2021 ja raportointipäivä 28.6.2021

Kuntotarkastuksessa (14.3.2025) havaittiin alapohjassa kosteusvaurioita. Alapohjarakenteet ja ryömintätila vaativat tarkastuksen mukaan laajamittaisen kunnostuksen: vaurioituneiden materiaalien korvaaminen, maa-aineksen vaihtaminen.

Kuntoarviossa (28.6.2021) on todettu akuutti alapohjan korjaustarve. Alapohjassa on haivattu kosteusvaurio rakennuksen länsi- pohjoiskulmassa. Julkisivuverhouksen takana ei ole riittävä tuuletus.

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 poikkeuslupan ja suunnittelutarveratkaisun rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkodista takaisin asuinrakennukseksi sekä pienyritystilan rakentamiseksi (150 k-m²). Poikkeamispäätöksessä on asetettu seuraavat ehdot rakentamislupan hakemiselle:

Ehdot:

- 1) Yritystila on otettava käyttöön ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.
- 2) Rakennukset on liitettävä alueelliseen vesiosuuskuntaan.
- 3) Rakennuksen tulee sopeutua ympäristöön sekä koon, muodon ja materiaalin osalta rakennuspaikan muihin rakennuksiin.
- 4) Toiminnasta ei saa aiheutua pysyvää haittaa lähellä asuville eikä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia.
- 5) Rakennusluvassa on otettava huomioon Lapinkylän osayleiskaavan lähiympäristön suunnitteluohje. Siinä suositellaan mm. kerroskorkeudeksi I I/2-kerrosta, puurakenteisuutta sekä yksinkertaista harjakattoa.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ilmoittanut, että yritystila on mahdollista sijoittaa olemassa olevaan rakennukseen.

Poikkeuslupa on lainvoimainen ja voimassa 9.4.2026 asti. Ostaja on velvollinen hakemaan rakentamislupaa siihen mennessä.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joista ostajalla ei ole huomauttamista:

1. Lainhuutotodistus RN:o 4:41
2. Rasitustodistus RN:o 4:41
3. Kiinteistörekisteriote RN:o 4:41
4. Kiinteistörekisterin karttaote RN:o 4:41
5. Lapinkylän osayleiskaavan kartta määräyksineen
6. Asuntokaupan kuntotarkastus Evitskogintie 5, Insinööritoimisto Capri Oy, 14.3.2025
7. Kuntotarvio RS15 Evitskogintie 15, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 28.6.2021
8. Poikkeuslupapäätös LP-257-2022-00778

10. Liittymät

Sähköliittymä (liittymätunnus 643003825106576503) siirtyy korvauksetta ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Kirkkonummen veden vesi- ja viemäriliittymä siirtyy korvauksetta ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Sähköliittymä jää myyjän omistukseen. Ostaja toimittaa myyjälle kopiot siirron johdosta tehdyistä uusista sopimusasiakirjoista.

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

Kaupanvahvistus

 Myytävä
määräala, noin
4250 m2



1:750