KIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA (TONTTI 235-4-49-31)

Tontin myynti perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.xxxx § x.

SOPIJAOSAPUOLET

Myyjä: Kauniaisten kaupunki (0203026-2)
Kauniaistentie 10
02700 Kauniainen

Ostaja: xx

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kauniaisten kaupungin 4. kaupunginosan korttelissa 49 sijaitseva tontti 235-4-49-31 ja sillä sijaitseva päiväkotirakennus. Tontin osoite on Palokunnantie 3, Kauniainen. Tontin kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala on 2719 m^2.

Kartta kaupan kohteesta on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

Kaavatilanne

Kaupan kohteena olevalla tontilla on voimassa 10.2.2025 hyväksytty ja 8.5.2025 voimaan tullut asemakaava Ak 217 (Bredantie 15-17) ja asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako (Tj 49/07). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Kaupan kohteena oleva tontti on rakennuskiellossa. Tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukainen. Tontti on tontinosa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesta kaavatontista 4-49-33.

KAUPAN TAUSTA JA TARKOITUS

Tämä kiinteistönkauppa liittyy kiinteästi Asunto Oy Bredantie 15 (Y-tunnus 0213894-3) -yhtiön osakekauppaan.

Tontti 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön omistama tontti 235-4-49-28 muodostavat yhdessä kaavatontin 4-49-33.

Myyjä järjesti tonttia 235-4-49-31 ja asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Bredantie 15 osakekantaa koskevan hintakilpailun 12.6.-31.8.2026 (jäljempänä ”Hintakilpailu”). Hintakilpailua varten laadittiin 12.6.2026 päivätty tarjouspyyntö ”*Asuinrakentamisen hintakilpailu, tontti 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Bredantie 15 (Bredantie 15)*” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman hinnan ostotarjouksen ja voitti Hintakilpailun. Tarjouspyyntö on tämän kauppakirjan liitteenä 2.

Tämä kiinteistönkauppa ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekauppa pohjautuvat liitteenä 2 olevaan Tarjouspyyntöön.

Tämä kauppakirja on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi. Tarjouspyyntö muodostaa osan tätä kauppakirjaa ollen velvoittava ja olennainen osa tätä kauppakirjaa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän kauppakirjaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös tarjousaikana Kauniaisten kaupungin verkkosivulla

julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kuin Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa tämän kauppakirjan kanssa.

Tämä kiinteistönkauppakirja ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiö osakkeiden kauppaa koskeva kauppakirja on allekirjoitettu samassa kaupantekotilaisuudessa.

Rakentamisvelvoite

Tämän kiinteistönkaupan ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekaupan yhteisenä tarkoituksena on voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisen kaavatontin 4-49-33 toteuttaminen.

Ostaja sitoutuu rakentamaan viiden (5) vuoden kuluessa tontin 235-4-49-31 kiinteistönkaupasta ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekaupasta lukien Kaavatontin 4-49-33 voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta vähintään 50 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi.

Mikäli Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 2 913 050 € määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakko tulee suorittaa 30 päivän kuluessa jokaisen alkavan 12 kuukauden kauden alkamisesta.

Mikäli Myyjä hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 2 913 050 € uuden määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakko tulee suorittaa 30 päivän kuluessa jokaisen alkavan 12 kuukauden kauden alkamisesta.

KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Tontin 235-4-49-31 kauppahinta on kaksimiljoonaayhdeksänsataakolmetoistatuhattaviisikymmentä euroa (2 913 050 €).

Kauppahinnan määräytymisen perusteena on Ostajan Hintakilpailussa tekemä tarjous (1189 euroa/k-m^2) ja tarjouspyynnössä ilmoitettu asuinrakentamisen kerrosalamäärä (2450 k-m^2).

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinta kohdistuu yksinomaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Kauppahinta ei kohdistu lainkaan tontilla 235-4-49-31 sijaitsevaan päiväkotirakennukseen. Myyjä ja Ostaja yksimielisesti toteavat, että päiväkotirakennuksen arvo on nolla euroa. Ostaja vastaa päiväkotirakennuksen purkamisesta kustannuksineen.

Kauppahinta maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille xx, viesti ”Tontti 235-4-49-31, Palokunnantie 3”.

Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

KAUPAN MUUT EHDOT

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostaja kuittaa vastaanottaneensa kaupan kohteeseen kuuluvat avaimet tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

Myyjä on velvollinen suorittamaan kaupan kohteena olevan tontin kiinteistöveron kaupantekovuoden osalta ja Ostaja seuraavasta vuodesta alkaen.

Ostaja vastaa tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteena olevalla tonttiin kohdistuu kiinteistörekisterin mukaan seuraava rasiteoikeus:
Veden johtaminen maan kuivattamista varten (2007-K507).

Kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia.

Vaaranvastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Kaupan kohteeseen ja kaupan kohteen asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut päiväkotirakennuksen ja tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus (pvm)
2. rasitustodistus (pvm)
3. kiinteistörekisteriote (pvm)
4. asemakaavan Ak 217 kaavakartta ja -määräykset sekä kaavaselostus liitteineen
5. tonttijaon muutos Tj 49/07
6. toimitusasiakirjat tontin lohkomisesta T.11 / 2007
7. johtokartat
8. päiväkotirakennuksen pääpiirustukset.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin. Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt ovat asemakaavassa osoitettu.

Päiväkotitoiminta päiväkotirakennuksessa on päättynyt vuonna 2024. Sen jälkeen rakennus on toiminut kirjaston väistötilana. Rakennus on ollut tyhjillään alkuvuodesta 2026 alkaen. Rakennusta ei ole kunnossapidetty eikä sitä enää tule ottaa käyttöön. Rakennus tulee purkaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen asuinrakentamisen toteuttamiseksi. Ostaja on selvittänyt rakennuksen teknisen kunnon ja hyväksyy rakennuksen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on (purkukuntoisena).

Ostaja hyväksyy tontin sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole harjoitettu toimintaa eikä sijaitse jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli kaupan kohteena olevalla tontilla maaperän tai pohjaveden todetaan ympäristöviranomaisen toimesta olleen pilaantunut kaupantekohetkellä, Myyjä vastaa niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat pilaantuneen maaperän poistamisesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä viranomaisen edellyttämään asuntorakentamiselta edellytettävään tasoon.

Ostaja suorittaa pilaantuneen maaperän poistamisen Myyjän kustannuksella. Suoritettavat toimenpiteet ja poistamisesta aiheutuvat kustannukset tulee etukäteen hyväksyttää Myyjällä. Poistamisesta aiheutuvilla kustannuksilla tarkoitetaan tässä Ostajalle aiheutuvia ylimääräisiä kustannuksia tavanomaisiin maa-aineisten poistamisen kustannuksiin verrattuna.

Myyjä ei vastaa pilaantuneen maaperän poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Ostaja sitoutuu noudattamaan ympäristöviranomaisten määräyksiä ja ohjeita pilaantuneen maaperän poistamisesta.

Muut ehdot

1) Ostaja vastaa Kaavatontin 4-49-33 omistuksen yhtenäistämisestä sekä tontin muodostamisesta kustannuksineen.
2) Ostaja on velvollinen kustannuksellaan purkamaan uudisrakentamisen vuoksi tontilla 235-4-49-31 sijaitsevan päiväkotirakennuksen.
3) Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään kaupan kohteena olevan tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.
   Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia.
   Mikäli Kaavatontin 4-49-33 asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä ja siirtämisen kustannuksista po. johtojen omistajien kanssa.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelevät niiden omistajat. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia katkoksia synny.

4) Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee muun muassa Myyjän tietoliikennekaappi ja tietoliikennejohtoja. Näiden siirtämisessä ja siirtämisen kustannuksissa noudatetaan edellisessä kohdassa 3) todettua.
5) Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että Myyjä on poistanut kaupan kohteena olevalla tontilla sijainneet valaisinpylväät, mutta jättänyt valaisinpylväiden jalustat ja johdot paikalleen maahan. Ostajavastaa kustannuksellaan valaisinpylväiden jalustojen ja johtojen poistamisesta.
6) Ostaja on velvollinen kustannuksellaan Kaavatontin 4-49-33 osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta Kaavatontille 4-49-33 sijoitettavien toimintojen edellyttämät muuntamoiden, jakokaappien ja muiden yhdyskuntateknisten laitteiden tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.
7) Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla 235-4-49-31 ja sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet.
8) Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että kaupan kohteena olevalta tontilta ei ole laadittu rakennettavuusselvityksiä. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan kaupan kohteena olevalla tontilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Liittymät

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen kuuluvien liittymien (sähköliittymä/Caruna Espoo Oy sekä vesi- ja jätevesiliittymä/Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä HSY vesihuolto) liittymissopimuksiin perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki mainittuihin liittymissopimuksiin perustuvat maksut ovat kaupantekopäivään saakka maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta liittymäntarjoajille ja vastaa liittymissopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

Irtain omaisuus

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä irtaimiston myynnistä ole tehty erillistä sopimusta.

Allekirjoitukset

Tämä kiinteistönkauppakirja on laadittu kolmena (3) samasanaisena kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kauniainen x.x.xxxx

Myyjä:
Kauniaisten kaupunki

_____
xx

Ostaja:
xx

_____
xx

Kaupanvahvistajan todistus
xx

LIITTEET Liite 1 Kartta kaupan kohteesta
Liite 2 Tarjouspyyntö

Liite 1 Kartta kaupan kohteesta

