

## KAUPPAKIRJA

### KAUPAN OSAPUOLET

**Myyjä:** **Palman tieto-taito-keskus Oy** jäljempänä myyjä  
c/o Retta Isännöinti  
Tuusantie 3  
03100 NUMMELA  
Y-tunnus: 1008906-1

**Ostaja:** **Vihdin kunta**, jäljempänä ostaja  
PL 13  
03101 NUMMELA  
Y-tunnus: 0131905-6

### KAUPAN KOHTEET

**Kiinteistöt:** Myyjä luovuttaa ostajalle seuraavat kiinteistöt:

1. Kiinteistö 927-406-1-147 Rakves I lukuun ottamatta aikaisemmin luovutettua määräalaa 927-406-1-147-M601.
2. Kiinteistö 927-406-1-253 Palma lukuun ottamatta aikaisemmin luovutettua määräalaa 927-406-1-253-M601.
3. Kiinteistö 927-406-3-380 Rakves lukuun ottamatta aikaisemmin luovutettua määräalaa 927-406-3-380-M601.

Kaupan kohteet on rajattu oheiseen liitekarttaan.

**Pinta-ala:** Kiinteistön 927-406-1-147 Rakves I pinta-ala, lukuun ottamatta aikaisemmin luovutettua määräalaa 927-406-1-147-M601, on noin 262 m<sup>2</sup>.

Kiinteistön 927-406-1-253 Palma pinta-ala, lukuun ottamatta aikaisemmin luovutettua määräalaa 927-406-1-253-M601, on noin 3.127 m<sup>2</sup>.

Kiinteistön 927-406-3-380 Rakves pinta-ala, lukuun ottamatta aikaisemmin luovutettua määräalaa 927-406-3-380-M601, on noin 5.906 m<sup>2</sup>.

**Rakennukset:** Kaupan kohteessa sijaitsevat rakennukset kuuluvat kauppaan. Kiinteistöillä 927-406-1-147 Rakves I ja 927-406-3-380 Rakves sijaitseva "Rakves"-niminen rakennus on huonokuntoinen, joka on tarkoitus purkaa. Rakennusten purkukustannukset on huomioitu myyjän ja ostajan välillä sovitussa kauppahinnassa.

- Kaavoitustilanne:** Kaupan kohteena oleva kiinteistö 927-406-1-253 Palma muodostaa osan Palman alueen asemakaavan (kaava N123) mukaisesta korttelin 372 tontista 1, jonka osuus tontin rakennusoikeudesta on 2.900 k-m<sup>2</sup>. Kyseinen tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Kaupan kohteena olevat kiinteistöt 927-406-1-147 Rakves I ja 927-406-3-380 Rakves muodostavat Palman alueen asemakaavan (kaava N123) mukaisen korttelin 4 tontin 6, jolla on rakennusoikeutta 3.000 k-m<sup>2</sup>. Kyseinen tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).
- Kauppahinta** Kauppahinta on **kuusisataaneljäkymmentäseitsemäntuhatta sata (647.100 €) euroa.**
- Lisäkauppahinta** Kiinteistön 927-406-1-253 Palma, joka muodostaa osan korttelin 372 AK-tontista 1, osuus kauppahinnasta määräytyy sillä perusteella, että kyseiselle tontille toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää valtion tuella toteutettavaa asuntotuotantoa. ARA on hyväksynyt päätöksellään, että alueen vyöhykehintaa (140 €/k-m<sup>2</sup>) voidaan korottaa 6 %:lla, jolloin korttelin 372 tontin 1 enimmäistonttihinta on 149 €/k-m<sup>2</sup>.
- Kiinteistön 927-406-1-253 Palma, joka muodostaa osan korttelin 372 AK-tontista 1, kauppahinta on markkinahintaa alhaisempi ja markkinaehtoisen kauppahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta eli niin sanottua SGEI-tukea (komission päätös 2012 /21/EU, EUVL L7/2012).
- Mikäli ostaja luovuttaa myymällä tai vuokraamalla kaupan kohteena olevan kiinteistön 927-406-1-253 Palma tai siitä myöhemmin muodostetun kiinteistön, joka muodostaa asemakaavan mukaisen korttelin 372 tontin 1, edelleen muuhun kuin ARA-tuotantoon, on ostaja velvollinen maksamaan myyjälle lisäkauppahintana markkinahinnan (235 euroa / k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen jokaiselta kerrosneliöltä, joka toteutetaan tontin osalle muuna kuin ARA-tuotantona.

## KAUPPAEHDOT

### 1. Kauppahinta sekä mahdollisen lisäkauppahinnan maksaminen ja maksuehdot

Kauppahinta **kuusisataaneljäkymmentäseitsemäntuhatta sata (647.100 €) euroa** suoritetaan myyjään pankkitilille **Flxx xxxx xxxx xxxx xx** kymmenen pankkipäivän kuluessa kaupanteosta.

Ehto lisäkauppahinnasta on voimassa kolme (3) vuotta kaupanteosta. Ehdon mukainen lisäkauppahinta on maksettava kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun kyseisen tontin osuuden lopullinen rakentamisen määrä on varmistunut.

## **2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.

## **3. Liittymäsopimukset**

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Caruna Oy:n kanssa solmittuihin sähköliittymäsopimukseen, Vihdin veden kanssa solmittuihin vesi- ja viemäri liittymissopimukseen sekä mahdollisiin kaukolämpöliittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät ostajalle samalla hetkellä, kun kiinteistöjen hallinta siirtyy. Myyjä vakuuttaa ja vastaa kustannuksellaan, että kaikki ko. liittymäsopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut ja muut velvoitteet on kaupantekopäivään asti maksettu ja sitoutuu hoitamaan tulevat maksut vielä hallinnanluovutuspäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

## **4. Vuokrasopimusten siirto**

Kaupan kohteena olevien kiinteistöjen 927-406-1-147 Rakves I ja 927-406-3-380 Rakves alueilla sijaitsevaan rakennukseen ja sen tiloihin ja ulkoalueille kohdistuvat vuokrasopimukset siirtyvät kaupanteossa ostajalle.

## **5. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin ei x.x.2025 päivätyjen rasiustodistuksien mukaan kohdistu kiinnityksiä, eikä sellaisia ole vireillä.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa kustannuksellaan, että kaupan kohteena olevat kiinteistöt luovutetaan vapaana kaikista kiinnityksistä ja muista rasituksista.

## **6. Rasitteet ja osuudet yhteisiin maa- tai vesialueisiin**

Myyjä vakuuttaa, että myytäviin kiinteistöihin ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin kaupantekopäivälle päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenee.

Kiinteistöillä ei ole osuutta yhteisiin maa- tai vesialueisiin.

## **7. Verot ja maksut**

Kiinteistöihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa hallintaoikeuden siirtymiseen saakka myyjä ja siitä lähtien ostaja.

Kiinteistöjen ostaja vastaa kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta ja kirjaamismaksuista.

## **8. Vaaranvastuu**

Vaaranvastuu kiinteistöistä siirtyy ostajalle silloin, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle.

## **9. Irtain omaisuus**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

## **10. Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut kohteiden maasto-olosuhteisiin ja todennut kaupan kohteet kaikilta osin vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

## **11. Vastuu kaupan kohteiden kunnosta**

Myyjä on selvittänyt ostajalle, että myytäviä kohteita käytetään / on käytetty yhtiön toiminnanharjoittamiseen tarkoitettuina rakennuspaikkoina.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona myyjä ilmoittaa, että hänen tiedossaan ei ole, että alueita olisi todettu pilaantuneeksi tai, että maaperässä olisi joitain muita sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä vastaa maaperästä mahdollisesti myöhemmin löydettävistä haitallisista aineista tai jätteistä aiheutuvista maaperän poisto- ja torjuntakuluista. Myyjän vastuu rajoittuu maaperään ennen hallintaoikeuden siirtymistä joutuneisiin aineisiin ja jätteisiin.

## 12. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriotteet kiinteistöistä \_\_\_\_\_ pvä
2. Lainhuutotodistukset kiinteistöistä \_\_\_\_\_pvä
2. Rasiustodistustodistukset kiinteistöistä \_\_\_\_\_ pvä
3. Kaavakartta ja –määräykset (N123)
4. Lohkomisasiakirjat kiinteistöistä

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, joiden voidaan katsoa vaikuttaneen ostopäätökseen.

## 13. Kaupanvahvistajan palkkio

Tästä kaupasta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

## ALLEKIRJOITUKSET

Vihdissä, \_\_\_\_\_ . päivänä 2025

**Myyjä: PALMAN TIETO-TAITO OY**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Ostaja: VIHDIRIN KUNTA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

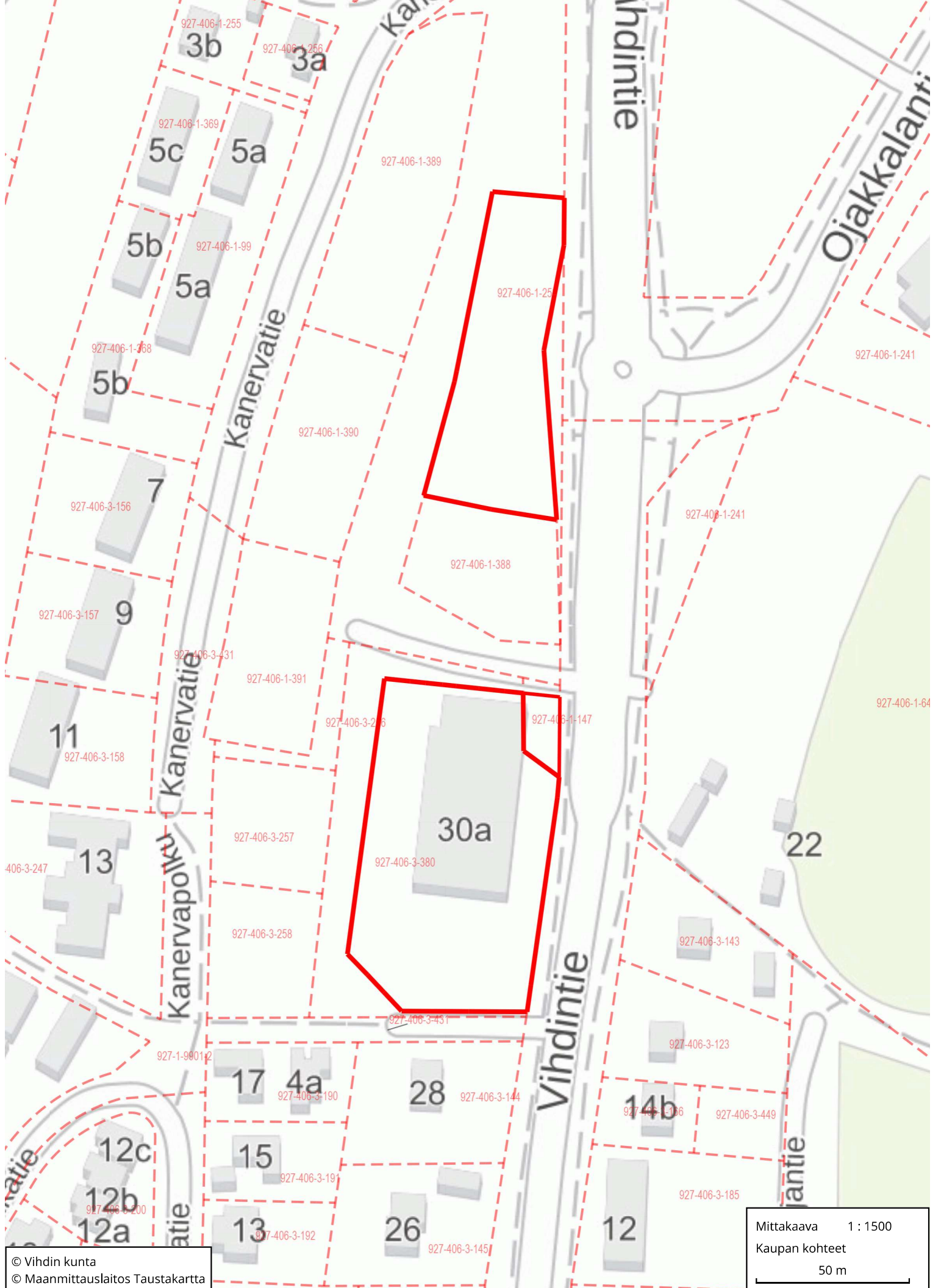
**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS:**

Kaupanhahvistajana todistan, että \_\_\_\_\_ Palman tieto-taito-keskus Oy:n puolesta myyjänä sekä ostajana Vihdin kunnan puolesta \_\_\_\_\_ ja \_\_\_\_\_ ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökauppa on tehty maakaaren 2 luvun 1§ säädellyllä tavalla.

Vihdissä, \_\_\_\_/ \_\_\_\_ / 2025

\_\_\_\_\_  
Kaupanhahvistajan nimi

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhahvistaja  
kaupanhahvistajan tunnus \_\_\_\_\_



© Vihdin kunta  
© Maanmittauslaitos Taustakartta

Mittakaava 1 : 1500  
Kaupan kohteet  
50 m