

## OSAKKEIDEN KAUPPAA KOSKEVA KAUPPAKIRJA (ASUNTO OY BREDANTIE 15)

Osakkeiden 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 ovat Asunto Oy Bredantie 15 nimisen asunto-osakeyhtiön (Y-tunnus 0213894-3) ("Yhtiö") osakkeet, jotka vastaavat 100 % Yhtiön osakekannasta ja äänimäärästä.

Yhtiön nimi: Asunto Oy Bredantie 15

Y-tunnus: 0213894-3

Yhtiön yhteystiedot: c/o Kauniaisten kaupunki, Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen

Osakkeiden numerot, lukumäärä ja huoneisto:

Osakkeiden nrot	Osakkeiden lkm	Talo ja Huon. nro
1-330	330	A 1
331-490	160	B 2
491-500	10	A 3

Osakkeiden lukumäärä yhteensä 500.

### KAUPAN TARKOITUS

Tämä osakekauppa liittyy kiinteästi tontin 235-4-49-31 kiinteistökauppaan.

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

Myyjä järjesti tonttia 235-4-49-31 ja asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Bredantie 15 osakekantaan 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 1.

Tämä osakekauppa ja tontin 235-4-49-31 kiinteistökauppa pohjautuvat 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 osakkeiden kauppaa koskeva kauppakirja ja tonttia 235-4-49-31 koskeva kiinteistönkauppakirja on allekirjoitettu samassa kaupantekotilaisuudessa.

#### Rakentamisvelvoite

Tämän osakekaupan ja tontin 235-4-49-31 kiinteistönkaupan yhteisenä tarkoituksena on voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisen kaavatontin 4-49-33 toteuttaminen.

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

Mikäli Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta xx € 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 xx € 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

Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeiden kauppahinta on xx euroa (xx €).

Kauppahinnan määräytymisen perusteena on Ostajan Hintakilpailussa tekemä tarjous (xx euroa/k-m<sup>2</sup>) ja tarjouspyynnössä ilmoitettu asuinrakentamisen kerrosalamäärä (1950 k-m<sup>2</sup>).

Kauppahinta maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille xx, viesti ”Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet”.

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.

#### Yhtiön osakekirjan luovuttaminen

Yhtiön osakkeista on annettu paperinen osakekirja. Myyjä luovuttaa Ostajalle kaupantekotilaisuudessa osakekirjan asianmukaisesti siirtomerkinnöin varustettuna. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa osakekirjan tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostaja on tietoinen, että hänen tulee hakea omistusoikeutensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitokselta kahden kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Samalla Ostajan on toimitettava paperinen osakekirja Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi.

Ostaja vastaa omistusoikeuden rekisteröinnin kustannuksista ja osakekirjan mitätöinnistä aiheutuvista mahdollisesti kustannuksista sekä muista mahdollisista kustannuksista.

#### Yhtiön osakkeisiin liittyvien tuottojen ja kustannusten jakaminen

Myyjä vastaa osakkeiden omistamiseen liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista, joiden peruste kohdistuu aikaan ennen kaupantekopäivää.

Ostaja vastaa osakkeiden omistamiseen liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista, joiden peruste kohdistuu aikaan kaupantekopäivän jälkeen.

#### Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta

#### Yhtiöön liittyvät toimenpiteet kaupanteon jälkeen

Ostaja sitoutuu välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen järjestämään Yhtiön yhtiökokouksen, jossa valitaan Yhtiölle uusi hallitus ja tilin-/toiminnantarkastaja ja tehdään muut tarvittavat hallinnolliset muutokset sekä myönnetään vastuuvapaus Yhtiön hallituksen nykyisille jäsenille edellyttäen kuitenkin, että vastuuvapauden myöntäminen on perusteltua. Ostaja sitoutuu välittömästi Yhtiön yhtiökokouksen jälkeen tekemään muutokset kaupparekisteriin.

#### Yhtiöön liittyvistä seikoista

Yhtiö on asianmukaisesti perustettu ja olemassa oleva asunto-osakeyhtiö. Yhtiötä ei ole haettu konkurssiin eikä se ole yrityssaneerauksen, ulosmittauksen tai turvaamistoimen kohteena.

Myyjän tiedon mukaan Yhtiötä ja sen hallintoa on hoidettu lainmukaisesti eikä Yhtiön osalta ole tehty mitään epätavallisia toimia, sopimuksia tai sitoumuksia. Myyjän tiedon mukaan Yhtiöllä ei ole myöskään sitoumuksia tai vastuita, jotka eivät ilmene tästä kauppakirjasta.

Myyjän tiedon mukaan Yhtiön kirjanpito on hoidettu hyvän kirjanpitoavan ja sovellettavan kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Yhtiö on tehnyt tilinpäätöksensä ja veroilmoituksensa.

Myyjän tiedon mukaan Yhtiön toimielimien jäsenillä ei ole mitään sopimukseen perustuvia tai muita saatavia Yhtiöltä eikä mitään korvaus- tai muita vaatimuksia Yhtiötä kohtaan.

### Yhtiön asiakirjat

Ajantasainen ote Yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja kaupparekisteriote ovat tämän kauppakirjan liitteinä 2 ja 3.

Myyjän hallussa on omistusajaltaan kaikki oleellinen Yhtiöön liittyvä asiakirja-aineisto, kuten osake- ja osakasluettelo, hallitusten ja yhtiökokousten pöytäkirjat ja sopimukset. Luettelo Yhtiöön liittyvästä asiakirja-aineistosta on tämän kauppakirjan liitteenä 4. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa Yhtiöön liittyvän asiakirja-aineiston tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### Yhtiön varat, velat ja vastuut

Yhtiöllä on omistusoikeus kaikkiin käytössään oleviin varoihin eikä Yhtiön omaisuuteen kohdistu mitään kolmansien tahojen oikeuksia, rasitteita, rasituksia, vakuusoikeuksia tai muita vastaavia oikeuksia, jotka eivät ilmene tästä kauppakirjasta.

Yhtiö ei ole antanut takuita tai vakuuksia omien tai kolmansien velvoitteiden täyttämiseksi eikä Yhtiö ole antanut lainoja suoraan tai epäsuoraan sen lähipiiriin kuuluville tahoille taikka kolmansille tahoille lukuun ottamatta seuraavaa:

Kauniaisten kaupunki ja Yhtiö ovat 3.2.2025 allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen koskien Yhtiön omistamaa tonttia 235-4-49-28. Maankäyttösopimuksen mukaisesti Yhtiö on luovuttanut kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Yhtiön omistamaan tonttiin vahvistetun kiinnityksen (21.1.2025, MML/44178/72/2025) panttikirjan ja sitoutunut pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes maankäyttösopimus on päättynyt. Vakuuden suuruus on 192 000 euroa.

### Maankäyttösopimus 3.2.2025

- Kauniaisten kaupunki ja Yhtiö ovat 3.2.2025 allekirjoittaneet asemakaavan muutokseen Ak 217 liittyvän maankäyttösopimuksen koskien Yhtiön omistamaa tonttia 235-4-49-28.

Maankäyttösopimuksen perusteella Yhtiö suorittaa sopimuskorvauksen, jonka määrä on 159 765 euroa. Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden (1 kk) kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos Ak 217 on tullut voimaan ja sopimusalueen (tontti 235-4-49-28) kiinteistö, sen määräala tai määräraosa taikka Yhtiön osakekanta on luovutettu kolmannelle. Sopimuskorvaus on suoritettava kokonaisuudessaan kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos Ak 217 on tullut voimaan. Sopimuskorvaus maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille laskun mukaisesti.

Asemakaavan muutos Ak 217 on tullut voimaan 8.5.2025.

Sopimuskorvaus on suoritettava kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Myyjä antaa Ostajalle laskun sopimuskorvauksen maksamista varten tässä kaupantekotilaisuudessa.

Maankäyttösopimus sisältyy Yhtiöön liittyvään asiakirja-aineistoon.

### Panttaussitoumus 3.2.2025

- Kauniaisten kaupunki ja Yhtiö ovat 3.2.2025 allekirjoittaneet panttaussitoumuksen liittyen maankäyttösopimukseen 3.2.2025.

Panttaussitoumus sisältyy Yhtiöön liittyvään asiakirja-aineistoon.

#### Yhtiön omistamista rakennuksista ja tontista

Yhtiö omistaa Kauniiaisissa osoitteessa Bredantie 15, Kauniainen sijaitsevan tontin 235-4-49-28 sekä tontilla sijaitsevat rakennukset.

Tontilla 235-4-49-28 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).

Tontti 235-4-49-28 on rakennuskiellossa. Tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukainen. Tontti on tontinosa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesta kaavatontista 4-49-33.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tontilla 235-4-49-28 sijaitsee kaksi omakotitaloa. Lisäksi tontilla on autokatos, osittain täytetty allas ja kaivo.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tontilla 235-4-49-28 sijaitsevilla rakennuksissa on ollut kevytöljylämmitys. Myyjällä ei ole tietoa öljysäiliöstä. Mitään viitteitä ei ole havaittu, että öljysäiliö olisi edelleen tontilla / rakennuksissa, mutta tätä ei voida täysin poissulkea.

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

Yhtiön omistamia rakennuksia ei ole käytetty asumiseen vuoden 2019 jälkeen. Sen jälkeen rakennuksia on käytetty tilapäiseen varastointiin. Rakennuksista on katkaistu lämpö, sähkö ja vesi vuonna 2024. Rakennuksia ja rakennelmia ei ole kunnossapidetty eikä niitä enää tule ottaa käyttöön. Rakennukset tulee purkaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen asuinrakentamisen toteuttamiseksi. Ostaja on selvittänyt rakennusten teknisen kunnan ja hyväksyy rakennukset sellaisessa kunnossa kuin ne kaupantekohetkellä ovat (purkukuntoisina).

Ostaja hyväksyy tontin sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Myyjän tiedon mukaan Yhtiön omistamalla tontilla ei ole harjoitettu toimintaa eikä sijaitse jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli 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 hyväksyttäväksi 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.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla 235-4-49-28 ja sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet.

#### Yhtiön omistamia rakennuksia ja tonttia koskevista asiakirjoista

Ostaja on huolellisesti tutustunut rakennuksia ja tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. tontin lainhuutotodistus (pvm)
2. tontin rasiustodistus (pvm)
3. tontin 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. tontilla sijaitsevien rakennusten pääpiirustukset.

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

#### Allekirjoitukset

Tämä osakkeiden kauppakirja on laadittu kahtena (2) samanasaisena kappaleena, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

Kauniainen x.x.xxxx

Myyjä:  
Kauniaisten kaupunki

---

xx

Ostaja:  
XX

---

xx

#### LIITTEET

- Liite 1 Tarjouspyyntö
- Liite 2 Yhtiöjärjestys
- Liite 3 Kaupparekisteriote
- Liite 4 Luettelo Yhtiöön liittyvästä asiakirja-aineistosta