

LUONNOS SOPIMUS TILUSVAIHDOSTA

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat vaihtavansa kiinteistöjensä maa-aloja kiinteistönmuodostamislain 58 §:n vapaaehtoisella tilusvaihdolla. Kumpikin osapuoli voi hakea toimitusta tämän sopimuksen perusteella.

1. OSAPUOLET

1.1 Sipoon kunta (0203533-8)
Lukkarinmäentie 2, 04131 Sipoo
kirjaamo@sipoo.fi Vaihde +358 9 23531
Myöhemmin "Osapuoli 1"

1.2 KAS kodit Oy (1712916-9)
Toinen linja 14, 00530 Helsinki
info@kas.fi
Vaihde 010 2872 600
Myöhemmin "Osapuoli 2"

Maankäyttöjaston päätös xx.xx.xxxx. Päätös on lainvoimainen

2. VAIHDON KOHTEET

Tilusvaihto liittyy Sipoon kunnan valmisteilla olevan N51 Kunnantalomäen asemakaavan muutokseen. Tällä vaihdolla pyritään tarkoituksenmukaiseen alueiden käyttöön ja kiinteistöjaotuksen parantamiseen, jotta kiinteistölle 753-423-0003-0057 voidaan muodostaa toimiva kerrostalotontti.

Voimassa olevassa asemakaavassa N21 (voimaan 11.9.1987) vaihdettavilla alueilla on kaavamerkintä AR, *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue*. Kunnan luovuttamalla alueella, noin 83 m² kokoisella alueella on voimassa asemakaava N17 (voimaan 30.11.1984), jossa on kaavamerkintä YS, *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue*. Kaavanmukainen rakennusoikeus säilyy kiinteistöllä 753-423-0003-0057. Vaihdettavilla alueilla ei sijaitse rakennuksia.

Tilusvaihto on tarkoituksenmukainen myös ilman tulevaa asemakaavamuutosta.

Tämän tilusvaihtosopimuksen tarkoituksena on alla mainittujen kiinteistöjen vaihtaminen alla ehdotetulla tavalla:

Osapuoli 1 luovuttaa:

Kiinteistöstä 753-423-0003-0082, maa-alueen pinta-alaltaan 824 m². Vaihdettava maa-alue on merkitty asemakaavassa pääosin AR-alueeksi, mutta noin 83 m² alue yllä mainitusta alueesta sijaitsee myös YS-alueella.

LUONNOS SOPIMUS TILUSVAIHDOSTA

Osapuoli 2 luovuttaa:

Kiinteistöstä 753-423-0003-0057, maa-alueen pinta-alaltaan 835 m². Alue on merkitty asemakaavassa AR-alueeksi.

Vaihdettavat alueet on osoitettu liitekartalla. Osapuoli 1:n luovutukset, yhteensä 824 m², on merkitty karttaan sinisellä värillä ja Osapuoli 2:n luovutukset, yhteensä 835 m², on merkitty karttaan vihreällä värillä.

3. VAIHDON EHDOT

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä sopimuksessa.

VAIHDETTAVIEN ALUEIDEN ARVOSTUS

Osapuolet ovat neuvottelujen jälkeen päätyneet sopimukseen alueiden kokonaisarvosta. Osapuolet ovat neuvottelujen jälkeen katsoneet Osapuolen 1 omistaman maa-alueen arvoksi 74 160 euroa (90 €/m²)

Osapuolet ovat neuvottelujen jälkeen päätyneet sopimukseen alueiden kokonaisarvosta. Osapuolet ovat neuvottelujen jälkeen katsoneet Osapuolen 2 omistaman maa-alueen arvoksi 75 150 euroa (90 €/m²)

VAIHDON SUORITUS

Vaihto suoritetaan niin, että Osapuolen 1 maa-alat vaihdetaan Osapuolen 2 maa-aloihin. Arvojen erotus on vähäinen (990 euroa), mutta Sipoon kunta maksaa erotuksen välirahana tilille FIXX XXXX XXXX XXXX XX.

OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Tällä sopimuksella ei vaihdeta kiinteistöjä, vaan sovitaan maa-alojen vaihdosta maanmittaustoimituksessa. Maa-alojen omistus siirtyy, kun toimitus on saanut lainvoiman. Tämän sopimuksen osapuolet sitoutuvat olemaan tekemättä muuta sopimusta maa-aloista, joita tämä sopimus koskee, kunnes toimitus on lainvoimainen.

4. MUUT EHDOT

- Osapuolet vastaavat omistamiensa kiinteistöjen ja määräalojen kohdistuvista veroista ja muista syntyvistä maksuista toimituksen päättymiseen asti. Toimituksen päättymisvuonna maksettuja maksuja ei jyvitetä tai palauteta. Kiinteistöveron maksaa 1. tammikuuta rekisteröity omistaja.
- Vaaran vastuu siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

LUONNOS SOPIMUS TILUSVAIHDOSTA

3. Osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteisiin ja niiden rajoihin haluamallaan tavalla ja haluamassaan laajuudessa ja hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne nyt ovat. Osapuolet ymmärtävät, että toimituksessa voidaan tarkastaa jo sovittuja rajoja pienissä määrin.
4. Osapuolet ovat tutustuneet xx.xx.2025 päivättyihin lainhuutotodistuksiin, rasiustodistuksiin, kiinteistörekisteriotteisiin ja kiinteistörekisterikarttoihin. Kummallakaan ei ole huomauttamista näiden seikkojen suhteen.

Osapuolet vakuuttavat, etteivät sovi tai sitoudu muihin rasitteita, rasituksia tai käyttöoikeuden rajoituksia kuin mitä xx.xx.2025 päivätyistä kiinteistörekisteriotteista, rasiustodistuksista ilmene ja mistä tässä sopimuksessa mainitaan.

5. Osapuolet ovat tietoisia kaavoitustilanteesta.
6. Osapuolet ovat tietoisia kohdassa 4 asiakirjoissa mainittavista tieoikeuksista ja sopivat vastaavien rasitteiden, käyttöoikeuksien ja käyttörajoitusten perustamisesta vaihdettaville alueille, ettei maanvaihdosta aiheudu kolmansille osapuolille haittaa.
7. Osapuolet vakuuttavat ja vastaavat siitä, ettei luovutettaviin alueisiin kohdistu nyt metsänhakkuu- tai metsänhoitosopimuksia, ojitushankkeita tai muita niihin verrattavia sopimuksia.
8. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti osapuolet ilmoittavat, että käytettävissä olevien tietojen perusteella maa-alueilla ei ole osapuolten tiedon mukaan harjoitettu sellaista toimintaa, joka on aiheuttanut tai olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
9. Tällä sopimuksella tai sen yhteydessä ei ole sovittu myytäväksi mitään irtainta, eikä sellaisen myymisestä ole tehty erillistä sopimustakaan.
10. Osapuolet vastaavat puoliksi toimituskuluista.

5. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä tilusvaihtosopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi molemmille sopijaosapuolille ja yksi toimitettavaksi Maanmittauslaitokselle.

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Sipoossa xx.xx.2025

Sipoon kunta

LUONNOS SOPIMUS TILUSVAIHDOSTA

Sauli Sotejeff

Maankäyttöasiantuntija

Harri Kumpulainen

Maankäyttöasiantuntija

KAS kodit Oy

N.N

Titteli

Liitteet:

Liite 1. Tilusvaihtokartta (seuraavalla sivulla)

LUONNOS SOPIMUS TILUSVAIHDOSTA

LIITE Tilusvaihtoalueet
Sipoon kunta / KAS kodit Oy

