

# MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA JA ESISOPIMUS LISÄALUEESTA

(Kapulin yritysalue / kortteli 2318)

## KAUPAN OSAPUOLET

### MYYJÄ

#### Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5  
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019-264 5000  
Päätös: kunnanhallitus 27.9.2021 § xx,  
lainvoimainen aikaisintaan xx.xx.2021

### OSTAJA

#### PKT-Turva Oy

y-tunnus: 1008452-7  
osoite: Kynnöstie 3, 05810 Hyvinkää  
puhelin: 010 315 8800  
puolesta: [REDACTED]  
[REDACTED]

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on **määräala Ali-Ollila** –nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-125** Mäntsälän kunnassa, Kapulin yritysalueella.

Alueen pinta-ala on noin 6000 m<sup>2</sup>, ja se vastaa osaa asemakaavan mukaisesta tontista 2318-1. Tontin asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, tehokkuusluku e=0,40, rakennusoikeutta kaupan kohteella on siten noin 2400 k-m<sup>2</sup>. Määräala on osoitettu liitekartassa.

Tällä sopimuksella sovitaan myös ostajan oikeudesta ostaa myyjältä samasta korttelista 2318 noin 6000 m<sup>2</sup>:n laajuinen lisäalue, määräala kiinteistöstä Ali-Ollila 505-407-7-125. Tältä osin (kohta 17) kauppakirja sisältää kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tontin osoite on Gneissitie 6, 04600 Mäntsälä.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **yhdeksänkymmentäkuusi tuhatta (96 000,00) euroa.**

Kauppahinnan peruste on

- maapohja

16 euroa/m<sup>2</sup> x 6000 m<sup>2</sup> = 96 000,00 €

## KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen.

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kaupantekotilaisuudessa maksetaan 96 000,00 euroa. Koko kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

Lohkomistoimitus, jossa määräalan lohkotaan omaksi kiinteistöksi, suoritetaan Maanmittauslaitoksen toimesta. Toimituksen hakemisesta ja maksuista vastaa Ostaja. Myyjä sitoutuu antamaan määräalan lohkomiselle kaikki myyjältä vaadittavat hyväksynyt ja parhaansa mukaan edesauttaa lohkomistoimitusta.

### 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

xx.xx.2021päivätyyn rasiustodistuksen mukaan kantatilaan Ali-Ollila 505-407-7-125 kohdistuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty vuokraoikeus (18.3.2011 / 9937 – Kyösti Suominen). Em. vuokra-alue ei kohdistu kaupan kohteeseen. Kaupan kohteeseen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä tai muita rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Määräala myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaina. Rasiustodistus on ostajalla.

### 4. Kiinteistörasitteet

Kantatilaan kohdistuu xx.xx.2021 päivätyyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet tai käyttöoikeuden rajoitukset. Osapuolet toteavat, että kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet eivät kohdistu kaupan kohteena olevaan määräalaan. Kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterin karttaote ovat ostajalla.

Kaupan kohteena olevalle määräalalle muodostetaan tarvittavat kiinteistörasitteet lohkomistoimituksen yhteydessä. Osapuolet sopivat seuraavista uusista kiinteistörasitteista:

1. Kaupan kohteena olevalla määräalalla on pysyvä oikeus kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen korttelin 2318 alueella, liitekartan osoittamassa paikassa. Kulkuoikeuden leveys on noin 8 metriä. Kulkuoikeuden rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa ostaja.

2. Kaupan kohteena olevalla määrälalla muodostetaan pysyvä oikeus tarvittavien putkien johtojen sijoittamiseen kohdassa 1 määritellyn kulkuyhteyden kohdalle.

Rasiteoikeuksista ei puolin eikä toisin suoriteta korvauksia. Tässä sovitut käyttöoikeudet perustetaan pysyviksi rasitteiksi lohkomistoimituksen yhteydessä. Sopijapuolet sitoutuvat siirtämään sovitut käyttöoikeudet myös kiinteistöjen uusia omistajia koskeviksi.

## **5. Verot, maksut ja vaaranvastuu**

Kaupan kohteeseen kohdistuva kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain mukaisesti. Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja maksaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa ostaja. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja. Ostaja maksaa kiinteistönmuodostamiskulut. Vaaranvastuu siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

## **6. Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kaupan kohteen rajoihin ja maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohdetta koskevista asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupan kohde on esitasattu tontti. Kaupan kohde myydään siinä kunnossa ja korkeusasemassa kuin se on myyntihetkellä. Ostaja vastaa mahdollisista jatkotasauksista ja rakentamisen edellyttämistä maatoista.

## **7. Maaperän mahdollinen pilaantuminen**

Myyjän tiedossa ei ole, että alue olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## 9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Asemakaava ja kaavamääräykset.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: asemakaava ja kaavamääräykset.

## 10. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaiset, vähintään noin 840 k-m<sup>2</sup>:n, toimisto- ja varasto-rakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Mikäli ostaja on hakenut ja saanut rakennusluvan sekä aloittanut rakentamistyöt 30.12.2021 mennessä, ostajan tulee edellä mainitusta poiketen rakentaa edellä tarkoitettu rakennus kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa ja muita ehtoja

## 11. Johtojen ym. sijoittaminen ja käyttäminen

Ostaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Ostaja on velvollinen liittämään ostamilleen tonteille rakennettavat rakennukset yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli rakennetun laitoksen jätevedet aiheuttavat normaalia poikkeavaa puhdistamista, sitoutuu ostaja omalla kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että yleiseen viemäriverkostoon laskettavat jätevedet täyttävät ympäristö- ja terveystarkastusviranomaisten asettamat ehdot.

## 12. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan tontin kohdalla olevan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset määräävät.

### **13. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä tai sen osaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Kiinteistö on rakentamaton siihen asti, kunnes kohdan 10 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Ostaja sitoutuu siihen, että ensisijainen ostaja on Mäntsälän kunta. Ostaja sitoutuu myymään rakentamattoman kiinteistön takaisin Mäntsälän kunnalle samalla hinnalla kuin mitä tässä kauppakirjassa on sovittu kauppahinnasta. Mikäli kohdan 10 mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, kauppahintaa alennetaan kohdan 14 sopimussakon mukaisesti.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 11-12 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 10 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

### **14. Sopimussakko**

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 25 % kauppahinnasta määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön tai sen osan sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kauppahinnan nelinkertaisena. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on hän velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

### **15. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa. Määräala ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

### **16. Kaupan purkava ehto**

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 10 sovitun rakentamisvelvoitteen. Purkava ehto on voimassa 5 vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Purkava ehto mitätöidään myyjän toimesta heti kun rakentamisvelvoitteen edellyttämän rakennuksen valmiusaste rakennuslupaviranomaisen antaman todistuksen mukaan on vähintään 35 %. Ostajan on pyydettävä mitätöimistä ja toimitettava sitä varten myyjälle rakennuslupaviranomaisen antama valmiusastetodistus. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa purkavan ehdon voimassaoloajan päättymisestä.

Tämä kiinteistön kauppa purkautuu kaikilta osin, mikäli kunnanhallituksen kaupan hyväksymistä koskeva päätös 27.9.2021 § xx ei saavuta lainvoimaa 31.12.2022 mennessä. Osapuolet sitoutuvat tällöin tekemään ja allekirjoittamaan kaupan purkamista koskevan purkusopimuksen välittömästi ja myyjä sitoutuu palauttamaan samassa yhteydessä jo maksetun kauppahinnan takaisin ostajalle.

### **17. Esisopimus koskien lisäaluetta**

Osapuolet sopivat, että ostajalla on oikeus ostaa lisäalueena Ali-Ollila –nimisestä kiinteistöstä 505-407-7-125, Mäntsälän kunnassa, Kapulin yritysalueella sijaitseva noin 6000 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala myyjältä. Lisäalueen asemakaavamerkintä on T-6 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), e=0,40, rakennusoikeutta lisäalueella on siten noin 2 400 k-m<sup>2</sup>. Lisäalue on esitetty liitekartassa.

Lisäaluetta koskevan kaupan pääehdot:

- Lisäaluetta koskeva kiinteistön kauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2026.
- Lopullisen kaupan edellytyksenä on, että ostaja ilmoittaa kirjallisesti myyjälle viimeistään 30.6.2026, että ostaja haluaa ostaa edellä mainitun lisäalueen.
- Lisäalueen myyntihinta on  $16 \text{ euroa/m}^2 \times 6\,000 \text{ m}^2 = 96\,000,00 \text{ euroa}$ , joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa.
- Lisäalue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen ja liitettäväksi lisäalueeksi nyt kaupan kohteena olevaan määräalaa / muodostettavaan kiinteistöön.
- Lisäalue myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.
- Lisäalueen kaupasta tehdään erillinen uusi kiinteistön määräalan kauppakirja.

**LIITTEET** 1) Kartta

**PÄIVÄYS** Mäntsälässä \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ kuuta 2021

**ALLEKIRJOITUKSET**

Tämä kauppakirja on tehty kolmena kappaleena, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**MYYJÄ**  
**Mäntsälän kunta**

---

**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

**OSTAJA**  
**PKT-Turva Oy**

---

**[REDACTED]**  
Toimitusjohtaja

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja toimitusjohtaja **[REDACTED]** PKT-Turva Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Paikka ja aika ovat edellä mainitut.

---

**xxxx**

Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja

**Tunnus: xxx/xx**