

KIINTEISTÖN/MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

(Kapulin yritysalue / kortteli 2315)

MYYJÄ

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019-264 5000

alkuperäinen vuokrauspäätös osto-optiolla:

kunnanhallitus xx.xx.2021 § xx, lainvoimainen xx.xx.xxxx

OSTAJA

xx

y-tunnus: xx

osoite: xx

puolesta: xx

puhelin: xx

sähköposti: xx

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on yhteensä noin 29,51 ha suuruinen määräala, määräalat kiinteistöistä

- määräala noin 8,32 ha K2315-nimisestä kiinteistöistä **505-407-7-124**
 - määräala noin 20,51 ha Ali-Ollila -nimisestä kiinteistöistä **505-407-7-128**
 - määräala noin 0,69 ha Kapuli -nimisestä kiinteistöistä **505-407-3-250**
- Mäntsälän kunnassa, Kapulin yritysalueella.

Alueen pinta-ala on noin 29,51 ha, ja se vastaa osaa asemakaavan mukaisesta tontista 2315-1. Tontin asemakaavamerkintä on xx (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), e=0,xx, rakennusoikeutta kaupan kohteella on siten noin xx k-m². Määräala on osoitettu liitekartassa.

Tontin osoite on xx, 04600 Mäntsälä.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on xx (**2 135 700,00**) euroa.

Kauppahinnan peruste on

- maapohja xx euroa/m² x xx m² = xx €

Kauppahinta koko (xx ha) on yhteensä xx euroa, jossa on huomioitu ostajan (aiemmin vuokralaisen) vastuulle kuuluvat esirakentamistöiden kustannukset.

KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kaupantekotilaisuudessa maksetaan xx euroa myyjän osoittamalle pankkitilille. 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 lohkominen 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

Kaupan kohteeseen kohdistuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty nykyisen maanvuokralaisen vuokraoikeus, joka sovitaan päättyväksi kohdan 6 mukaisesti.

xx.xx.2021 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kantatilaan Ali-Ollila 505-407-7-128 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 rasiuksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Määräala myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaina. Rasiustodistus on ostajalla.

4. Kiinteistörasitteet

Kantatilaan kohdistuu xx.xx.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet tai käyttöoikeuden rajoitukset. Kiinteistörekisteriote on ostajalla.

Osapuolet toteavat, että kiinteistörekisteriin merkityt aiemmille tieoikeusrasitteille on rakennettu korvaavat kulkuyhteydet rakennettujen kaavakatuja kautta, eikä ko. tieoikeusrasite ole enää sen oikeutetuille kiinteistöille tarpeellinen kaupan kohteen alueella. Muutokset rasitteisiin ratkaistaan lohkomistoimituksessa.

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. Vuokrasopimus ja vuokranmaksuvelvollisuus

Kaupan kohdetta koskeva ja xx.xx.2021 allekirjoitettu maanvuokrasopimus (laitostunnus: 505-407-7-128-LX) sovitaan päättymään kaupantekopäivään tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Nykyinen maanvuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran kaupantekopäivään asti.

Ostaja vastaa kustannuksellaan vuokraoikeutta koskevien kirjausmerkintöjen poistamisesta.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja nykyisenä maanvuokralaisena 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 myydään siinä kunnossa ja korkeusasemassa kuin se on myyntihetkellä. Ostaja vastaa mahdollisista jatkotasaustöistä ja rakentamisen edellyttämistä maastotöistä. Kauppahinnassa on huomioitu vuokralaisen vastuulle kuuluvat esirakentamistöiden kustannukset.

8. 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. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Asemakaava ja kaavamääräykset.

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

10. Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoite on maanvuokrasopimuksessa sovitun mukainen, täydennetään

kauppakirjaan.

11. Rakentamattoman maa-alueen takaisinostovelvoite

Mikäli ostaja päättää olla rakentamatta tonttia kokonaisuudessaan suunnitellun rakentamisaikataulun ja rakentamisen laajuuden mukaisesti, myyjällä on ensimmäisenä velvollisuus neuvottelujen jälkeen ostaa rakentamaton maa-alue takaisin itselleen vastaavalla yksikköhinnalla mitä ko. alueen hinnoittelu on määritetty tämän kaupanteon yhteydessä (2,05 e/m²).

Myyjä ja ostaja pitävät rakentamisen toteutumisesta erilliset neuvottelut lähtökohtaisesti kahden vuoden välein kaupanteosta lukien. Takaisinostovelvoite on voimassa 10 vuoden määräajan kaupanteosta em. hinnalla.

12. 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 normaalista poikkeavaa puhdistamista, sitoutuu ostaja omalla kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että yleiseen viemäriverkostoon laskettavat jätevedet täyttävät terveysturvallisten asettamat ehdot. Todetaan, että olemassa oleva rakennus on liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

13. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

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

14. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä tai sen osaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, niin kauan kuin kiinteistöä ei ole rakennettu kohdan 10 mukaisesti, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Edellä mainitusta poiketen ostajalla on oikeus luovuttaa kiinteistö tai sen osa ostajan kanssa samaan yritysryhmittymään kuuluvalle yritykselle, joka toimii samalla toimialalla sillä edellytyksellä, että luovutuksen vastaanottaja sitoutuu rakentamaan kiinteistön kohdan 10 mukaisesti.

Kohdassa 11 sovitun rakentamattoman maa-alueen takaisinostovelvollisuuden mukaisesti, Ostaja sitoutuu myymään täysin rakentamattoman kiinteistön takaisin myyjälle samalla hinnalla kuin mitä tässä kauppakirjassa ko. maa-alueen osalta

hinnoittelusta.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 11-13 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 10 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

15. 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.

16. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

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

LIITTEET 1) Kartta

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. kuuta 20xx

ALLEKIRJOITUKSET

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

MYYJÄ
Mäntsälän kunta

xx
kunnanjohtaja

OSTAJA
xx

xx

xx

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että kunnanjohtaja **xx** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja **xx xx** 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 säädettyllä tavalla. Paikka ja aika ovat edellä mainitut.

xx

Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanhahvistaja

Tunnus: