

# ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

## SOPIMUKSEN OSAPUOLET

(Veturin yritysalue / kortteli 2302)

### MYYJÄ Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5  
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019-264 5000  
päätös: kunnanhallitus 30.10.2017 § 263, lainvoimainen 21.11.2017

### OSTAJA Gles Oy

y-tunnus: 1954961-8  
osoite: Kalkkikiventie 5, 04300 Tuusula  
puolesta: toimitusjohtaja Janne Kuulasvuo  
puhelin: [REDACTED]  
sähköposti: [REDACTED]

## ESISOPIMUKSEN KOHDE

**K2306T2** -niminen kiinteistö **505-407-3-280** Mäntsälän kunnan Veturin yritysalueella. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1,5115 ha.

## MAANVUOKRASOPIMUS

Samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa on allekirjoitettu maanvuokrasopimus koskien kaupan kohdetta, jolla tuleva ostaja vuokraa kaupan kohteen.

## ESISOPIMUKSEN EHDOT

Ostajalla on oikeus ostaa kaupan kohde liitteen 1 mukaisen kauppakirjan mukaisesti sen jälkeen, kun maanvuokrasopimuksen kohdan 1.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty ja ostaja on muutoinkin täyttänyt maanvuokrasopimuksen kaikki ehdot. Kauppakirja tehdään viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja on ilmoittanut myyjälle ostavansa kaupan kohteen esisopimuksen mukaisin ehdoin.

## ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa viisi (5) vuotta esisopimuksen allekirjoituksesta lukien.

Esisopimuksen voimassaolon jälkeen tapahtuvassa vuokratontin omaksi ostamisessa noudatetaan myyjän sen hetkisiä myyntiehtoja ja -hintoja sekä kauppa vaatii uuden myyntipäätöksen.

**LIITTEET** 1) Kartta2) Maanvuokrasopimus

**PÄIVÄYS** Mäntsälässä 21. marraskuuta 2017

**ALLEKIRJOITUKSET**

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

**MYYJÄ****Mäntsälän kunta**

---

**Lauri Pouru**  
kaavoitusjohtaja**OSTAJA****Gles Oy**

---

**Janne Kuulasvuo**  
toimitusjohtaja**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, että kaavoitusjohtaja **Lauri Pouru** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja toimitusjohtaja **Janne Kuulasvuo** Gles Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Paikka ja aika ovat edellä mainitut.



---

**Virpi Mikkonen**  
Määnmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja  
**Tunnus: 402713/166**

## LIITE 1

### KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

#### KAUPAN OSAPUOLET

(Veturin yritysalue / kortteli 2302)

#### MYYJÄ

##### Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5  
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019-264 5000  
päättös: kunnanhallitus xx.xx.2017 § xx, lainvoimainen xx.xx.2017

#### OSTAJA

##### Gles Oy

y-tunnus: 1954961-8  
osoite: Kalkkikiventie 5, 04300 Tuusula  
puolesta: toimitusjohtaja Janne Kuulasvuo  
puhelin: 0500 - 2400  
sähköposti: janne.kuulasvuo@gles.fi

#### KAUPAN KOHDE

**K2306T2** -niminen kiinteistö **505-407-3-280** Mäntsälän kunnan Veturin yritysalueella. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1,5115 m<sup>2</sup>.

Kiinteistö vastaa Veturin yritysalueen asemakaavan mukaista tonttia 2302-2. Tontin asemakaavamerkintä on T-4 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), e=0,40, rakennusoikeus on siten noin 6 046 k-m<sup>2</sup>. Kaupan kohde on merkitty liitekarttaan.

Myyjä on vuokrannut kaupan kohteen ostajalle alun perin xx.xx.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella.

**Tontin osoite on Välketie 3, 04600 Mäntsälä.**

#### KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **satayhdeksänkymmentäseitsemäntuhatta neljäisataayhdeksänkymmentäviisi (197 495,00) euroa.**

Kauppahinnan peruste on

- maapohja	13 euroa/m <sup>2</sup> x 15 115 m <sup>2</sup> =	196 495,00€
- lohkomiskustannukset		1 000,00 €

#### KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen.

#### KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

## 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta yhteensä 197 495,00 euroa maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Koko kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

## 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

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

xx.xx.20xx päivätyn rasiustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu muita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Rasiustodistus on ostajalla.

## 4. Kiinteistörasitteet

xx.xx.20xx päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinteistörekisteriin merkittäviä rasitteita eikä käyttöoikeuden rajoituksia. Kiinteistörekisteriote on ostajalla.

## 5. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. *Ostaja maksaa varainsiirtoveron koko kauppahinnasta, joka sisältää lohkomiskustannukset.*

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa ostaja. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden sisällä kaupantekopäivästä lukien. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja. Vaaranvastuu siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

## 6. Vuokrasopimus ja vuokranmaksuvelvollisuus

Kiinteistöä 505-407-3-280 (tonttia 2302-2) koskeva ja 21.11.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus sovitaan päättymään kaupantekopäivään tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostaja on velvollinen maksamaan vuokrasopimuksen mukaisen vuokran kaupantekokuukauden loppuun saakka. Mikäli myyjä on laskuttanut loppuvuokran etukäteen ja loppuvuokra on maksettu, myyjä kuittaa loppuvuokran maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Mikäli loppuvuokra laskutetaan myöhemmin, ostaja on velvollinen maksamaan loppuvuokran laskun eräpäivään mennessä.

Ostaja vastaa kustannuksellaan vuokraoikeutta koskevien kirjausmerkintöjen poistamisesta sekä vuokraoikeuteen mahdollisesti kohdistuvien kiinnitysten

muutoksista.

## 7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja tuntee kaupan kohteen ollessaan kaupan kohteen nykyinen vuokralainen. 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 ratkaisuksista.

## 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.

## 8. 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.

## 9. Rakentamisvelvoite

Vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Tontille on rakennettu noin xx k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuus- ja varastorakennus, jossa rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönotto- ja loppukatselmus on suoritettu xx.xx.20xx.

## 10. 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 viemäriverkoston. Mikäli rakennetun laitoksen jätevedet aiheuttavat normaalista poikkeavaa puhdistamista, sitoutuu ostaja omalla kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että yleiseen viemäriverkoston laskettavat jätevedet täyttävät terveysturvallisten asettamat ehdot.

**11. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

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

**12. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10-11 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

**13. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa. Myytävällä kiinteistöllä ei ole osuuksia 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**



---

**Lauri Pouru**  
kaavoitusjohtaja

**OSTAJA**  
**Gles Oy**



---

**Janne Kuulasvuo**  
toimitusjohtaja

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että kaavoitusjohtaja **Lauri Pouru** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja toimitusjohtaja **Janne Kuulasvuo** Gles 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.

---

**xx**

Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja

**Tunnus: 402713/xx**

