

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

(Kylä-Maisalan alue)

MYYJÄT

83/100 Marjatta Sylvi Susanna Varjan (s. [REDACTED], k. [REDACTED])
kuolinpesän osakkaat

ja

17/100 Heikki Varjan (s. [REDACTED], k. [REDACTED]) kuolinpesän
osakkaina

- [REDACTED], ht.

- [REDACTED], ht.

- [REDACTED], ht.

yhteyshenkilö: Olli Varja

xx

osoite: xx

puhelin: xx

sähköposti: xx

OSTAJA

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä.

puhelin: 019- 264 5000

päättös: kunnanhallitus xx.xx.2022 § xx , lainvoimainen aikaisintaan xx.xx.2022

KAUPAN KOHDE

Noin 2 675 m²:n suuruinen määräala Kylä-Maisala -nimisestä kiinteistöstä 505-407-4-48 Mäntsälän kunnassa Kylä-Maisalan alueella rakennuksineen ja liittymäoikeuksineen.

- ostettava määräala muodostaa kokonaan asemakaavan mukaisen ohjeellisen tonttijaon korttelin 448 tontin 7 ja lisäksi siihen liitetään lisäaluetta ohjeellisen tonttijaon mukaisesta korttelin 448 tontista 8. Tontin asemakaavamerkintä on AO – erillispientalojen korttelialue, rakennustehokkuusluku e=0,25, rakennusoikeus määrälalla on siten noin 669 k-m².
- kaupan kohteella sijaitsee ateljee -rakennus (ks. kohta 9). Rakennus on rakennusinventoinneissa luokiteltu kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäväksi kohteeksi.

Kaupan kohde on merkitty liitekarttaan.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **xx (85 900,00) euroa**.

Kauppahinnan perusteena on tontin rakennusoikeuden mukainen hinta kunnan käyttämän omakotitonttien rakennusoikeuden hinnoittelun mukaisesti. Kaupan kohteella sijaitseva, säilytettävä ateljeerakennus irtaimistoinen ja kipsiveistoskokoelmineen sisältyy kauppaan. Niille ei määritellä kaupan yhteydessä erillistä, rahallista arvoa. Kunta ottaa rakennuksen taiteelliseen työskentelyyn liittyvine irtaimistoinen kaupan myötä ylläpitovastuulle kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi ja rakennuksen käyttämiseksi esimerkiksi museotoimintaan tai vastaavaan.

KÄYTTÖTARKOITUS

Alue ostetaan asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen, siten että kaupan kohteella oleva ateljeerakennus tullaan säilyttämään ja ylläpitämään alueella. Alueen muu mahdollinen rakentaminen on ateljeerakennusta ja sen toimintaa tukevaa.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjien määräämälle tilille 5 pankkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien, eli xx.xx.2022 mennessä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on maksettu, eli viimeistään xx.xx.2022.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteisiin ei xx.xx.2022 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kohdistu kiinnityksiä. Uusia asioita ei ole vireillä. Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Rasiustodistus on ostajalla.

4. Kiinteistörasitteet

Kantakiinteistöön ei kohdistu xx.xx.2022 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muitakaan rekisteröimättömiä rasitteita tai vastaavia. Kiinteistörekisteriote on ostajalla.

Uusi kiinteistörasite:

Kaupan kohde (määräala) saa pysyvän oikeuden kantatilan alueella kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen liitteenä olevan kartassa osoitetulle alueelle (alue osoitettu sinisellä värillä) Veistäjäntieltä. Rasitealueen leveys on noin 6 metriä. Rasiteoikeuden

saaja vastaa kulkuyhteyden rakentamisesta ja kunnossapidosta ainoastaan siinä tapauksessa, milloin kaupan kohteelle (määräalalle) toteutetaan kulkutie ko. rasitealueen kautta. Muutoin kulkutien rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kantatila. Mikäli rasitealueen kulkuyhteys on sekä kaupan kohteen (määräalan) että kantatilan käytössä, kulkutien rakentamis-, ylläpito- ja kunnostuskustannukset jaetaan osapuolten kesken tien käytön suhteessa. Selvyyden vuoksi myös todetaan, että kantatilalla on kulkutien rakentamis- ja ylläpitovastuu vain siinä tapauksessa, että kantatila tarvitsee ja käyttää ko. kulkutietä.

5. Verot, maksut ja vaaranvastuu

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

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa ostaja. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja. Vaaranvastuu siirtyy ostajalle hallinto-oikeuden siirtyessä.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

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.

Myyjä vastaa omistusaikanaan mahdollisesti aiheutuneista maaperän pilaantumisen tai saastumisen aiheuttamista kustannuksista omistustajan mukaan ympäristönsuojelulain mukaisesti.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Asemakaava ja kaavamääräykset
5. Ateljeerakennusta koskevat asiakirjat

9. Rakennukset

Kaupan kohteella on vuonna 1956 nykyiselle paikalle siirretty ateljeerakennus. Rakennus on alun perin ollut kirkonmäellä viljamakasiini. Ateljeerakennusta on laajennettu vuonna 1977. Rakennuksen runko on hirsi/puu (liimapalkki).

Rakennusrekisterin mukaan rakennuksen kokonaisala on noin 160 k-m². Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Rakennus on sähkölämmitteinen. Rakennusta ei ole liitetty vesijohtoon eikä viemäriin. Rakennukseen on teetetty kuntoarvio (Raksystems, tarkastuspäivä 22.2.2022, raportointipäivä 3.3.2022). Kokonaisuutena kohde on pääasiassa kuntoluokassa tyydyttävä. Tämän lisäksi myyjä on selvittänyt ostajan edustajille kiinteistön, rakennuksen ja tarpeiston kunnan.

Kaupan kohde myydään rakennuksineen ja liittymäoikeuksineen. Kauppahinta ei perustu rakennusten pinta-alaan. Kaupan kohde myydään rakennuksineen ja sähköliittymineen siinä kunnossa kun ne ovat kaupantekohetkellä. Rakennus on rakennusinventoinneissa luokiteltu kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäväksi kohteeksi. Ateljeerakennus on ollut kuvanveistäjä Heikki Varjan työtila ja se on edelleen alkuperäisessä kunnossa, taiteellista työskentelyä palvelevine irtaimistoineen (mm. työvälineet).

10. Rakennusten irtaimisto

Myyjä lahjoittaa kaupan yhteydessä ostajalle ateljeerakennukseen sijoitetun, taiteelliseen työskentelyyn liittyvän irtaimiston sekä kipsiveistoskokoelman, jotka ovat oleellinen osa ateljeekokonaisuutta ja joiden ylläpitovastuu siirtyy ostajalle. Veistosten luetteloinnista sovitaan erikseen osapuolten kesken. Rakennuksessa oleva mahdollinen muu irtaimisto, joka ei kuulu kuvanveistäjä Heikki Varjan ateljeehen, kipsiteoksiin tai työvälineisiin tai vastaaviin, tyhjennetään myyjän toimesta erikseen sovittuna ajankohtana, kuitenkin viimeistään 31.12.2022 mennessä. Lisäksi osapuolten välillä on tarkoitus tehdä deponointisopimus erikseen sovittavista Heikki Varjan taideteoksista, joita on tarkoitus edelleen säilyttää ateljeerakennuksessa tai sen ympäristössä tai muualla erikseen sovittavassa paikassa.

11. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty erillistä irtaimistoa. Myytävä määräala ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

LIITTEET 1) Kartta
2) Kuntoarvio, Lahdentie 14, Raksystems Oy 3.3.2022

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. kuuta 2022

ALLEKIRJOITUKSET

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

MYYJÄT

xx

xx

xx

OSTAJA
Mäntsälän kunta

xx
kunnanjohtaja

xx
kuntakehitysjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että xx myyjinä sekä kunnanjohtaja xx sekä kuntakehitysjohtaja xx Mäntsälän kunnan 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 kaupanhahvistaja
Tunnus: xx