

MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

MYYJÄ Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päättös: kunnanhallitus 21.11.2022 § xx, lainvoimainen xx.xx.2022

OSTAJA Kiinteistö Oy Ali-Maisalantie 2

y-tunnus: 2314428-5
osoite:
puolesta:
puhelin:
sähköposti:

KAUPAN KOHDE

Mäntsälän kunnan Linnalan yritysalueella sijaitsevat, korttelin 484 tonttia 1 vastaavat määräalat, noin 2306 m² kiinteistöstä Koivikko 505-403-5-85 ja noin 266 m² kiinteistöstä Linnamäenpelto 505-407-74-87. Määräalojen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 2 572 m².

Kaupan kohde on merkitty liitekarttaan.

Määräalojen mukaisen tontin 484-1 asemakaavan mukainen käyttötarkoituksimerkintä on KL-3 (liikerakennusten korttelialue). Asemakaavaan merkitty tehokkuusluku $e=0,30$, joten rakennusoikeus on siten noin 772 k-m².

Kiinteistö myydään ostajalle sillä sijaitsevina rakennuksineen. Kaupan kohteella sijaitsee vuonna 1989 valmistunut, kerrosalaltaan noin 162 k-m²:n laajuinen omakotitalo. Rakennus myydään purettavaksi. Ostaja vastaa kaikista rakennusten purkutöistä ja -kustannuksista.

17.11.2022

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **kahdeksantoistatuhatta viisisataakahdeksankymmentä (18 580,00) euroa.**

Kauppahinnan peruste on

- maapohja	15 euroa/m ² x 2572 m ²	= 38 580,00 €
- hyvitys purkukustannuksista		-20 000,00 €
		= 18 580,00 €

Maksettu tontin varausmaksu, 1 100 € hyvitetään kauppahinnassa, minkä jälkeen kauppahinnasta jää maksettavaksi 17 480,00 €.

KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen.

Kaupan kohteella sijaitseva asuinrakennus myydään purettavaksi. Purettavaa rakennusta ei saa ottaa käyttöön, kunnostaa tai luovuttaa kolmannen osapuolen hallintaan.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta on maksettu kunnan tilille FI36 5282 0120 0004 66 ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Kauppahintaa maksettaessa on otettu huomioon aiemmin maksetun tontin varausmaksun, 1 100 €, hyvittäminen kauppahinnassa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

xx.xx.2022 päivättyjen rasiustodistusten mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Määräalat myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Rasiustodistukset ovat ostajalla.

4. Kiinteistöasiat

Määräaloihin ei kohdistu xx.xx.2022 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita eikä käyttöoikeuden rajoituksia. Kiinteistörekisteriotteet ovat ostajalla.

17.11.2022

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 vastaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa ostaja. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.

Ostaja vastaa määräalojen lohkomiskustannuksista.

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle välittömästi omistusoikeuden siirtyessä.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteen rajoihin ja maasto-olosuhteisiin. Lisäksi ostaja on tutustunut kaupan kohteella sijaitsevaan rakennukseen. 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.

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.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistukset
2. Rasitustodistukset
3. Kiinteistörekisterin otteet
4. Asemakaava ja kaavamääräykset

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

Lisäksi ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohteella sijaitsevaa purettavaa asuinrakennusta koskeviin asiakirjoihin:

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Etelä-Suomen rakennuskonsultit 5.9.2022
- 10.7.1985 hyväksytyt rakennusluvan pääpiirustukset.

17.11.2022

9. Nykyisen rakennuksen purkaminen ja uuden rakennuksen rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan kaupan kohteella nykyisin sijaitsevan rakennuksen yhden (1) vuoden kuluessa kaupantekopäivämäärästä lukien. Ostaja vastaa tarvittavien purkulupien hakemisesta sekä kaikista purkutöihin liittyvistä kustannuksista jätemaksuineen.

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksyttyjen piirustusten mukaisen, vähintään noin 270 k-m²:n suuruisen rakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Mikäli ostaja on hakenut ja saanut rakennusluvan sekä aloittanut rakentamistyöt 31.12.2023 mennessä, ostajan tulee edellä mainitusta poiketen rakentaa edellä tarkoitettu rakennus kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa ja muita ehtoja.

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 viemäriverkostoon. Mikäli rakennetun laitoksen jätevedet aiheuttavat normaalia poikkeavaa puhdistamista, sitoutuu ostaja omalla kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että yleiseen viemäriverkostoon laskettavat jätevedet täyttävät ympäristö- ja terveystarkastusviranomaisen 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.

17.11.2022

12. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä tai sen osaa purkamatta nykyistä rakennusta ja rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Kiinteistö on rakentamaton siihen asti, kunnes kohdan 9 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Ostaja sitoutuu myymään rakentamattoman kiinteistön takaisin Mäntsälän kunnalle samalla hinnalla kuin mitä tässä kauppakirjassa on sovittu kauppahinnasta. Mikäli kohdan 9 mukaista purku- tai rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, kauppahintaa alennetaan kohdan 13 sopimussakon mukaisesti.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 10-11 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 9 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

13. 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.

14. Kaupan purkava ehto

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 sovitun purkamis- tai 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.

Mikäli kohteella oleva asuinrakennus on purettu hyväksyttävästi ostajan toimesta kaupan purkautuessa, kaupan purkusopimuksessa ja siinä maksettavassa korvauksessa otetaan huomioon kohteessa kauppahinta asuinrakennuksen purkamisesta myönnetty hyvitys 15 000 €.

15. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

Mahdolliset liittymäoikeudet sisältyvät kauppaan. Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty muuta irtaimistoa. Kiinteistöllä ei ole osuutta yhteisiin alueisiin.

17.11.2022

LIITTEET Kartta**PÄIVÄYS** Mäntsälässä xx. kuuta 2022**ALLEKIRJOITUKSET**

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

MYYJÄ
Mäntsälän kunta

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

OSTAJA
Kiinteistö Oy Ali-Maisalantie 2

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja Kiinteistö Oy Ali-Maisalantie 2 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 kaupanvahvistaja
Tunnus: xxxxx/xx

Kaupan kohde:

Kaksi määräalaa kiinteistöistä Koivikko 505-403-5-8, noin 2306 m²
ja Linnamäenpelto 505-407-74-87, noin 266 m².

Määräalat vastaavat Linnalan yritysalueen korttelin 484 tonttia 1,
pinta-ala noin 2572 m².

TYÖ

