

KIINTEISTÖN MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

MYYJÄT 1/2 [REDACTED]

henkilötunnus: xxx-xxx

1/2 [REDACTED] / kuolinpesä

osakkaat:

[REDACTED]

henkilötunnus: xxx-xxx

[REDACTED]

henkilötunnus: xxx-xxx

[REDACTED]

henkilötunnus: xxx-xxx

Myyjien yhteyshenkilö: [REDACTED]

osoite: xxx

puhelin: xxx

sähköposti: xxx

OSTAJA **Mäntsälän kunta**

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019 264 5000

päätös: kunnanhallitus xx.xx.2023 § xx,

lainvoimainen xx.xx.2023

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena ovat Mäntsälän kirkonkylän alueella sijaitsevat, pinta-alaltaan yhteensä noin 34,6 hehtaarin laajuiset **määräalat kiinteistöstä Jurvala 505-407-10-192 rakennuksineen, liittymineen ja puustoineen**. Kaupan kohde sisältää seuraavat osa-alueet:

- A. Puirojantien eteläpuolinen palsta noin 1,58 ha. Palsta vastaa korttelia 1134. Korttelin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus maatilan talouskeskuksen alue, AM. Alueella sijaitsee asuinrakennus sekä useita talousrakennuksia.

- B. Asemakaavan mukainen Puirojantien katualueen osa erillisessä palstassa, noin 0,14 ha.
- C. Noin 32,85 ha laajuinen osa Puirojantien pohjoispuoleisesta palstasta. Palstasta jää kaupan ulkopuolelle kaksi erillistä osa-aluetta:
- Itäinen osa-alue, noin 0,65 ha. Alueella sijaitsee vanha hiekkakuoppa, jossa on kaksi lampea sekä saunarakennus. Alue rajataan Puirojantien varrella sijaitsevasta rajamerkistä nro 32 likimäärin pohjoiseen suuntautuvalla rajalla. Uuden rajan täsmällinen sijainti kiinteistön 505-407-10-202 vastaisen rajan kohdalla määritellään pinta-alaperusteisesti lohkomistoimituksen yhteydessä.
 - Läntinen osa-alue, noin 13,43 ha. Alue rajautuu kiinteistön 505-407-10-75 vastaisella rajalla maakaasulinjan lännen puoleiseen reunaan. Uusi raja kulkee maakaasuputken suuntaisesti noin 228 m matkan. Putkilinjan mutkan kohdalla uusi raja ylittää putken ja suuntautuu eteläkaakkoon noin 232 m kohti kiinteistön 505-407-19-27 vastausta rajaa. Alueen rajaus on likimääräinen ja tarkentuu lohkomistoimituksessa pinta-alan ja maasto-olosuhteiden perusteella.

Osa-alueella C ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on voimassa vuonna 28.11.2005 voimaan tullut Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava 2020, jossa alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä osittain uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

Kaupan kohteena olevat määräalat merkitty liitekarttoihin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Latosuolla sijaitseva palsta, kartalta mitattu pinta-ala noin 4,3 ha, ei sisälly kauppaan. Kiinteistön Jurvala 505-407-10-192 pinta-alaksi jää kaupan kohteena olevien määräalojen erottamisen jälkeen noin 18 ha.

Kiinteistön määräalojen tai rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eivätkä mahdolliset virheet pinta-aloissa vaikuta kauppahintaan tai muihin kaupan ehtoihin.

Kaupan kohde rakennuksineen myydään siinä kunnossa, kun se on kaupantekohetkellä. Rakennuksista ei ole teetetty kuntoarviota eikä haitta-ainekartoitusta.

Myyjät siirtävät oikeuksineen ja velvollisuuksineen samaan kauppahintaan ostajalle tällä kauppakirjalla kaupan kohteen muodostamalla käyttöpaikalla sähköliittymäsopimuksen sekä vesi- ja viemäri liittymäsopimukset.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **miljoona sataseitsemänkymmentähdeksäntuhatta viisisataa euroa (1 179 500,00 €)**.

Kauppahinta perustuu maapohjan arvoon, 902 000,00 € (noin 2,61 €/m²), korvaukseen alueella sijaitsevista rakennuksista ja rakenteista, 165 000,00 € sekä metsänarvioon (MHY / Jarmo Sulopuisto 4.7.2023) perustuvaan puustokorvaukseen, 112 500,00 €.

KÄYTTÖTARKOITUS

Asemakaavoittamaton alueen osa, noin 32,85 ha, ostetaan raakamaana yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Asemakaavoitetut alueen osat ostetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön rakennuspaikaksi sekä katualueen osaksi.

KAUPAN MUUT EHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjien määräämälle pankkitilille 10 pankkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle seuraavasti:

- a) Puirojantien eteläpuolinen palsta / asuinrakennus pihapiireineen ja talusrakennuksineen: 1.6.2024 mennessä.
- b) Muut alueet: kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.

Myyjät sitoutuvat hoitamaan kaikki rakennuksista, sekä vesi-, viemäri- ja sähköliittymistä aiheutuvat maksut hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymisopimusten siirrosta liittymistä vastaaville yhtiöille.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kantatilaan kohdistuu xx.xx.2023 päivätyn rasiustodistuksen mukaan lesken hallintaoikeus. Kantatilaan ei kohdistu kiinnityksiä tai kirjattuja erityisiä oikeuksia, eikä uusia asioita ei ole vireillä. Rasiustodistus on ostajalla.

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä, panttioikeuksista ja erityisistä oikeuksista vapaana. Myyjät sitoutuvat vapauttamaan kaupan kohteen lesken hallintaoikeudesta hallintaoikeuden siirtymisajankohtaan, 1.6.2024 mennessä.

4. Kiinteistörasitteet

Kantatilaan kohdistuu xx.xx.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset. Myyjät vakuuttavat, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kuin kiinteistörekisteriotteesta ilmeneviä rasitteita tai käyttöoikeuksien rajoituksia. Kiinteistörekisteriote on ostajalla. Rasitteiden kohdentuminen kaupan kohteena olevaan määräalaa ratkaistaan lohkomistoimituksessa.

Osapuolet sopivat, että myyjä saa kulkuoikeuden omistukseensa jäävälle kantakiinteistön palstalle määräalan läpi olemassa olevaa metsäautotietä pitkin. Tien likimääräinen sijainti on osoitettu kauppakirjan liitekartassa.

5. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Kaupan kohteeseen kohdistuva kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain mukaisesti. Myyjät 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.

Kaupanhahvistajan palkkion maksaa ostaja.

Kiinteistönmuodostamiskuluista vastaa ostaja.

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut asuinrakennukseen ja sen pihapiiriin 26.7.2023. Lisäksi 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.

7. Maaperän mahdollinen pilaantuminen

Myyjien 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. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Asemakaava ja -määräykset
5. Osayleiskaava ja -määräykset
6. Arvio metsäkiinteistön arvosta. Metsänhoitoyhdistys Uusimaa / Jarmo Sulopuisto 4.7.2023
7. Arviolausunto kiinteistön 505-407-10-192 pihapiiristä rakennuksineen. Jari Hautala 27.7.2023.

9. Rakennukset

Kaupan kohteen osa-alueella A sijaitsevat samassa pihapiirissä seuraavat rakennukset:

- asuinrakennus kerrosala noin 180 m², kaksikerroksinen, valmistunut noin vuonna 1919. Talossa on merkittäviä kunnostustarpeita.
- aitta, kokonaisala noin 70 m², hirsiosa peräisin 1860-luvulla, laajempi lautaosa rakennettu myöhemmin
- talousrakennus, kokonaisala noin 80 m², puurakenteinen, valmistunut noin vuonna 1900
- pieni grillikatot

10. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa, eivätkä luovutettavat määräalat saa osuuksia yhteisiin alueisiin.

LIITTEET 1) Kartta, 5 sivua

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. xxkuuta 2023

ALLEKIRJOITUKSET

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

MYYJÄT

_____ kuolinpesän osakkaat

OSTAJA

Mäntsälän kunta

Hannu Laurila
kunnanjohtaja

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että _____ sekä _____ omasta ja _____ kuolinpesän puolesta myyjinä sekä kunnanjohtaja **Hannu Laurila** ja kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta ostajina 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.

xxx

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Tunnus: xxx/xxx

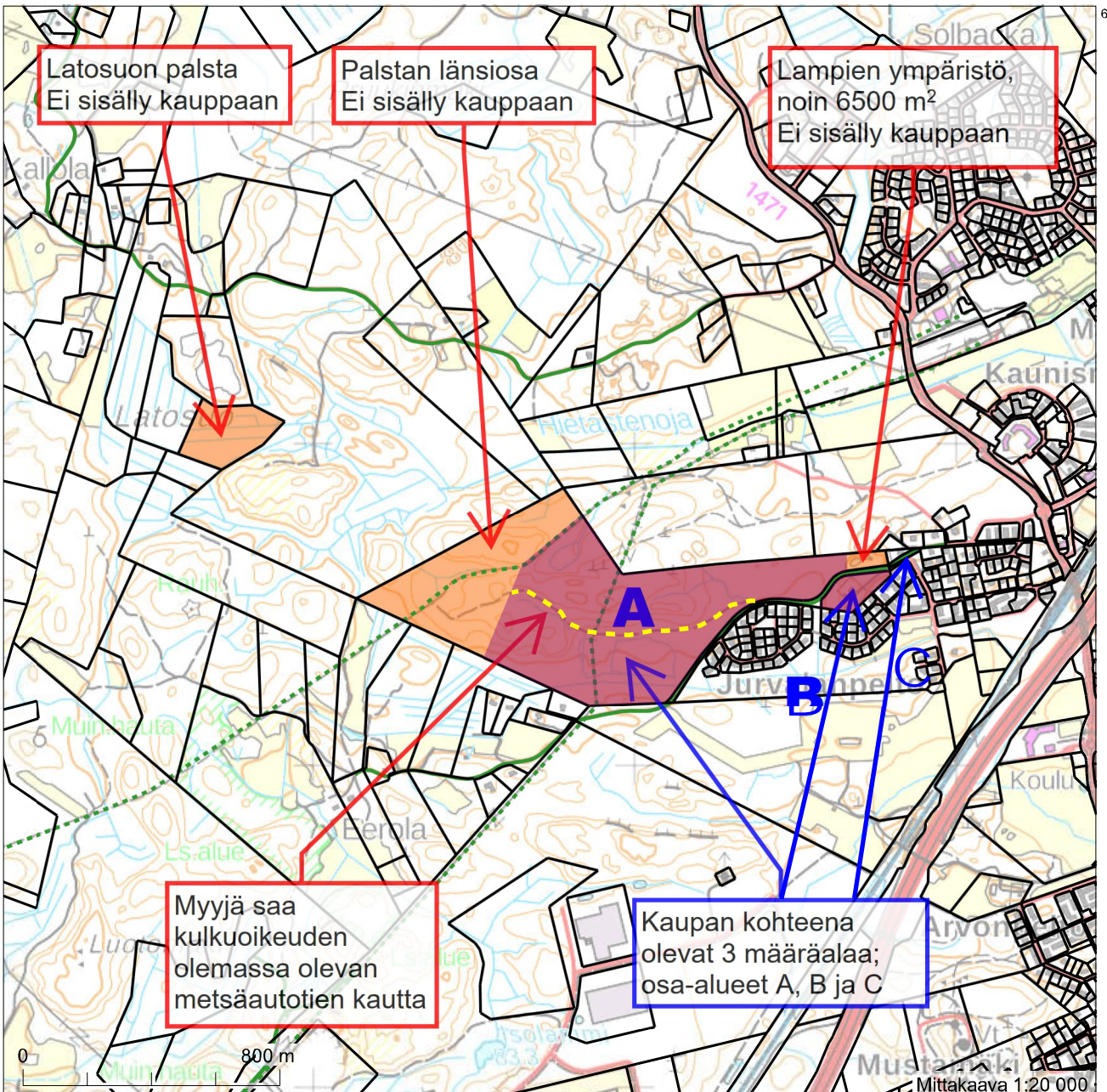


Kiinteistötunnus: 505-407-10-192
 Nimi: JURVALA
 Rekisteriyksikkölaji: Tila
 Kunta: Mäntsälä (505)
 Palstojen lukumäärä: 4

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

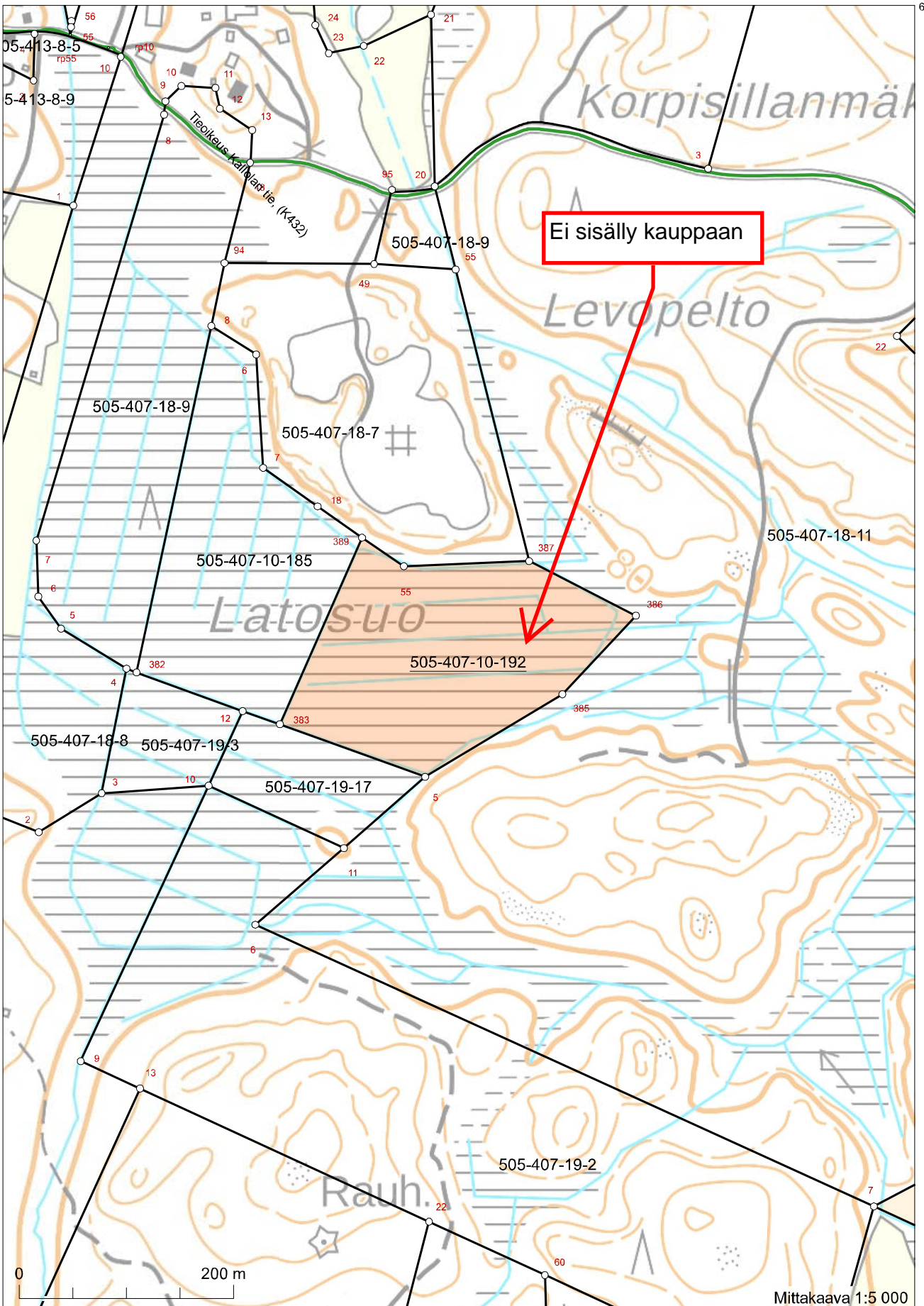
Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 3.10.2023.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



6726365

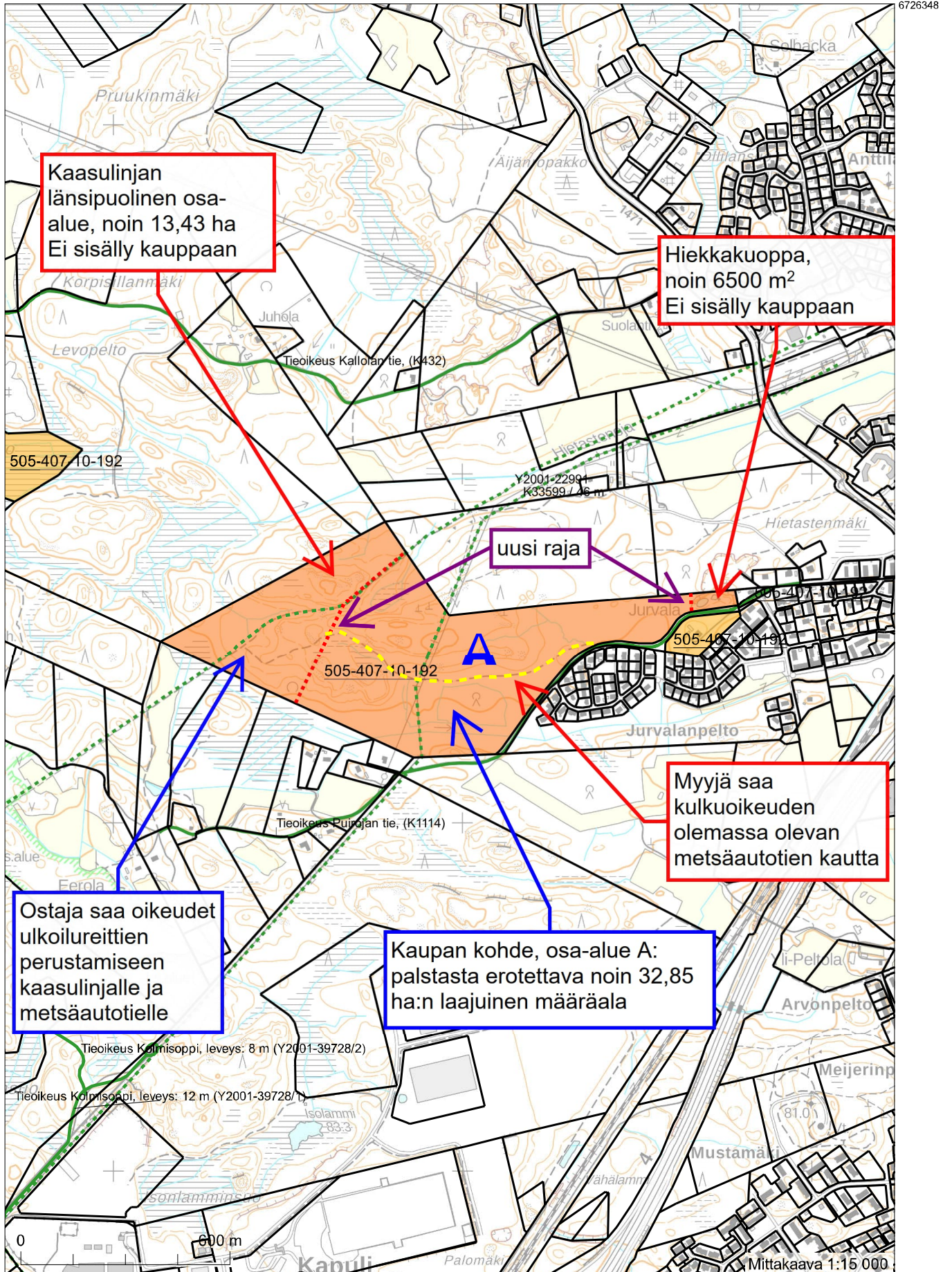
6722965



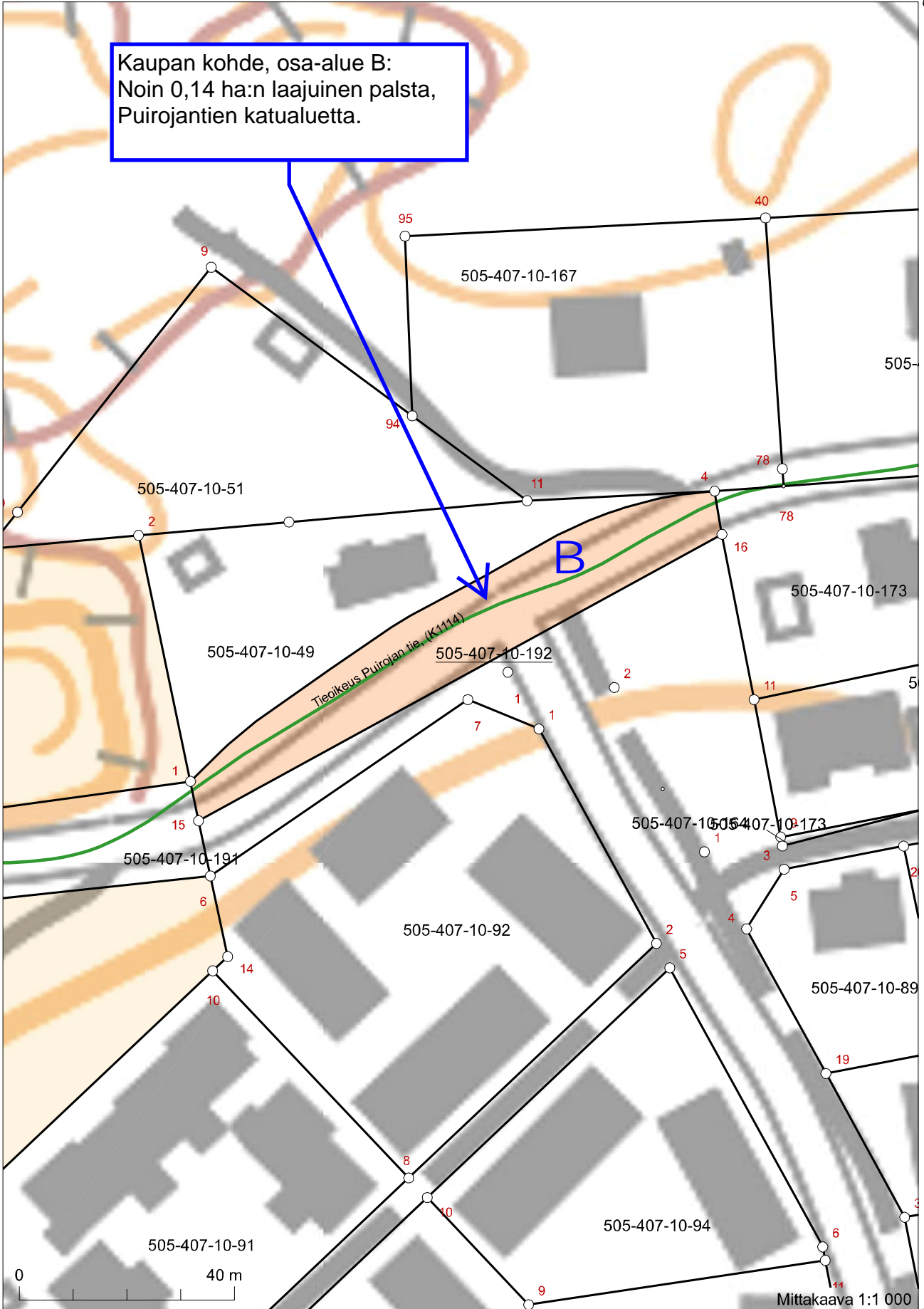
6725639

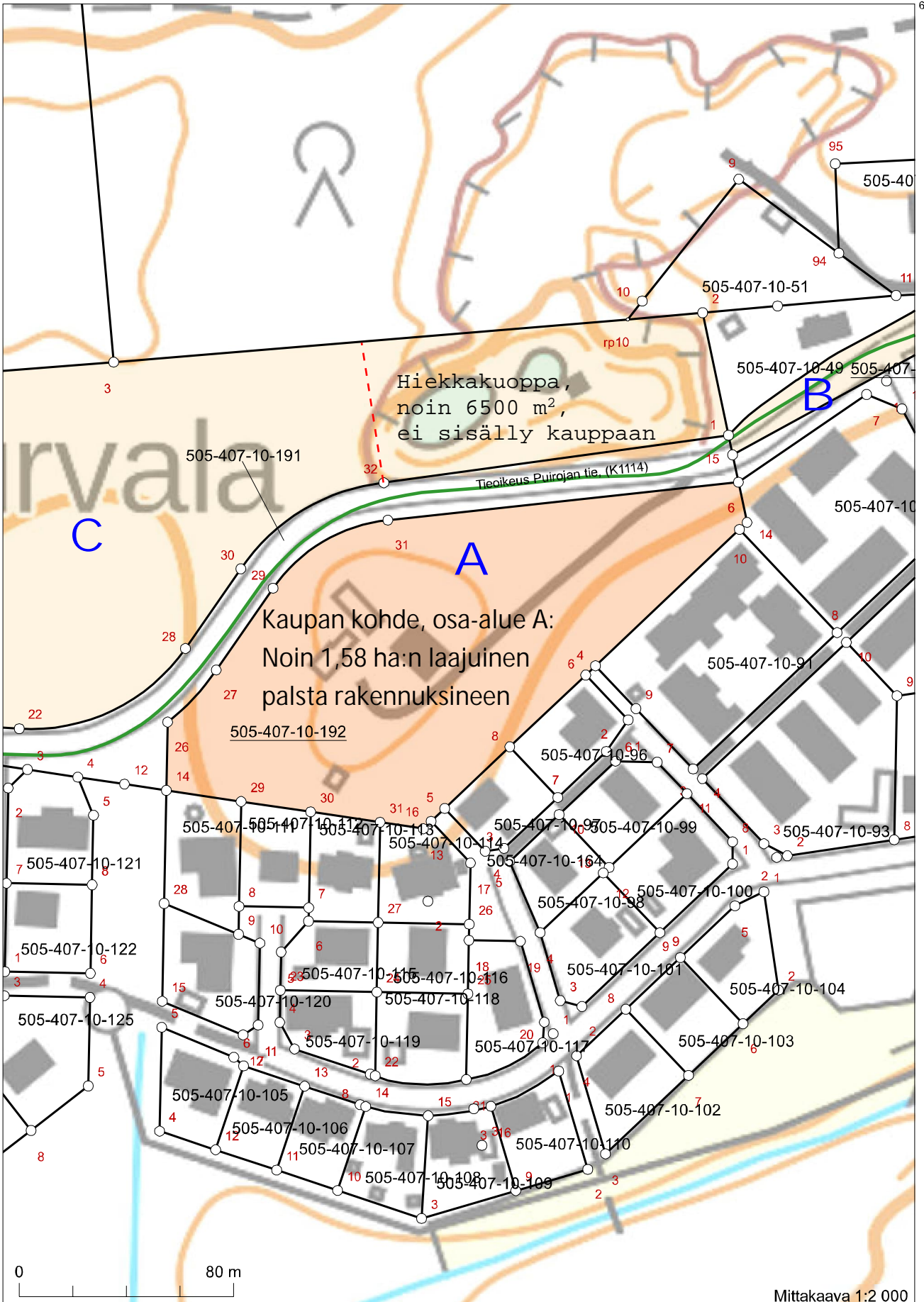
Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
 Taustakartta on viitteellinen.

6724424
 405172



Kaupan kohde, osa-alue B:
 Noin 0,14 ha:n laajuinen palsta,
 Puirojan tien katualuetta.





6724784