

KIINTEISTÖN MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

(Kapulin yritysalue)

MYYJÄ

Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019-264 5000

alkuperäinen vuokrauspäätös osto-optiolla:

kunnanhallitus 20.12.2021 § 368, lainvoimainen 20.1.2022

myyntipäätös: kunnanhallitus 30.10.2023 § xx, lainvoimainen xx.xx.xxxx

OSTAJAT

A) Kiinteistöosakeyhtiö Tokmannin Moreeni

y-tunnus: 3256552-4

osoite: Isolammintie 1, 04600 Mäntsälä

puolesta:

jäljempänä ”ostaja A”

B) Retail Property Investment Oy

y-tunnus: 2624470-8

osoite: Isolammintie 1, 04600 Mäntsälä

puolesta:

jäljempänä ”ostaja B”

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on kokonaisuudessaan yhteensä noin 16,30 ha suuruinen alue, joka muodostuu seuraavista kiinteistöjen määräaloista:

- määräala noin 8,31 ha K2315-nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-124**.
Kantakiinteistöstä jäävät kaupan ulkopuolelle Moreenikadun levennykselle varattava alue kiinteistön eteläosassa, sekä kiilamainen alue pohjoisosassa.
- kolmesta alueen osasta muodostuva määräala, yhteensä noin 7,28 ha Ali-Ollila -nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128** (noin 7,01 ha, noin 0,23 ha ja noin 0,04 ha)
- määräala noin 0,71 ha Kapuli -nimisestä kiinteistöstä **505-407-3-250** Mäntsälän kunnassa, Kapulin yritysalueella.

Alue on osittain asemakaavoitettu. Osalla kaupan kohdealuetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kapuli 5 asemakaava on alueella vireillä. Kaavaprosessi etenee MRL:n mukaisesti. Kapuli 5 kaavan mahdollinen voimaantulo ei muuta tämän kaupan ehtoja tai aiheuta muuta sopimustarvetta.

Kaupan kohteelle on myönnetty varastorakennuksen rakennuslupa 22-0035-R 2.3.2022 § 30 logistiikkakäyttöön ja toimenpidelupa pysäköintialueelle tieyhteyksineen, 22-0051-T 9.3.2022 § 35. Kaupan kohteella (ostajalle A tulevalla alueella) sijaitsee ostajan A omistama varastorakennus. Kaupan kohde perustuu pääosin rakennus- ja toimenpidelupien asemapiirrosten mukaisiin aluerajauksiin.

Kaupan kohteena oleva alue jakautuu ostajien kesken seuraavasti

- Pinta-alaltaan noin 13,39 ha alue ostaja A:lle. Määräala vastaa rakennusluvan 22-0035-R 2.3.2022 § 30 aluerajausta. Alue muodostuu seuraavista kiinteistöjen määräaloista:
 - o määräala noin 8,31 ha K2315-nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-124**
 - o kahdesta alueen osasta muodostuva määräala, yhteensä noin 5,08 ha Ali-Ollila -nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128** (noin 5,04 ha ja 0,04 ha)
- Pinta-alaltaan noin 2,91 ha määräala ostaja B:lle. Määräala vastaa toimenpideluvan 22-0051-T 9.3.2022 § 35 aluerajausta. Alue muodostuu seuraavista kiinteistöjen määräaloista:
 - o kahdesta alueen osasta muodostuva määräala, yhteensä noin 2,20 ha Ali-Ollila -nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128** (noin 1,97 ha ja 0,23 ha)
 - o määräala noin 0,71 ha Kapuli -nimisestä kiinteistöstä **505-407-3-250**

Selvytyden vuoksi todetaan, että kumpikin ostaja vastaa tässä kauppakirjassa esitetyistä ostajan velvoitteista vain sille siirtyneiden alueiden osalta.

Kaupan kohteena olevat alueet on osoitettu liitekartassa.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on yhteensä miljoona kolmesataakuusi tuhatta **(1 306 000,00) euroa**.

Kauppahinta jakaantuu ostajien A ja B kesken seuraavasti: Kauppahinnasta ostaja A maksaa 1 254 600,00 euroa ja ostaja B maksaa kauppahinnasta 51 400,00 euroa.

Kauppahinta on laskettu seuraavalla tavoin:

Kauppahinnan peruste on

- esirakennetun asemakaavoitetun tontin maapohjan osalta
 $16 \text{ euroa/m}^2 \times 109\,100 \text{ m}^2 = 1\,746\,000 \text{ €}$, josta vähennetään esirakennettujen alueiden osalta yhteensä 550 000 € ostajan vastuulle tulleista ja ostajan suorittamista ylimääräisistä esirakentamiskustannuksista.

- esirakentamattomien alueiden maapohjan osalta:
 $2,05 \text{ euroa/m}^2 \times 53\,900 \text{ m}^2 = 110\,000 \text{ €}$

Kauppahinta yhteensä 1 306 000 €

KÄYTTÖTARKOITUS

Kaupan kohde myydään rakennus- ja toimenpideluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Kaupan kohde on kaupantekohetkellä vuokrattuna ostajille 7.2.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (ks. tarkemmin kohta 6).

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 1 306 000,00 euroa maksetaan kaupantekotilaisuudessa myyjän osoittamalle pankkitilille, FI36 5282 0120 0004 66. Koko kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kullekin ostajalle siirtyvään kaupan kohteeseen siirtyvät kyseiselle ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kummallekin Ostajalle siirtyvistä alueista tullaan muodostamaan omat erilliset kiinteistönsä erillisessä lohkomistoimituksesta siten, että molemmille ostajille tulee sen seurauksena yksi kiinteistö. Lohkomistoimitusta haetaan Maanmittauslaitokselta. Toimituksen hakemisesta ja maksuista vastaa Ostaja. Myyjä sitoutuu antamaan määräälojen lohkomiselle kaikki myyjältä vaadittavat hyväksynnät ja parhaansa mukaan edesauttamaan lohkomistoimitusta.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

xx.xx.2023 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kantatilaan Ali-Ollila 505-407-7-128 kohdistuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty vuokraoikeus (18.3.2011 / 9937 – Kyösti Suominen). Myyjä vahvistaa, että em. vuokra-alue ei kohdistu kaupan kohteeseen.

xx.xx.2023 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kantatilaan Kapuli 505-407-3-250 kohdistuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty vuokraoikeus (MML/398618/73/2015, laitostunnus 505-407-3-250-L1 / DNA Oy). Myyjä vahvistaa, että em. vuokra-alue ei kohdistu kaupan kohteeseen.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä tai muita rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Määräalat myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaina. Rasitustodistukset ovat olleet ostajilla nähtävillä.

4. Kiinteistörasitteet

Kantatiloihin kohdistuvat xx.xx.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet tai käyttöoikeuden rajoitukset. Kiinteistörekisteriote on ostajalla.

Osapuolet toteavat, että osalle kiinteistörekisteriin merkityistä tieoikeusrasitteista on rakennettu korvaavat kulkuyhteydet rakennettujen kaavakatujen kautta, eivätkä ko. tieoikeusrasitteet ole enää sen oikeutetuille kiinteistöille tarpeellisia kaupan kohteen alueella. Muutokset rasitteisiin ratkaistaan lohkomistoimituksessa.

Kaupan kohteeseen kohdistuu yksityistie Kolmisopin yksityistiekunta (Y2001-39728). 6.6.2023 on allekirjoitettu sopimus tieoikeuden siirtämisestä ja muuttamisesta. Muutokset Kolmisopin yksityistien tieoikeusrasitteelle ratkaistaan lohkomistoimituksessa. Todetaan, että kaupan kohde on rajattu niin että Kolmisopin yksityistiekunnan aluetta ei ole kaupan kohteena, mutta tehdyssä sopimuksessa tämän kauppakirjan ostaja on ollut yhtenä sopijaosapuolena liittyen yksityistien siirtoon.

Kaupan kohteeseen kohdistuu 110 kv -sähkönsiirtolinja, joka on siirretty nykyiselle paikalleen osapuolten välisen maanvuokrasopimuksen 7.2.2022 ehtojen mukaisesti. Rasiteoikeus merkitään ja ratkaistaan lohkomistoimituksessa kohdistuen osalle kaupan kohteen aluetta.

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 siltä osin kuin ne kohdistuvat omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseen aikaan.

Ostajat vastaavat kumpikin osaltaan kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaavat ostajat kumpikin oman saantonsa osalta. Kaupanvahvistajan palkkion maksavat ostajat puoliksi. Ostajat maksavat kiinteistönmuodostamiskulut oman alueensa osalta.

Vaaranvastuu siirtyy ostajille kaupantekotilaisuudessa.

6. Maanvuokrasopimus ja vuokranmaksuvelvollisuus

Myyjä ja ostaja ovat allekirjoittaneet 7.2.2022 ja 5.4.2023 maanvuokrasopimukset, jotka ovat käsittäneet kaupan kohteen sekä muita muun muassa kiinteistön 505-407-7-128 alueita. Tämän kauppakirjan allekirjoituksin Myyjä ja Ostaja sopivat em.

maanvuokrasopimuksen ja maanvuokrasopimukseen sisältyvän vuokranmaksuvelvollisuuden päättyvän kokonaisuudessaan samanaikaisesti, kuin omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajille. Maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen osapuolilla ei ole toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia, jotka perustuisivat maanvuokrasopimukseen tai siihen sisältyvään vuokranmaksuvelvollisuuteen.

Nykyiset maanvuokralaiset ovat velvollisia maksamaan vuokran kaupantekopäivään asti.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat nykyisinä maanvuokralaisina tutustuneet kaupan kohteen rajoihin ja maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohdetta koskevista asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeidensa suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeiden toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupan kohteet myydään siinä kunnossa ja korkeusasemassa kuin ne ovat myyntihetkellä. Ostajat vastaavat mahdollisista jatkotasaustöistä ja rakentamisen edellyttämistä maastotöistä. Kauppahinnassa on huomioitu vuokralaisten vastuulle kuuluneet ja edelleen kuuluvat esirakentamistöiden kustannukset. Ostajat ovat tehneet rakennushankkeensa vaatimat työt rakennus- ja toimenpideluvan perusteella. Osapuolilla ei ole toisilleen tällä kauppakirjalla toteutettavaan kauppaan liittyen mitään korvaus-, jälkiseuraamus- tai muita vastuuasioita kaupan kohteen maaperään tai alueen rakennettavuuteen liittyen tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

8. Maaperän mahdollinen pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevat alueet olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

Ostajat ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat asemakaava ja kaavamääräykset.

10. Rakentamisvelvoite

Ostaja on täyttänyt maanvuokrasopimuksen, allekirjoitettu 7.2.2022, mukaisen rakentamisvelvoitteen koko kaupan kohteena olevan alueen osalta.

11. Lisämaa-alueen varaus

Myyjä varaa ostajalle B oikeuden ostaa noin 14 ha lisämaa-alueen, joka rajoittuu kaupan kohteeseen ja on osa vireillä olevan Kapuli 5 asemakaavan mukaista korttelin 2315 aluetta. Alue on esitetty liitekartassa 2. Varausaika on voimassa 3 vuoden määräajan siitä, kun Kapuli 5 asemakaava saavuttaa lainvoiman. Myyjä ja ostaja B allekirjoittavat kauppakirjan lisämaa-alueesta edellä yksilöitynä varausaikana. Myyjä perii varausajalta varausmaksua 1100 €/ha, yhteensä 15 400 €. Ostajan B suorittama varausmaksu hyvitetään tulevassa kauppahinnassa. Mikäli Kapuli 5 asemakaava ei saavuta lainvoimaa 31.12.2033 mennessä, tämä varaus raukeaa ja varausmaksu palautetaan ostajalle B. Mikäli ostaja B ei allekirjoita kauppakirjaa varausaikana, varaus raukeaa ja varausmaksu jää myyjälle.

Lisäalueen hinnoittelussa noudatetaan alkuperäisen kunnanhallituksen päätöksen 20.12.2021 § 368 mukaista hinnoittelua 2,05 €/m² ja, että ostaja B vastaa alueen esirakentamisen ja maanrakentamisen rakentamistöistä täysimääräisesti. Ostajalle B myydään lisämaa-alue siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Ostaja B on perehtynyt lisämaa-alueen tämänhetkiseen maastoon ja maaperäolosuhteisiin. Lisäalueen kauppakirjaan sisältyy kunnan normaalien tonttikauppojen mukainen rakentamisvelvoite-ehto (vähintään 35 % tontin/alueen rakennusoikeudesta tulee rakentaa 3 vuoden kuluessa kaupanteosta sopimussakkoehdoineen).

Varausajan kuluttua umpeen, aiempi hinnoittelupäätös tai muut päätökset eivät sido kuntaa vaan sen jälkeen kunta voi päättää alueen myyntiehdot uudestaan.

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.

Kukin ostaja on velvollinen liittämään ostamilleen alueille 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 terveysviranomaisten 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. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

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

LIITTEET 1) Kartta kaupan kohde

2) Kartta varausalueesta / Kapuli 5 asemakaavaehdotus

3) Kartta sähkölinjan siirto

4) Sopimus Kolmisopin yksityistie, allekirjoitettu sähköisesti 6.6.2023

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. kuuta 20xx

ALLEKIRJOITUKSET

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

MYYJÄ
Mäntsälän kunta

Hannu Laurila
kunnanjohtaja

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

OSTAJAT

Kiinteistöosakeyhtiö Tokmannin Moreeni ja Retail Property Investment Oy
puolesta

xx
xx

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kunnanjohtaja **Hannu Laurila** ja kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja xx Kiinteistöosakeyhtiö Tokmannin Moreenin ja Retail Property Investment 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.

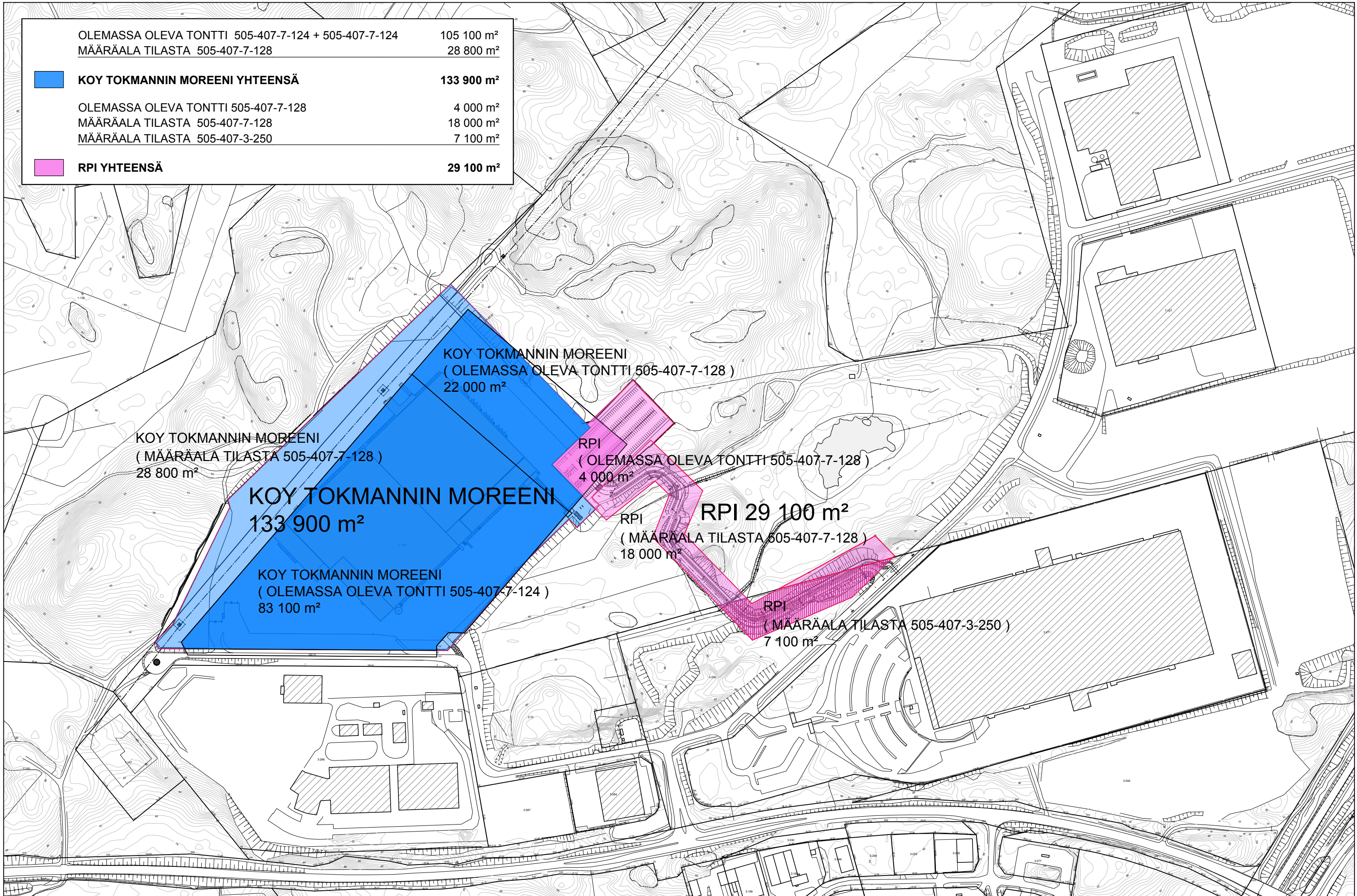
xx
Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja
Tunnus:

OLEMASSA OLEVA TONTTI 505-407-7-124 + 505-407-7-124 105 100 m²
MÄÄRÄALA TILASTA 505-407-7-128 28 800 m²

KOY TOKMANNIN MOREENI YHTEENSÄ 133 900 m²

OLEMASSA OLEVA TONTTI 505-407-7-128 4 000 m²
MÄÄRÄALA TILASTA 505-407-7-128 18 000 m²
MÄÄRÄALA TILASTA 505-407-3-250 7 100 m²

RPI YHTEENSÄ 29 100 m²



KOY TOKMANNIN MOREENI
(MÄÄRÄALA TILASTA 505-407-7-128)
28 800 m²

KOY TOKMANNIN MOREENI
133 900 m²

KOY TOKMANNIN MOREENI
(OLEMASSA OLEVA TONTTI 505-407-7-124)
83 100 m²

KOY TOKMANNIN MOREENI
(OLEMASSA OLEVA TONTTI 505-407-7-128)
22 000 m²

RPI
(OLEMASSA OLEVA TONTTI 505-407-7-128)
4 000 m²

RPI
(MÄÄRÄALA TILASTA 505-407-7-128)
18 000 m²

RPI 29 100 m²

RPI
(MÄÄRÄALA TILASTA 505-407-3-250)
7 100 m²

Taustakartta: Ote piirroksesta Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavan muutos /
kaavaehdotus 26.5.2023, nähtävillä 28.6.-15.8.2023.

