

KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä	1		(1/1)
Ostaja	1	Mäntsälän kunta 019261-5 Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä 0192645000	(1/1)
päättös kunnanhallitus 16.1.2023 § lainvoimainen xx.xx.2023			

KAUPAN KOHDE

Kiinteistötunnus	505-407-5-83
Kiinteistö	Joenpelto -niminen tila RN:o 5:83 Mäntsälän kunnassa. Tilan pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan 8733 m ² .
Osoite	Porvoontie 31, 04600 Mäntsälä
Käyttötarkoitus	Kaupan kohteen nykyinen käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka. Ostaja ostaa kiinteistön raakamaana yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Kiinteistöllä sijaitsevaa asuinrakennusta on tarkoitus käyttää asumiseen siihen saakka, kunnes alue tarvitaan muuhun käyttöön.
Kaavoitustilanne	Kaupan kohteen alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on voimassa vuonna 28.11.2005 voimaan tullut Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava 2020, jossa alue on osoitettu osittain lähivirkistysalueeksi (VL) ja osittain teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Ostaja tietää kaavoitustilanteen
Rakennukset	Kiinteistöllä sijaitsee v. 1992 rakennettu asuinrakennus. Asuinrakennuksen huoneistoala on 100 m ² ja kokonaisala 115 m ² . Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, eikä kauppahinta perustu rakennuksen eikä kiinteistön pinta-alaan. Lisäksi kiinteistöllä on varasto, peltivaja, rakolato, huvimaja, maakellari ja laitur.
Liittymäsopimukset	Myyjä siirtää oikeuksineen ja velvollisuuksineen samaan kauppahintaan ostajalle tällä kauppakirjalla kaupan kohteen muodostamalla käyttöpäikällä sähköliittymäsopimuksen sekä vesiliittymäsopimuksen puhtaan veden osalta.

Irtain omaisuus	Tätä kauppaa ei seuraa irtainta omaisuutta.
KAUPPAHINTA	Kauppahinta on kaksisataaneljäkymmentätuhatta (240.000) euroa. Kauppahinta maksetaan myyjän pankkitilille, xxxx, 10 pankkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien.
MUUT EHDOT	
Omistusoikeus	Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.
Hallintaoikeus	Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy 31.5.2023 klo 16.00 mennessä. Hallintaoikeuden viivästyessä myyjä on velvollinen korvaamaan ostajalle siitä aiheutuvan vahingon, kertakorvauksena 5.000 euroa ja lisäksi 1.000 euroa kultakin alkavalta viivästysviikolta. Kunkin viivästysviikon korvaus on maksettava ko. viikon perjantaihin mennessä ostajan pankkitilille.
Rasitukset ja rasitteet	Ostaja on tutustunut kaupantekopäivälle päivättyyn lainhuutotodistukseen, rasisitustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen. Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöllä on 100.000 € arvoinen panttikirja 6.5.2004 / 1445. Kiinteistöön kohdistuva panttikirja on Myrskylän Säästöpankin 0129183-1 nimissä sähköisenä. Myrskylän Säästöpankki on antanut sitoumuksen panttikirjan lakkattamiseen, kun koko kauppahinta on maksettu. Panttikirjan siirtokustannuksesta vastaa ostaja. Panttikirja luovutetaan ostajalle vastuista vapaina tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset 1) Tietäoikeus (000-2017-K22665)/1 leveys 7 m rekisteröintipäivä 19.5.2018 Oikeudet: 505-407-5-64 Metsämäki, <u>505-407-5-83 Joenpelto</u>, 505-407-5-85 Joensivu, 505-407-5-87 Maaniitty, 505-407-5-123 Kellokumpu, 505-407-5-131 Töyrynummi, 505-407-5-135 Vaski, 505-407-5-138 Isometsä Rasitetut; <u>505-407-5-83 Joenpelto</u>, 505-407-5-132 Allas, 505-407-5-138 Isometsä 2) Tietäoikeus (000-2017-K22725)/ leveys 4 m rekisteröintipäivä 19.5.2018 Oikeudet; 505-407-5-131 Töyrynummi Rasitetut; <u>505-407-5-83 Joenpelto</u> Oikeudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin 1) Yhteinen vesialue 505-407-876-2 Mäntsälänjoki, rekisteröintipäivä 8.9.1988 osuuden suuruus 0,001619 / 6,686900

Kiinteistön ja rakennusten kunto

Myyjä tietää, että hänellä on tiedonantovelvollisuus kaupankohteesta ja ostaja tietää, että hänellä on selonotto- ja tarkastusvelvollisuus.

Myyjä on selvittänyt ostajalle kiinteistön, rakennuksen ja kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnan ja vakuuttaa, että kauppaan kuuluva myyntiesitteessä selvitetty varustus ja rakennuksen pintamateriaalit ovat siinä selvitetyn mukaisessa kunnossa.

Ostaja on tarkastanut kiinteistön rakennuksineen ja kauppaan kuuluvine tarpeistoineen 23.11.2022 ja hyväksyy kaupan kohteen sellaisena kuin se tarkastushetkellä oli.

Kiinteistöllä on kolme saostuskaivoa, jotka tyhjennetään kahdesti vuodessa. Ostaja tietää, ettei jätevesijärjestelmä ole nykylainsäädännön mukainen.

Salaojat ovat alkuperäiset ja teknisen käyttöiän päässä.

Myyjä vastaa kuitenkin maakaaren 2 luvun säännösten mukaisesti kaupan kohteessa mahdollisesti olleista virheistä, joita ei ole havaittu tai ollut tiedossa kauppaa tehdessä.

Asbesti

Rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994. Ostajalle on kerrottu uuden vuonna 2016 voimaan tulleen asbestilain vaikutuksesta itse tehtäviin remontteihin.

Energiatodistus

Energiatodistuksista annetun lain mukaisesti asunnon myynnin yhteydessä on myyjän hankittava energiatodistus myytävälle kohteelle. Lain noudattamista valvoo ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus). Jos myyjä ei ole hankkinut vaadittua energiatodistusta, voi ARA vaatia myyjää hankkimaan energiatodistuksen tai asettaa teettämisuhan (hankkia energiatodistuksen myyjän kustannuksella) taikka uhkasakon.

Edellä olevasta huolimatta ostaja on ilmoittanut, että ei tule vaatimaan energiatodistusta, joten tähän kauppaan liittyen energiatodistusta ei ole hankittu.

Vakuutukset ja vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy hallintaoikeuden siirtyessä ostajalle eli ostaja vastaa MK 2 luvun 16 §:n mukaisesti vahingosta, joka hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen aiheutuu luovutuksen kohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman syyn vuoksi.

Myyjä irtisanoo kaupan kohteeseen kohdistuvan palo- ja vahinkovakuutuksen päättymään hallintaoikeuden siirtymispäivästä.

Kiinteistövero

Kiinteistöverolain 6 §:n 1 momentin mukaan kiinteistöveron on velvollinen suorittamaan ja verosta vastaa se, joka omistaa kiinteistön vuoden alussa eli tammikuun 1 päivänä. Saman lain 36 §:n 2 momentin mukaan verosta vastaa myös uusi omistaja.

Kiinteistöveron vuodelta 2023 maksaa myyjä ja ostaja puoliksi

Kaupanhahvistajan palkkio

Kaupanhahvistajan palkkion maksaa ostaja.

Varainsiirtovero ja lainhuudatuskustannukset

Tästä kaupasta menevän lainhuudatuskustannukset maksaa ostaja. Varainsiirtoveroa kunnan ei tarvitse maksaa kiinteistön hankinnasta (VSVL 10 §).

Luovutusvoittovero

Myyjä vastaa tästä kaupasta mahdollisesti menevästä luovutusvoittoverosta.

Kiinteistöön kohdistuvat muut maksut

Myyjä vakuuttaa, että kaupassa siirtyviin liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu ja käyttömaksut maksetaan hallintaoikeuden siirtoa edeltävältä ajalta. Jos hallintaoikeuden siirto viivästyy ostajan toimien takia, myyjä voi periä maksuja takaisin ostajalta.

Sähkö-, puhtaanapito- ja vesilaskuista vastaavat kaupan osapuolet hallinta-ajaltaan. Samoin mahdollisten muiden siirtyvien liittymien käyttömaksujen osalta osapuolet vastaavat maksuista hallinta-ajaltaan.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksien siirrosta Nivos Oy:lle. Muista mahdollisista maksuista vastaavat kaupan osapuolet omistusaikaltaan.

Kauppaan liittyvät asiakirjat

Ostaja kuittaa vastaanottaneensa edellä mainitut lainhuuto- ja rasiustodistukset sekä kiinteistörekisteriotteen.

Lisäksi ostajalle on luovutettu:

- myyntiesite 19.8.2022
- rakennuspiirustukset 9.10.1991
- rakennus- ja huoneistorekisteriote 17.8.2022
- Mäntsälän kunnan lupakooste 17.8.2022
- kiinteistön karttatulosteita

Myyjän antamat tiedot

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, joiden myyjä tietää tai hänen tulisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Kauppakirjaan tutustuminen

Kauppakirja on toimitettu ostajalle ja myyjälle etukäteen tutustuttavaksi sähköpostilla 21.12.2022

Liitteet kunnanhallituksen päätös 16.1.2023 §
lainvoimainen xx.xx.2022
myyntiesite 19.8.2022

Tähän kauppakirjaan on otettu tämän luovutuksen kaikki ehdot.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samansisältöistä kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle ja yksi Marjokoti LKV Oy:lle.

Mäntsälässä xx.xx.2023

Myyjä

Ostaja

Mäntsälän kunta

Hannu Laurila
Kunnanjohtaja

Vesa Gummerus
Kuntakehitysjohdaja

Kaupanvahvistajana todistan, että _____ luovuttajana sekä Mäntsälän kunnan puolesta Hannu Laurila ja Vesa Gummerus luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Mäntsälä

Kaupanvahvistajan tunnus

Lun _____