

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

## ESISOPIMUKSEN OSAPUOLET

### MYYJÄ

henkilötunnus:

osoite:

puhelin:

sähköposti:

jäljempänä ”Myyjä”

### OSTAJA **Mäntsälän kunta**

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019 264 5000

päätös: kunnanhallitus 13.2.2023 §xx  
lainvoimainen xx.x.2023

jäljempänä ”Ostaja”

## ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Ostaja ja Myyjä ovat sopineet kiinteistökaupasta, joka sisältää useita kiinteistöjä sekä määräalan esisopimuksen kohteena olevasta kiinteistöstä. Esisopimuksen kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuu Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu eläkeoikeus. Jotta vältettäisiin kyseiseen eläkeoikeuteen liittyvien velvoitteiden siirtyminen ostajalle, on eläkeoikeuden kohde rajattu kaupan ulkopuolelle ja sen ostamisesta myöhemmin on sovittu tällä kiinteistökaupan esisopimuksella.

Osapuolten tarkoituksena on tehdä esisopimuksen kohteesta kauppa sen jälkeen, kun kiinteistöön kohdistuva, kolmannen osapuolen eläkeoikeus on lakkautettu. Osapuolten yhteisenä käsityksenä on, että eläkeoikeus voidaan eläkeoikeuden haltijan kanssa laadittavalla sopimuksella lakkauttaa sen jälkeen, kun hän on muuttanut asuinrakennuksesta pois ja eläkeoikeus on näin muuttunut tarpeettomaksi.

## ESISOPIMUKSEN KOHDE

**Mäkelä** -niminen kiinteistö **505-407-11-231** /määräala rakennuksineen puustoineen ja liittymäoikeuksineen. Kiinteistö sijaitsee Mäntsälän kunnassa kirkonkylän alueella. Kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen osoite on Karjalaistentie 81, 04600 Mäntsälä. Kiinteistön / määräalan pinta-ala on noin 5100 m<sup>2</sup>.

Esisopimuksen kohde on osoitettu liitekartassa

## **ESISOPIMUKSEN EHDOT**

Ostajalla on oikeus ja velvollisuus ostaa esisopimuksen kohde, kun siihen kohdistuva, lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin kirjattu eläkeoikeus on lakkautettu.

Kaupan edellytyksen täyttyessä osapuolet sitoutuvat tekemään kaupan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti seuraavin pääehdoin:

- Kaupan kohteen myyntihinta on 72 300,00 euroa.
- Kaupan kohde myydään kiinnityksistä, panttioikeuksista ja erityisistä oikeuksista vapaana.
- Kaupan kohde rakennuksineen luovutetaan tavanomainen kuluminen ja huomioon ottaen pääpiirteissään samassa kunnossa kuin ostajan tutustuessa kohteeseen 5.10.2022. Mahdollinen rakennuksen palaminen tai vastaava kiinteistön arvoa merkittävästi alentava tekijä huomioidaan korjaamalla kauppahintaa, kuitenkin enintään 30 % kauppahinnasta.

## **ESISOPIMUKSEN KIRJAAMINEN**

Ostaja sitoutuu hakemaan Maanmittauslaitokselta tämän kiinteistökaupan esisopimuksen kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamisen kustannuksista vastaa ostaja.

## **ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO**

Tämä esisopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituksin ja on voimassa 31.12.2030 saakka.

Tarvittaessa osapuolet sitoutuvat jatkamaan esisopimuksen voimassaoloaikaan tämän esisopimuksen mukaisin pääehdoin. Kauppahintaa tarkistetaan tällöin elinkustannusindeksin muutos ja rakennusten kunnossa tapahtuneet muutokset huomioon ottaen.

**LIITTEET** 1) Kiinteistön kauppakirja  
2) Kartta

**PÄIVÄYS** Mäntsälässä \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_kuuta 2023

### **ALLEKIRJOITUKSET**

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

### **MYYJÄ**

[Redacted]

**OSTAJA**  
**Mäntsälän kunta**

\_\_\_\_\_  
**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

### **KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että [Redacted] ja kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Paikka ja aika ovat edellä mainitut.

\_\_\_\_\_  
**xxxx**  
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
**Tunnus: xxxx/xxx**

# KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

## KAUPAN OSAPUOLET

### MYYJÄ

henkilötunnus: [REDACTED]  
osoite: [REDACTED]  
puhelin: [REDACTED]  
sähköposti: [REDACTED]

### OSTAJA

#### Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5  
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019 264 5000  
päättös esisopimuksesta: kunnanhallitus 13.2.2023 § xx  
ostopäätös: kunnanhallitus xx.xx.20xx § xx  
lainvoimainen xx.x.20xx

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Mäntsälän kirkonkylän alueella sijaitseva kiinteistö **Mäkelä 505-407-11-231** / määräala rakennuksineen, rakenteineen, liittymäoikeuksineen ja puustoineen.

Kaupan kohteen pinta-ala on noin 5100 m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteella sijaitsevat seuraavat rakennukset:

- Asuinrakennus, noin 130 m<sup>2</sup>, valmistunut 1950.
- Talousrakennus / entinen navetta, noin 80 m<sup>2</sup>, valmistunut 1951

Kaupan kohde rakennuksineen myydään siinä kunnossa, kun se on kaupantekohetkellä. Kiinteistön tai rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eivätkä mahdolliset virheet pinta-aloissa vaikuta kauppahintaan tai muihin kaupan ehtoihin.

Kaupan kohde on merkitty liitekarttaan.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **seitsemänkymmentäkaksituhatta kolmesataa euroa (72 300,00 €)**.

Kauppahinta perustuu maapohjan arvoon 15 300,00 € (noin 3,00 €/m<sup>2</sup>) sekä korvaukseen alueella sijaitsevista rakennuksista ja rakenteista, 57 000,00 €.

## KÄYTTÖTARKOITUS

Alue ostetaan raakamaana yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Kaupan kohteena olevat rakennukset on tarkoitus purkaa, kun alue otetaan muuhun käyttöön. Siihen saakka niitä voidaan käyttää nykyisiä käyttötarkoituksia vastaavalla tavalla.

## KAUPAN MUUT EHDOT

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjän pankkitilille, xxxx, 10 pankkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.

### 3. Erityiset oikeudet, kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä, panttioikeuksista ja erityisistä oikeuksista vapaana. xx.xx.20xx päivätyn rasisitustodistuksen mukaan kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia. Uusia asioita ei ole vireillä. Rasisitustodistus on ostajalla.

### 4. Kiinteistörasitteet

Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuu xx.x.20xx päivätyn kiinteistörekisteri-otteen mukaiset rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttöoikeuden rajoitukset. Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuksien rajoituksia.

### 5. Verot, maksut ja vaaranvastuu

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

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa ostaja. Samoin kaupan-vahvistajan palkkion maksaa ostaja.

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä. Myyjä sitoutuu vakuuttamaan kaupan kohteen hallintaoikeuden siirtymiseen saakka.

## 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.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka olisivat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

## 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 kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote

## 9. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Myyjän tulee siirtää irtain omaisuutensa kaupan kohteesta xx.xx.20xx mennessä. Mahdollisesta kaupan kohteeseen jätettävästä irtaimesta omaisuudesta tulee sopia erikseen laadittavalla kirjallisella sopimuksella.

**LIITTEET** 1) Kartta

**PÄIVÄYS** Mäntsälässä xx. xxkuuta 20xx

**ALLEKIRJOITUKSET**

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

**MYYJÄ**

[REDACTED]

**OSTAJA**  
**Mäntsälän kunta**

---

**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että [REDACTED] myyjänä ja kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** 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.

---

**xxx**  
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
**Tunnus: xxx/xxx**

