

KIINTEISTÖJEN JA MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

MYYJÄ

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

OSTAJA

Mäntsälän kunta
y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päättös: kunnanhallitus 13.2.2023 §xx
lainvoimainen xx.x.2023

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Mäntsälän kirkonkylän alueella seuraavat kiinteistöt rakennuksineen, rakenteineen ja puustoineen.

- **Mäkelä II** –niminen kiinteistö **505-407-11-277**, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan noin 9,69 ha.
- **Mäkelä III** –niminen kiinteistö **505-407-11-351**, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan noin 5,83 ha.
- **Karhula II** –niminen kiinteistö **505-407-11-232**, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan noin 2,77 ha.
- **Antinpelto** –niminen kiinteistö **505-407-11-1452**, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan noin 8,74 ha.
- **Pohjansuo** –niminen kiinteistö **505-407-3-44**, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan noin 3,06 ha. Kiinteistön alueella sijaitseva kaivo laitteineen ja putkistoineen ei sisälly kauppaan.

Lisäksi kaupan kohteena on pinta-alaltaan noin 25,52 ha:n määräala kiinteistöstä **Mäkelä 505-407-11-231**. Määräala käsittää kiinteistön **505-407-11-231** lukuun ottamatta kantakiinteistöön jäävää noin 5100 m² aluetta asuinrakennuksen pihapiirissä. Asuinrakennus ja navettarakennus pihapiireineen eivät sisälly kaupan kohteena olevaan määräalaan. Myyjä ja ostaja allekirjoittavat erillisen esisopimuksen ko. määräalan osalta tämän kauppakirjan yhteydessä.

Kaupan kohteen karttapinta-ala on yhteensä noin 55,59 ha.

Kaupan kohteena oleva alue on voimassa olevassa Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaavassa osoitettu pääosin maatalousalueeksi tai maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MT, M ja MU), noin 31,8 ha, sekä osittain uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), noin 23,8 ha.

Kiinteistön Pohjansuo 505-407-3-44 alueella sekä osalla kiinteistöjä Mäkelä II 505-407-11-277 ja Antinpelto 505-407-11-1452 on voimassa asemakaava, käyttötarkoitus maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

Kaupan kohteella sijaitsevat seuraavat rakennukset:

Mäkelä 505-407-11-231

- Lato, noin 120 m², valmistunut 1951.

Mäkelä II 505-407-11-277

- Kuivuri, valmistunut 1991.

Pohjansuo 505-407-3-44

- Lato, rakennusvuosi ei tiedossa.

Kaupan kohde rakennuksineen myydään siinä kunnossa, kun se on kaupantekohetkellä. Kiinteistöjen 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 **miljoona kolmesataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta euroa (1 377 000,00 €)**.

Kauppahinta perustuu maapohjan arvoon 1 367 000,00 € (noin 2,46 €/m²) sekä korvaukseen alueella sijaitsevista rakennuksista ja rakenteista, yhteensä 10 000,00 €.

KÄYTTÖTARKOITUS

Alue ostetaan raakamaana yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

KAUPAN MUUT EHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta, 1 377 000,00 €, 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.2023 päivättyjen rasiustodistusten mukaan kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia, lukuun ottamatta kiinteistöön Mäkelä 505-407-11-231 kohdistuvaa eläkeoikeutta. Kyseinen eläkeoikeus kohdistuu määräalan ulkopuolelle, kantatilalle jäävään asuinrakennukseen ja sen piha-alueeseen. Uusia asioita ei ole vireillä. Kaupan kohteena olevien kiinteistöjen rasiustodistukset ovat ostajalla.

4. Kiinteistörasitteet

Kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuvat xx.x.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttöoikeuden rajoitukset. Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita tai käyttöoikeuksien rajoituksia.

Rasitteiden kohdistuminen kaupan kohteeseen sisältyvään määräalaan ratkaistaan lohkomistoimituksessa.

Ostaja antaa suostumuksensa, että kiinteistön Mäkelä 505-407-11-231 määräalan alueelle sekä tarvittaessa myös muiden kaupan kohteena olevien kiinteistöjen alueelle voidaan perustaa kiinteistön Mäkelä 505-407-11-231 kantatilan hyväksi tarpeelliset rasitteet veden ottamiseen kaivosta ja asuinrakennukseen johtamiseen, sähkö- ja tietoliikennejohtojen sijoittamiseen sekä kulkuyhteyttä varten. Suostumus koskee kaupantekohetkellä olemassa olevia rakenteita varten tarpeellisia rasitteita.

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.

Kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja. Samoin lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa ostaja. Ostaja vastaa myös lohkomiskustannuksista.

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteen rakennuksiin, rajoihin ja maasto-olosuhteisiin myyjän järjestämällä esittelykäynnillä 5.10.2022. 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
4. Arviolausunto; Karjalaistentie 81 pihapiiri rakennuksineen, Jari Hautala 21.10.2022.

9. Pellot

Peltolohkot ovat tukikelpoisia ja niiden tukioikeudet ovat niitä vuokranneella viljelijällä. Myyjä on vuokrannut kaupan kohteeseen kuuluvat pellot ja kuivurin suullisesti sovitulla vuokrasopimuksella vuodeksi kerrallaan. Vuokra on maksettu takautuvasti joulukuussa.

Myyjä vakuuttaa, että peltoihin ei kohdistu ostajaa sitovia vuokrasopimuksia tai muita sitoumuksia.

10. Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Myyjän tulee siirtää irtain omaisuutensa kaupan kohteesta xx.xx.2023 mennessä. Mahdollisesta kaupan kohteeseen jätettävästä irtaimesta omaisuudesta tulee sopia erikseen laadittavalla kirjallisella sopimuksella.

- LIITTEET** 1) Kartta: kaupan kohteena olevat kiinteistöt
2) Kartta: kaupan ulkopuolelle jäävä kiinteistön Mäkelä 505-407-11-231 osa

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. xxkuuta 2023

ALLEKIRJOITUKSET

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

MYYJÄ

[REDACTED]

OSTAJA
Mäntsälän kunta

Hannu Laurila
kunnanjohtaja

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [REDACTED] myyjänä ja kunnanjohtaja **Hannu Laurila** sekä 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



