

luonnos 9.4.2024

# KIINTEISTÖJEN MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

## KAUPAN OSAPUOLET

### MYYJÄ Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5  
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019 264 5000  
päätös: kunnanhallitus xx.x.2024 § xx, lainvoimainen xx.xx.2024

### OSTAJA Develo Oy perustettavan kiinteistösaakeyhtiön puolesta

y-tunnus: 2952652-4  
osoite: Muuraintie 5 A 9, 33920 Pirkkala  
puolesta: xxx  
puhelin: xxx  
sähköposti: xxx

## KAUPAN KOHDE

Mäntsälänportin yritysalueella sijaitsevat, korttelin 2002 tontteja 1 ja 2 vastaavat määräalat, noin 3846 m<sup>2</sup> kiinteistöstä **Kolmikas 505-407-5-56** ja noin 5578 m<sup>2</sup> laajuinen palsta lunastusyksiköstä **Liikennealue 505-407-5-82**. Määräalojen yhdessä muodostaman alueen pinta-ala on noin 9 424 m<sup>2</sup>.

Kaupan kohde on merkitty liitekarttaan.

Kaupan kohteena olevan korttelialueen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on K-5; liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa konttoreita, myymälätiloja ja logistiikkatoimintoja, huoltoaseman ja vähittäiskaupan myymälätiloja. Koko korttelin 2002 pinta-ala on noin 9424 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus 5000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteena oleva alue on hoidettu niittymäisenä viheralueena. Alueella ei ole rakennuksia, eikä taloudelliselta arvoltaan merkittävää puustoa.

Määräalojen tarkka pinta-ala määräytyy lohkomistoimituksessa. Mahdollinen pinta-alan muutos ei vaikuta kaupan ehtoihin.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **kolmesataaviisikymmentä tuhatta (350 000,00) euroa**.

Kauppahinta perustuu rakennusoikeuden arvoon 70 €/m<sup>2</sup>.

Maksettu tontin varausmaksu, 1 100 € hyvitetään kauppahinnassa, minkä jälkeen kauppahinnasta jää maksettavaksi 348 900,00 €.

luonnos 9.4.2024

## KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen rakennuspaikaksi.

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta on maksettu Mäntsälän kunnan tilille FI36 5282 0120 0004 66 ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Kauppahintaa maksettaessa on otettu huomioon aiemmin maksetun tontin varausmaksun, 1100 €, hyvittäminen kauppahinnassa.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle heti tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

xx.xx.2024 päivättyjen rasiustodistusten mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Määräalat myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Rasiustodistukset ovat ostajalla.

### 4. Kiinteistörasitteet

Määräaloihin ei kohdistu xx.xx.2024 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita eikä käyttöoikeuden rajoituksia. Kiinteistörekisteriotteet ovat ostajalla.

Osapuolet sopivat seuraavasta uudesta kiinteistörasitteesta: Ostaja saa pysyvän oikeuden käyttää kauppakirjan liitekarttaan kiinteistön 505-407-5-56 alueelle merkittyä suojaviheralueen (EV) osaa ajoneuvojen kääntämiseen ns. kääntöympyrän osana ajoneuvoyhdistelmille. Kääntöalueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida alueella sijaitsevat maanalaiset putket ja johdot sekä alueen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus. Lisäksi alueelle asemakaavassa osoitetun kevyen liikenteen yhteyden toteuttamismahdollisuudet tulee säilyttää. Rakentamissuunnitelmat tulee hyväksyttää Mäntsälän kunnalla.

Kääntöalueen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa ostaja. Käyttöoikeus voidaan sopia päättyväksi, mikäli se muuttuu tarpeettomaksi.

luonnos 9.4.2024

## 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.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa ostaja. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.

Ostaja vastaa määräalojen lohkomiskustannuksista.

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle välittömästi omistusoikeuden siirtyessä.

## 6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohteen rajoihin ja maasto-olosuhteisiin sekä verrannut näitä seikkoja kaupan kohdetta koskevista asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

## 7. Maaperän mahdollinen pilaantuminen

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissään olevien tietojensa perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole tapahtunut sellaista toimintaa tai sijoitettu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä toteaa, että kaupan kohteessa ei ole teetetty ympäristötekniisiä maaperä- ja pohjavesitutkimuksia, eikä alueilla ole tehty maaperän tai pohjavedenpuhdistustoimenpiteitä.

Mikäli kaupan kohteen maaperässä todetaan myöhemmin haitta-aineita, vastaa ostaja kaupan kohteen maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta kustannuksellaan. Ostajalla on oikeus saada myyjiltä korvaus kaupan kohteiden maaperän puhdistamiskustannuksista vain kaikkien alla olevien ehtojen täyttyessä:

- pilaantuminen on aiheutunut ennen kaupan kohteen omistusoikeuden / hallintaoikeuden siirtymistä;
- haitta-aineet ylittävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa214/2007) mukaiset ylemmät ohjearvot ja puhdistaminen on myös VNa 214/2007 mukaisen puhdistustarvearvioinnin (riskinarvion) mukaan perusteltua;
- ostaja on ollut ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä myyjään ja kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niihin ryhtymistä ja;

luonnos 9.4.2024

- ostaja on vedonnut maaperän pilaantumiseen ja esittänyt myyjälle sen korvausvastuun arvioinnin edellyttämät tiedot viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä.

## 8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut määrääloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: asemakaava ja kaavamääräykset.

## 9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaiset, vähintään noin 2500 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennukset seuraavan aikataulun mukaisesti:

1. Rakennuslupaa tulee hakea Mäntsälän kunnalta 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta.
2. Rakentamistyöt tulee aloittaa 12 kuukauden kuluessa kaupanteosta.
3. Rakentamistyöt tulee saattaa kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen

Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa ja muita ehtoja.

## 10. 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.

## 11. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan tontin kohdalla olevan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset määräävät.

luonnos 9.4.2024

## 12. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä tai sen osaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Kiinteistö on rakentamaton siihen asti, kunnes kohdan 9 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Ostaja sitoutuu myymään rakentamattoman kiinteistön takaisin Mäntsälän kunnalle samalla hinnalla kuin mitä tässä kauppakirjassa on sovittu kauppahinnasta. Tällöin kauppahinnasta kuitenkin vähennetään kauppahinnassa hyvitetty tontin varausmaksu, 1100,00 €. Mikäli kohdan 9 mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, kauppahintaa alennetaan kohdan 13 sopimussakon mukaisesti

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 10 - 11 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 9 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

## 13. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 25 % kauppahinnasta määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön tai sen osan sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kauppahinnan nelinkertaisena. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on hän velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

## 14. Kaupan purkava ehto

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 sovitun rakentamisvelvoitteen. Purkava ehto on voimassa 5 vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Purkava ehto mitätöidään myyjän toimesta heti kun rakentamisvelvoitteen edellyttämän rakennuksen valmiusaste rakennuslupaviranomaisen antaman todistuksen mukaan on vähintään 35 %. Ostajan on pyydettävä mitätöimistä ja toimitettava sitä varten myyjälle rakennuslupaviranomaisen antama valmiusastetodistus. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa purkavan ehdon voimassaoloajan päättymisestä.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, mikäli tämä ei saa kaupan kohteelle suunnitellulle rakennushankkeelle 31.12.2024 mennessä lainvoimaista rakennuslupaa. Edellytyksenä on kuitenkin, että hanketta koskeva rakennuslupaa on haettu kohdan 9.1 mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta.

## 15. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

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

luonnos 9.4.2024

**LIITTEET** Kartta**PÄIVÄYS** Mäntsälässä xx. kuuta 2024**ALLEKIRJOITUKSET**

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

**MYYJÄ**  
**Mäntsälän kunta**

---

**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

**OSTAJA**  
**xxxx**

---

**xxx**

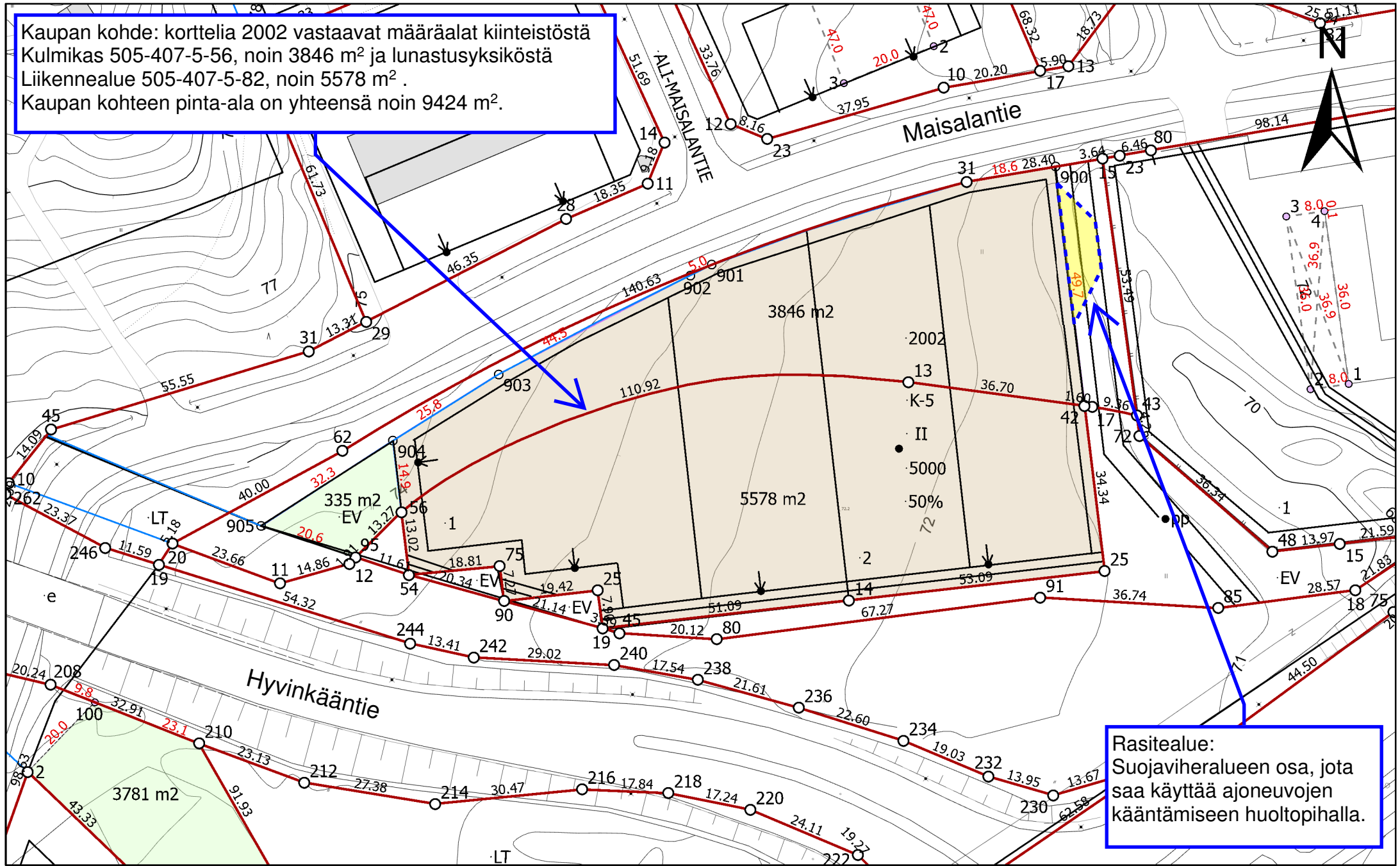
**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja **xxx xxx** 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 kaupanvahvistaja  
**Tunnus: xxxxx/xx**

Kaupan kohde: korttelia 2002 vastaavat määräalat kiinteistöstä  
 Kulmikas 505-407-5-56, noin 3846 m<sup>2</sup> ja lunastusyksiköstä  
 Liikennealue 505-407-5-82, noin 5578 m<sup>2</sup>.  
 Kaupan kohteen pinta-ala on yhteensä noin 9424 m<sup>2</sup>.



Rasitealue:  
 Suojaviheralueen osa, jota  
 saa käyttää ajoneuvojen  
 kääntämiseen huoltopihalla.

Metriä

Mittakaava: 1:1 000