

# KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

(Kapuli / kortteli 2316)

## KAUPAN OSAPUOLET

**MYYJÄ**     **Mäntsälän kunta**  
y-tunnus:     0129261-5  
osoite:        Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
puhelin:      019 264 5000  
Päätös: kunnanhallitus xx.xx.2024 § xx  
lainvoimainen xx.xx.2024

**OSTAJA**     **Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3**  
y-tunnus:     3468433-2  
osoite:        c/o FinCap Oy Fabianinkatu 31 C, 00100 HELSINKI  
puolesta:  
yhteyshenkilö:

*Mäntsälän kunta on vuokrannut kaupan kohteen FinCap DC Corp Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 18.4.2024 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Ostaja vastaa maanvuokrasopimuksessa tarkoitettua perustettavaa / perustettua yhtiötä.*

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on pinta-alaltaan noin 98 500 m<sup>2</sup>:n laajuinen **määräala Ali-Ollila** – nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128** Mäntsälän kunnassa, Kapulin yritysalueella.

Määräala vastaa korttelin 2316 tonttia 2 ja tontin 1 osaa. Rakennuspaikan asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, ja rakennustehokkuusluku e=0,60. Rakennusoikeutta on siten noin 59 100 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikasta muodostettavan kiinteistön pinta-ala ja sen mukaan määräytyvä rakennusoikeus täsmentyvät lohkomistoimituksessa. Mahdollinen pinta-alan muutos ei vaikuta kaupan ehtoihin.

Kaupan kohde on osoitettu liitekartassa.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **miljoona seitsemäsataaseitsemänkymmentäkolmetuhatta (1 773 000,00) euroa.**

Kauppahinta on 20 kertaa kaupan kohdetta koskevan, 18.4.2024 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa määritetyn vuosivuokran suuruinen:  
20 \* 88 650,00 € = 1 773 000,00 €.

## KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikaksi.

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa myyjän pankkitilille FI36 5282 0120 0004 66 ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

### 3. Kiinnitykset, panttioikeudet ja erityiset oikeudet

Kaupan kohteeseen kohdistuu ostajien vuokraoikeus, joka sovitaan päättyväksi kohdan 6 mukaisesti. Vuokraoikeutta ei ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

xx.xx.2024 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kantatilaan Ali-Ollila 505-407-7-128 kohdistuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty vuokraoikeus (18.3.2011 / 9937 – Kyösti Suominen). 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. Määräala myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaina. Rasiustodistus on ostajalla.

### 4. Kiinteistörasitteet

Kantatilaan kohdistuu xx.xx.2024 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet tai käyttöoikeuden rajoitukset. Kaupan kohteeseen kohdistuu 7 metriä leveä tieoikeus Y2002-15528. Tieoikeuteen oikeutetuiksi on merkitty Ratahallintokeskus (nykyisin Väylävirasto) sekä kiinteistöt 505-407-7-128 Ali-Ollila, 505-407-48-1 Risumäki ja 505-407-56-46 Meijeri. Rasitetuiksi on puolestaan merkitty 505-407-3-259 Kulmakolmio, 505-407-7-128 Ali-Ollila, 505-407-48-1 Risumäki 505-407-56-46 Meijeri ja 505-871-1-2 Haarajoki-Mäntsälä oikorata.

Kaupan kohteen itäreunassa sijaitsee rautatietä ja naapuritontteja palveleva huolto- ja pelastustien osa. Alueen osa on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan ja kauppakirjan liitekarttaan hp-ajo-merkinnällä. Huolto- ja pelastustien sulkemisesta puomilla, käytöstä ja kunnossapidosta tulee sopia yhteistyössä tien käyttöön oikeutettujen osapuolten kanssa. Lähtökohtaisesti osapuolet vastaavat tien kunnossapidosta käytön ja tarpeiden mukaisissa suhteissa.

Kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterin karttaote ovat ostajalla.

## 5. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Kaupan kohteeseen kohdistuva kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain mukaisesti. Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja maksuista siltä osin, kuin niiden perusta on syntynyt ennen omistusoikeuden siirtymistä. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista siltä osin, kuin niiden perusta on syntynyt omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Kaupanhavvistajan palkkion maksaa ostaja. Samoin ostaja vastaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta sekä lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista. Ostaja maksaa kiinteistönmuodostamiskulut.

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

## 6. Vuokrasopimus ja vuokranmaksuvelvollisuus

Kaupan kohdetta koskeva ja 18.4.2024 allekirjoitettu maanvuokrasopimus sovitaan päättymään kaupantekopäivään tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## 7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja tuntee kaupan kohteen ollessaan kaupan kohteen nykyinen vuokralainen. Ostaja on tutustunut kaupan kohteen rajoihin ja maasto-olosuhteisiin. Ostaja on 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.

Kaupan kohde on esitasattu kahteen tasoon. Kaupan kohde myydään siinä kunnossa ja korkeusasemassa kuin se on myyntihetkellä. Ostaja vastaa mahdollisista jatkotasauksista ja rakentamisen edellyttämistä maatöistä.

## 8. 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. Kaupan kohteessa ei ole teetetty ympäristötekniisiä maaperä- ja pohjavesitutkimuksia, eikä alueilla ole tehty maaperän tai pohjavedenpuhdistustoimenpiteitä.

Mikäli kaupan kohteen maaperässä tai pohjavedessä todetaan myöhemmin haitta-aineita tai pilaantumista, joka edellyttää puhdistamista, vastaa ostaja kaupan kohteen maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta. Ostajalla on oikeus saada myyjältä korvaus kaupan kohteiden maaperän ja / tai pohjaveden puhdistamiskustannuksista vain kaikkien alla olevien ehtojen täyttyessä:

- pilaantuminen on aiheutunut ennen kaupan kohteen hallintaoikeuden siirtymistä, maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivämäärä 18.4.2024;
- haitta-aineet ylittävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa214/2007) mukaiset ylemmät ohjeet 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;
- ostaja on vedonnut maaperän pilaantumiseen ja esittänyt myyjälle sen korvausvastuun arvioinnin edellyttämät tiedot viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä.

## 9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Asemakaava ja kaavamääräykset.

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

## 10. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset, vähintään noin 31 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset rakennukset, josta ensimmäisessä vaiheessa noin 21 000 k-m<sup>2</sup> seuraavan aikataulun mukaisesti:

1. Rakennuslupaa tulee hakea 18.10.2025 mennessä.
2. Rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään 18.4.2026 mennessä.
3. Rakennustöiden ensimmäinen vaihe, vähintään 21 000 k-m<sup>2</sup> tulee saattaa 18.4.2027 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
4. Rakennustöiden toinen vaihe, vähintään 10 000 k-m<sup>2</sup> lisäys eli yhteensä vähintään 31 000 k-m<sup>2</sup> tulee saattaa 18.4.2029 mennessä siihen valmius-asteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein muuttaa tässä tarkoitettuja rakennusaikoja ja muita ehtoja.

## 11. 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.

## 12. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

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

### 13. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kaupan kohdetta tai sen osaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Kiinteistö on rakentamaton, kunnes kauppakirjan muiden ehtojen kohdan 10 luettelon kohdassa 3 määritetty ensimmäisen vaiheen rakennus on käyttöön otettu.

Mikäli ostaja päättää luopua alueen rakentamisesta, rakentamattomana myytävän alueen ensisijainen ostaja on Mäntsälän kunta vastaavalla hinnalla millä kaupan kohde on alun perin myyty. Takaisinosto vaatii erillisen kunnan ostopäätöksen.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 11 - 12 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

### 14. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä kohdassa 10 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 100 % kauppahinnasta määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Mikäli rakennustyöt on aloitettu, on sopimussakko kuitenkin 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.

### 15. Kaupan purkava ehto

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli ostaja laiminlyö jonkin kohdassa 10 sovitun rakentamisvelvoitteen kohdista 10.1–10.3. Purkava ehto on voimassa 5 vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa purkavan ehdon voimassaoloajan päättymisestä.

Purkava ehto mitätöidään myyjän toimesta heti kun rakentamisvelvoitteen edellyttämän rakennuksen valmiusaste rakennuslupaviranomaisen antaman todistuksen mukaan on vähintään 35 % tai rakennuksen perustukset ovat valmiina. Ostajan on pyydettävä mitätöimistä ja toimitettava sitä varten myyjälle rakennuslupaviranomaisen antama valmiusastetodistus.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, mikäli tämä ei saa kaupan kohteelle suunnitellulle rakennushankkeelle 31.12.2026 mennessä lainvoimaista rakennuslupaa. Edellytyksenä on kuitenkin, että hanketta koskeva rakennuslupaa on haettu kohdan 10.2 mukaisesti 18.10.2025 mennessä.

### 16. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

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

**LIITTEET** 1) Kartta

**PÄIVÄYS** Mäntsälä xx. xxxxkuuta 2024

### **ALLEKIRJOITUKSET**

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

**MYYJÄ**

**Mäntsälän kunta**

---

**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

---

**Hannu Laurila**  
kunnanjohtaja

**OSTAJA**

**Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3**

---

**xxxx**

**xxxx**

### **KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

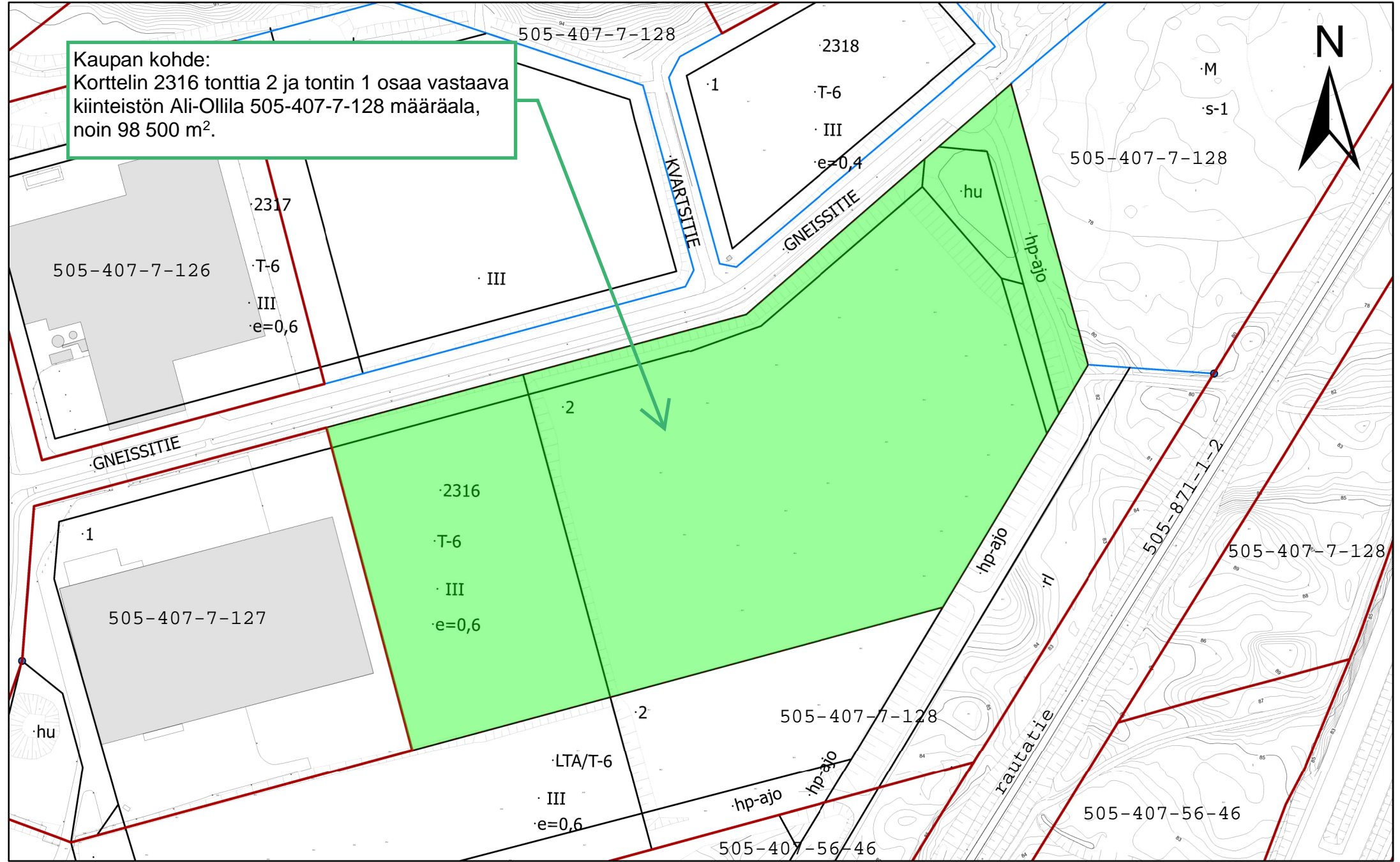
Kaupanvahvistajana todistan, että kunnanjohtaja **Hannu Laurila** ja kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja **xxxx** Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3 Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Paikka ja aika ovat edellä mainitut.

---

**xxx**

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

**Tunnus: xxxxx/xxxx**



Kauppan kohde:  
Korttelin 2316 tonttia 2 ja tontin 1 osaa vastaava  
kiinteistön Ali-Ollila 505-407-7-128 määräala,  
noin 98 500 m<sup>2</sup>.

