

# 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 Nivos Verkot Oy

y-tunnus: 0129224-4  
osoite: Sepäntie 3, 04600 Mäntsälä  
puhelin: 019 689 955

## KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on **määräala Ali-Ollila** –nimisestä kiinteistöstä **505-407-7-128** Mäntsälän kunnassa, Kapulin yritysalueella.

Alueen pinta-ala on noin 6100 m<sup>2</sup>, ja se vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelin 2316 yhdyskuntateknisen huollon aluetta, ET.

Kaupan kohde on osoitettu liitekartassa.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **yhdeksänkymmentäseitsemäntuhatta kaksisataa (97 200,00) euroa**.

Kauppahinta perustuu maapohjan arvoon  $18 \text{ € /m}^2 \times 6100 \text{ m}^2 = 109\,800,00 \text{ €}$

Kauppahinnasta hyvitetään kaupan kohdetta rasittava, kiinteistöä 505-407-7-127 palvelevan tieyhteyden maapohjan arvo:  $18 \text{ € /m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 12\,600,00 \text{ €}$

Kauppahinta on siten  $109\,200,00 \text{ €} - 12\,600,00 \text{ €} = 97\,200,00 \text{ €}$ .

## KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeksi.

## KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

## 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta on maksettu 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 ja panttioikeudet

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

Kaupan kohteeseen kohdistuu K2316T1-nimistä naapurikiinteistöä 505-407-7-127 palveleva, pysyväksi rasitteeksi tarkoitettu tieoikeus, jota ei kuitenkaan vielä ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tieoikeudesta on sovittu kiinteistön 505-407-7-127 kauppakirjassa, mutta sen täsmällistä sijaintia ei ole määritetty. Rasitealueen mukaisen tien on rakennuttanut kiinteistön 505-407-7-127 haltija, joka lähtökohtaisesti vastaa myös sen ylläpidosta. Ostaja ja tieoikeuden haltija voivat keskenään sopia mahdollisista muutoksista tien ylläpidon ja sijainnin osalta. Myyjä ei vastaa mahdollisesta tien siirtämisestä aiheutuvista toimenpiteistä tai niiden kustannuksista.

Kantatilaan kohdistuu xx.xx.2024 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet tai käyttöoikeuden rajoitukset. Osapuolet toteavat, että kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet eivät kohdistu kaupan kohteena olevaan määräraalaan. 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 siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

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

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

## 6. Kohteeseen tutustuminen

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

Kaupan kohde on esitasattu. Kaupan kohde myydään siinä kunnossa ja korkeus- asemassa kuin se on myyntihetkellä. Ostaja vastaa mahdollisista jatkotasaustöistä ja rakentamisen edellyttämistä maastöistä.

## 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 kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

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

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

## 9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle sähköaseman kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta.

Myyjä voi hakemuksesta 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.

## **12. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kaupan kohdetta tai sen osaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

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 kohdassa 9-10 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

## **13. Sopimussakko**

Mikäli ostaja luovuttaa erikseen tämän kaupan kohteena olevan määräalan tai sen osaa tämän sopimuksen kohdan 12 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. 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**OSTAJA****Nivos verkot Oy**

---

toimitusjohtaja

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja Nivos Verkot 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.

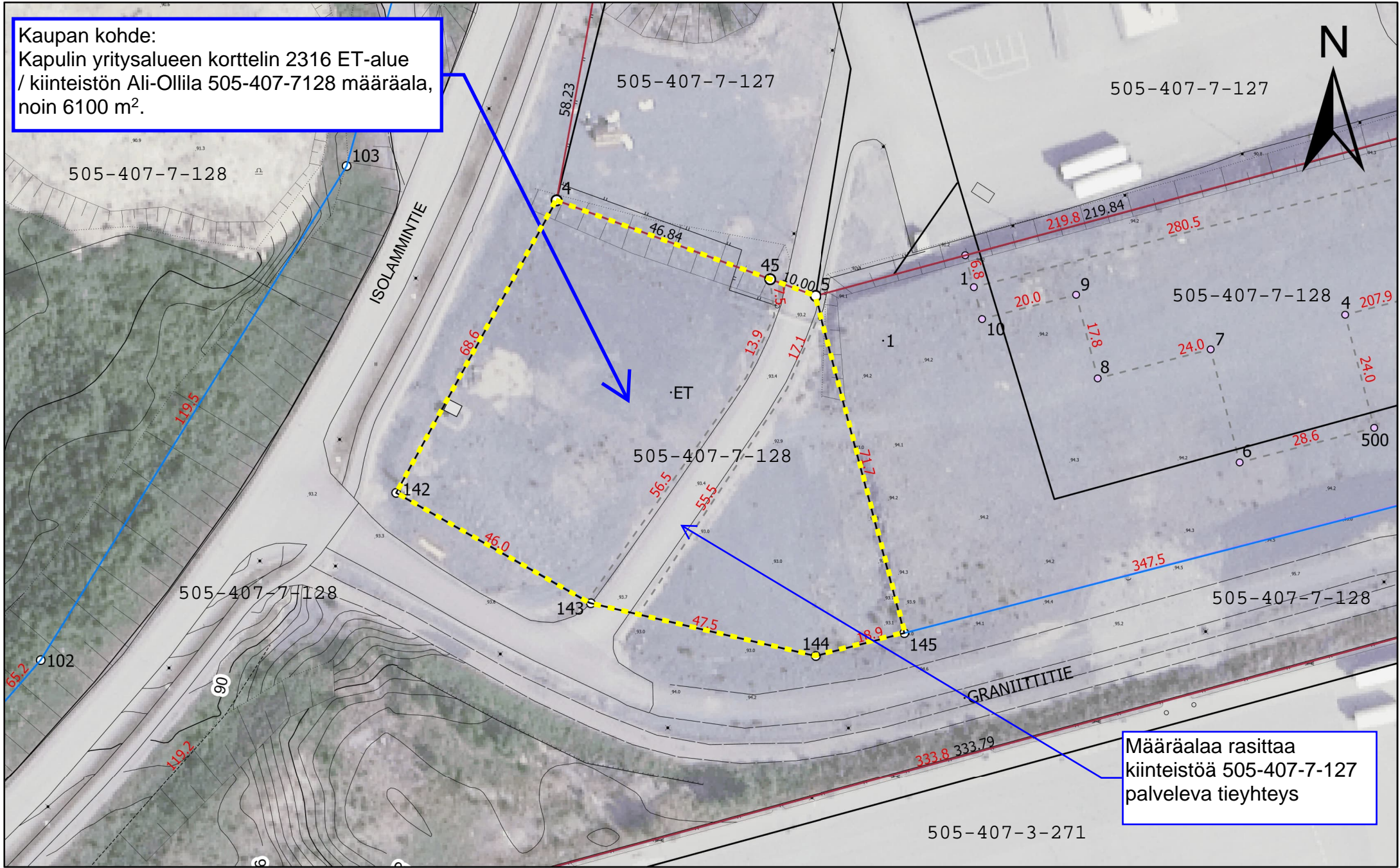
---

**xxx**

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

**Tunnus: xxxxx/xxxx**

Kaupan kohde:  
Kapulin yritysalueen korttelin 2316 ET-alue  
/ kiinteistön Ali-Ollila 505-407-7128 määräala,  
noin 6100 m<sup>2</sup>.



Määräalaa rasittaa  
kiinteistöä 505-407-7-127  
palveluva tieyhteys

