

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

(Kapuli / kortteli 2316)

KAUPAN OSAPUOLET

MYYJÄ Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
Päätös: kunnanhallitus 3.11.2025 § xx
lainvoimainen xx.xx.2025

OSTAJA Nivos Oy

y-tunnus: 2519715-3
osoite: Sepäntie 3, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 689955
Päätös: hallitus 27.10.2025

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Mäntsälän kunnassa, Kapulin yritysalueella sijaitseva kiinteistö **505-407-7-139**. Kiinteistön pinta-ala on noin 17 500 m², ja se vastaa osaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta korttelin 2316 tontista 1. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on LTA/T-6; tavaraliikenneterminaalin ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kaupan kohteen rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,6$ mukaan ja on noin 10 500 k-m².

Kaupan kohde on osoitettu liitekartassa.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **kolmesataakuusitoistatuhatta sata euroa (316 100,00 €)**.

Kauppahinta perustuu maapohjan arvoon $18 \text{ € /m}^2 \times 17\,500 \text{ m}^2 = 315\,000,00 \text{ €}$

Kauppahintaan lisätään kiinteistönmuodostamiskulu 1100 €.

Ostajan maksama varausmaksu, 2200 € hyvitetään kauppahinnassa. Maksettavaksi jää siten 313 900,00 €.

KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen. Ostajan tarkoituksena on rakentaa kaupan kohteelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia.

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.2025 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön 505-407-7-139 ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä tai muita rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaina. Rasiustodistus on ostajalla.

4. Kiinteistörasitteet

xx.xx.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöön 505-407-7-139 ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttöoikeuden rajoituksia. 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.

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. 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 korkeusasemassa kuin se on myyntihetkellä. Ostaja vastaa mahdollisista jatkotasaustöistä ja rakentamisen edellyttämistä maatöistä.

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.

Kaupan kohteelta on purettu kasvihuoneen perustukset syksyllä 2024. Ostaja on tietoinen, että maaperässä saattaa olla purkutöistä jääneitä rakennusmateriaaleja.

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 tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on vähintään 35 % rakennusoikeudesta. Rakennustyöt tulee aloittaa vuoden kuluessa ja saattaa viiden (5) vuoden kuluessa kaupanteosta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakentamisluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein muuttaa tässä tarkoitettua rakentamisaikaa 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 10-11 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

13. Sopimussakko

Mikäli ostaja luovuttaa erikseen tämän kaupan kohteena olevan kiinteistön 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.

Kiinteistöllä ei ole osuutta yhteisiin alueisiin.

LIITTEET 1) Kartta**PÄIVÄYS** Mäntsälä xx. xxxxkuuta 2025**ALLEKIRJOITUKSET**

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

MYYJÄ**Mäntsälän kunta**

kuntakehitysjohtaja

OSTAJA**Nivos Oy**

toimitusjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja Nivos 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.

XXXXX

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Tunnus: xxxx/xxxx

