

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

(Kapuli / kortteli 2316)

KAUPAN OSAPUOLET

MYYJÄ Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päättös: kunnanhallitus 19.8.2024 § 139
lainvoimainen 13.9.2024

OSTAJA Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3

y-tunnus: 3468433-2
osoite: c/o Ficolo Oy Konepajanranta 4, 28100 Pori
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.

Puolustusministeriö on myöntänyt ostajalle luvan tämän kaupan kohteena olevan kiinteistön hankintaan.

KAUPAN KOHDE

Kiinteistö **505-407-7-137** Mäntsälän kunnassa, Kapulin yritysalueella. Kiinteistön pinta-ala on noin 98 520 m².

Kiinteistö 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 59 112 k-m².

Kaupan kohde on osoitettu liitekartassa.

KAUPPAHINTA

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

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

KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikaksi. Ostajan tarkoituksena on rakentaa tontille datakeskus.

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 päätyväksi kohdan 6 mukaisesti. Vuokraoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin laitostunnuksella 505-407-7-128-L1.

28.11.2024 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu muita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Rasiustodistus on ostajalla.

4. Kiinteistöasiat

28.11.2024 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinteistörekisteriin merkittäviä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttöoikeuden rajoituksia. Kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterin karttaote ovat ostajalla.

Kaupan kohteen itäreunassa sijaitsee huolto- ja pelastustien osa. Alueen osa on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan ja kauppakirjan liitekarttaan hp-ajo-merkinnällä. Ostaja on velvollinen säilyttämään tieyhteyden olemassa siten, että siihen voidaan tarvittaessa perustaa kulkuoikeus rautatietä ja naapuritontteja varten. Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla kiinteistön omistajana ei ole kunnossapitovelvollisuutta liittyen kaupan kohteella olevaan tien osaan ennen kuin on tehty rasitesopimus, jossa sovitaan tällaisesta tieyhteyden käyttöoikeudesta sekä kunnossapito ja siitä aiheutuvat kustannukset tietä käyttävien ja tarvitsevien osapuolten vastattavaksi.

Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan mahdollisen rasitesopimuksen syntymiseen. Rasitesopimuksen lähtökohtana on, että osapuolet, joiden käyttöä ja tarvetta varten rasite perustetaan, vastaavat tien kunnossapidosta kustannuksineen käyttönsä ja tarpeidensa mukaisissa suhteissa. Rasitteen perustamisesta ei lähtökohtaisesti makseta korvausta siltä osin, kun se koskee olemassa olevaa tieyhteyttä.

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.

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

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

6. Vuokrasopimus ja vuokranmaksuvelvollisuus

Kaupan kohdetta koskeva 18.4.2024 allekirjoitettu maanvuokrasopimus ja sen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus sovitaan päättymään kiinteistökaupantekopäivään tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri korvausta. Loppuvuokra laskutetaan maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on kaupan kohteen nykyinen vuokralainen ja on suorittanut kohdekäynnin kiinteistöllä. 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, kuitenkin niin että ostaja voi luottaa tässä kauppakirjassa mainittuihin asioihin ja myyjän kohteesta antamiin tietoihin. Ostaja vastaa mahdollisista jatkotasaustöistä ja rakentamisen edellyttämistä maatoista.

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;

- yhden tai useamman aineen pitoisuus ylittää maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa 214/2007) mukaisen ylemmän ohjearvon asetuksen 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla ja puhdistaminen on myös edellä mainitun asetuksen 2 §:ssä tarkoitetun 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:

- Lainhuutotodistus 28.11.2024
- Rasitustodistus 28.11.2024
- Kiinteistörekisteriote 28.11.2024
- Asemakaava ja kaavamääräykset

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

Edellä listatut tiedot ovat tämän kauppakirjan liitteenä (liitteet 2-5).

10. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset, vähintään noin 31 000 k-m²:n suuruiset rakennukset, josta ensimmäisessä vaiheessa noin 21 000 k-m² 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-m² tulee saattaa 18.4.2027 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennuslupan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
4. Rakennustöiden toinen vaihe, vähintään 10 000 k-m² lisäys eli yhteensä vähintään 31 000 k-m² tulee saattaa 18.4.2029 mennessä siihen valmius-asteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennuslupan 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

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

17. Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

LIITTEET 1) Kartta

2) Lainhuutotodistus 28.11.2024

3) Rasitustodistus 28.11.2024

4) Kiinteistörekisteriote 28.11.2024

5) Asemakaava ja kaavamääräykset

PÄIVÄYS Mäntsälä 28. marraskuuta 2024

ALLEKIRJOITUKSET

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

MYYJÄ

Mäntsälän kunta

kuntakehitysjohtaja

kunnanjohtaja

OSTAJA

Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3

valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kunnanjohtaja _____ ja kuntakehitysjohtaja _____
Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja _____ valtakirjalla
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.

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: 402000/1566

