

KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

(kortteli 1224)

KAUPAN OSAPUOLET

MYYJÄ Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päättös: kunnanhallitus xx.x.2026 § xx, lainvoimainen xx.x.2026

OSTAJA Kiinteistö Oy Mäntsälän Asemakatu 2

y-tunnus: 2915707-9
osoite: c/o Colliers Finland Oy Firdonkatu 2 T 173, 00520 Helsinki
puhelin:

KAUPAN KOHDE

Pinta-alaltaan noin 333 m²:n suuruinen **määräala Kauniskulma** –nimisestä kiinteistöstä **505-407-2-586**.

Kaupan kohde on merkitty liitekarttaan. Määräala vastaa osaa korttelin 1224 ohjeellisen tonttijaon mukaisesta tontista 2. Tontin 1224-2 asemakaavamerkintä on K-7 (liike- ja toimistotilojen korttelialue).

Mäntsälän kunta on vuokrannut kaupan kohteen Foritor Oy:lle (y-tunnus 2671881-1) 27.5.2015 allekirjoitetulla toistaiseksi voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Vuokraoikeus on siirtynyt Kiinteistö Oy Mäntsälän Asemakatu 2:lle 14.2.2019 tehdyllä vuokraoikeuden kaupalla.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **yksitoistatuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdeksan euroa (11 988,00 €)**. Kauppahinta perustuu maapohjan arvoon 36 €/m².

Kauppahintaa alentavina tekijöinä on otettu huomioon ostajan toistaiseksi voimassa oleva vastikkeeton käyttöoikeus kaupan kohteeseen pysäköintialueena ja kaupan kohteeseen kohdistuva kulkurasite. Pinta-alaperusteinen kauppahinta vastaa noin puolta siitä elinkustannusindeksillä korjatusta pinta-alaperusteisesta kauppahinnasta, joka maksettiin 27.5.2015 tehdyssä kiinteistökaupassa viereisestä tontista 1224-1.

KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään pysäköintialueen osaksi.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan viimeistään 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 ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen kohdistuu ostajan vuokrasopimukseen perustuva käyttöoikeus, joka sovitaan päättyväksi kohdan 6 mukaisesti.

xx.x.2026 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu muita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Määräala myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Rasiustodistus on ostajalla.

4. Kiinteistöasiat

Kantatilaan kohdistuu kiinteistörekisteriin merkitty rasite: Kulkuyhteys asemakaava-alueella (000-2016-K34605). Oikeudet: 505-407-2-586 Kauniskulma, 505-407-2-595 Aseman kauppa Rasitetut: 505-407-2-586 Kauniskulma, 505-407-2-595 Aseman kauppa. Kyseinen kulkuyhteys kohdistuu osittain myös kaupan kohteena olevaan määräälaan. Kulkuyhteys on merkitty asemakaavassa ajo-merkinnällä. Rasitealueen leveys on kokonaisuudessaan noin 6 m, josta puolet eli noin 3 m sisältyy kaupan kohteena olevaan määräälaan. Rasitealue on merkitty kauppakirjan liitekarttaan.

Ajoyhteysrasitealueen kunnossapitovastuu jakautuu käyttöön oikeutettujen korttelin 1224 kiinteistöjen haltijoiden välillä arvioidun tai todennetun käytön mukaisissa suhteissa. Rasitealueeseen kohdistuvista muutostöistä vastaa puolestaan se osapuoli, jonka tarpeista muutostyö johtuu.

Kaupantekohetkellä korttelin 1224 tonteista on rakennettu ainoastaan ostajan omistama tontti 1. Kaupan osapuolet sitoutuvat laatimaan ajoyhteysrasitteen kunnossapidosta erillisen sopimuksen sen jälkeen, kun korttelin muut tontit otetaan käyttöön.

Kantatilaan ei kohdistu xx.x.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan muita rasitteita eikä käyttöoikeuden rajoituksia. Kiinteistörekisteriote on 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.

Ostaja maksaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron maksamisesta.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa ostaja. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja. Ostaja maksaa kiinteistönmuodostamiskulut. Vaaranvastuu siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

Maakaaren mukaan lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden sisällä kaupantekopäivästä lukien. Lohkominen käynnistyy automaattisesti, kun määräalalle on myönnetty lainhuuto. Määräala muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomistoimituksessa. Kaupan osapuolet edistävät määräalan lohkomista itsenäiseksi kiinteistöksi tämän kauppakirjan mukaisesti.

6. Vuokrasopimus ja vuokranmaksuvelvollisuus

Kaupan kohdetta koskeva ja 27.5.2015 allekirjoitettu maanvuokrasopimus sovitaan päättymään kaupantekopäivään tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostaja vastaa kustannuksellaan vuokraoikeutta koskevien kirjausmerkintöjen poistamisesta.

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

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. Mikäli kaupan kohteen maaperä osoittautuu pilaantuneeksi, myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten jatkokäsittelystä johtuvista ylimääräisistä kustannuksista.

9. 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.

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, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä ostajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti täysimääräisesti.

Ostaja on velvollinen liittämään ostamilleen tonteille rakennettavat rakennukset yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli rakennetun laitoksen jätevedet aiheuttavat normaalista poikkeavaa puhdistamista, sitoutuu ostaja omalla kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että yleiseen viemäriverkostoon laskettavat jätevedet täyttävät terveysviranomaisten asettamat ehdot.

11. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa. Kantatilalla ei ole osuutta yhteisiin alueisiin.

12. Muut kaupan kohdetta koskevat luvat ja sopimukset

Kaupan kohteella sijaitsee Suomen Pakkauskierätyks RINKI Oy:n ekopiste, jonka toimintaan myyjä on antanut toistaiseksi voimassa olevan suostumuksen. Suostumuksen irtisanomisaika on 6 kuukautta. Ostajan antaman tiedon mukaan ekopiste voi toistaiseksi jäädä nykyiselle paikalleen.

LIITE Kartta / kaupan kohde

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. xxxxkuuta 2026

ALLEKIRJOITUKSET

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

MYYJÄ

Mäntsälän kunta

kuntakehitysjohtaja

OSTAJA

Kiinteistö Oy Mäntsälän Asemakatu 2

xxx

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja xxx Kiinteistö Oy Mäntsälän Asemakatu 2: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.

xxxx

Maanmittauslaitoksen määräämä julkinen kaupanvahvistaja

Tunnus: xxx/xxx

