

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

(Hyökännummi)

KAUPAN OSAPUOLET

MYYJÄ Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5
osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä.
puhelin: 019 264 5000
päätos: kuntakehitysjohtaja xx.xx.2026 § xx,
lainvoimainen aikaisintaan xx.xx.2026

OSTAJA Timanttimpurit Oy

y-tunnus: 2529652-2
osoite: Kaivolantie 4, 04500 Kellokoski
puhelin: 040 724 29 91
sähköposti: timanttimpurit@hotmail.fi

KAUPAN KOHDE

Mäntsälän kunnan Hyökännummen asuinalueella sijaitseva korttelin 808 tonttia 2 vastaava **K808T2** niminen kiinteistö, rekisterinumero **505-410-21-617**. Kiinteistön pinta-ala on noin 2 425 m². Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Tasalankulma 4, 04500 Kellokoski.

Kaupan kohde on merkitty liitekarttaan.

Tontin 808-2 asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on AP; asuinpienalojen korttelialue, ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 560 k-m².

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **sataneljätoistatuhatta kolmesataakaksikymmentä euroa (114 320,00 €)**.

Kauppahinnan perusteena on rakennusoikeuden arvo:
 $202 \text{ €/k-m}^2 * 560 \text{ k-m}^2 = 113\,120,00 \text{ €}$

Lisäksi lohkomiskuluista peritään 1200 €.

Maksettu tontin varausmaksu, 1 200 € hyvitetään kauppahinnassa, minkä jälkeen kauppahinnasta jää maksettavaksi 113 120,00 €.

KÄYTTÖTARKOITUS

Alue myydään asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen asuinrakennusten rakennuspaikaksi.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Tontin varausmaksulla vähennetty kauppahinta, 113 120,00 €, on maksettu kunnan tilille FI36 5282 0120 0004 66 ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

xx.xx.2026 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Kiinteistö myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Rasiustodistus on luovutettu ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

4. Kiinteistörasitteet ja rasitukset

xx.xx.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kaupan kohteeseen kohdistuu johtorasite, tunnus 000-2024-K19834, leveys: 8 m. Rasitealue sijaitsee kiinteistöjen 505-410-21-617 K808T2, 505-410-21-621 K808T1 rajan molemmilla puolilla asemakaavassa johtoa varten varatulla alueen osalla. Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kiinteistörekisteriin merkittäviä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttöoikeuden rajoituksia. Kiinteistörekisteriote on luovutettu ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

5. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistöön kohdennetuista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Ostaja maksaa varainsiirtoveron.

Kaupanhahvistajan palkkion maksaa ostaja.

Lainhuudon hakemisesta ja kustannuksista vastaa ostaja. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden sisällä kaupantekopäivästä lukien.

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

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 kaavakartta ja kaavamääräykset.

9. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennustapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset, yhteensä vähintään noin 300 k-m² suuruiset asuinrakennukset. Rakentaminen tulee aloittaa vuoden kuluessa kaupantekopäivästä lukien ja saattaa kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakentamisluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

Ostajan tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Ostaja vastaa rakennuksen perustamistavasta ja siihen liittyvistä selvityksistä.

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.

Ostaja on velvollinen liittämään ostamalleen tontille rakennettavat rakennukset yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

11. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

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

Milloin tontin kohdalla olevaa katualueutta ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen liikenteeseen, on ostaja velvollinen huolehtimaan katuosuuden puhtaanapidosta ja tarpeellisesta talvihoidosta, ei kuitenkaan enemmän kuin mihin hän 1. momentin mukaan olisi velvollinen.

Kunta pidättää itselleen oikeuden ottaa tässä pykälässä tarkoitetut tehtävät tai osan niistä suorittaakseen, jolloin tontin omistaja on velvollinen suorittamaan tästä kunnalle keskimääräisten todellisten kustannusten mukaisen korvauksen.

12. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä tai sen osaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Kiinteistö on rakentamaton siihen asti, kunnes kohdan 9 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Ostaja sitoutuu siihen, että ensisijainen ostaja on Mäntsälän kunta. Ostaja sitoutuu myymään rakentamattoman kiinteistön takaisin Mäntsälän kunnalle samalla hinnalla kuin mitä tässä kauppakirjassa on sovittu kauppahinnasta. Mikäli kohdan 9 mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, kauppahintaa alennetaan kohdan 13 sopimussakon mukaisesti.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 10-11 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 9 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

13. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 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.

14. Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Kaupan kohteella ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin.

15. Kaupan purkavat ehdot

Tämä kiinteistökauppa purkautuu kaikilta osin, mikäli kuntakehitysjohtajan tekemä myyntipäätös xx.9.2026 § xx ei saavuta lainvoimaa. Osapuolet sitoutuvat tällöin viivytyksettä laatimaan ja allekirjoittamaan kaupan purkamista koskevan purkusopimuksen ja myyjä palauttaa kauppahinnan.

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 9 sovitun rakentamisvelvoitteen. Purkava ehto on voimassa 5 vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Purkava ehto mitätöidään myyjän toimesta heti kun rakentamisvelvoitteen edellyttämän rakennuksen valmiusaste rakentamislupaviranomaisen antaman todistuksen mukaan on vähintään 35 %. Ostajan on pyydettävä mitätöimistä ja toimitettava sitä varten myyjälle rakentamislupaviranomaisen antama valmiusastetodistus. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa purkavan ehdon voimassaoloajan päättymisestä.

LIITE Kartta

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. kuuta 202x

ALLEKIRJOITUKSET

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

MYYJÄ
Mäntsälän kunta

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja

OSTAJA
Timanttimpurit Oy

xxx

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä sekä **xxx** ostajan, Timanttimpurit Oy:n edustajana 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.

xx
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: xxx/xx

