**KIINTEISTÖN**

**KAUPPAKIRJA**

**SOPIMUSMALLIN SINULLE TARJOAA:**

****

**KAUPPAKIRJA**

**1. KAUPAN OSAPUOLET**

Myyjä Matti Juhani Myyjä Myyjä 2 Myyjä 3

SOTU 123456-xxx

Osoite Myyjänkatu 4

Omistusosuus 100%

Myöhemmin yhdessä 'Myyjä'.

Ostaja Ossi Aleksi Ostaja Ostaja2 Ostaja3

SOTU 123456-xxx

Osoite Ostajankatu 11 a 5

Myöhemmin yhdessä 'Ostaja'.

Suostumuksen antaja (Esim. Aviopuoliso)

SOTU

Osoite

**2.KAUPAN KOHDE**

**2.1. Kiinteistö**

Kiinteistötunnus: (väliviivallisessa muodossa 123-456-78-9)

(Selite kiinteistön sijainnista ja kiinteistön mahdollisista rakennuksista) Esim. Yksi neljäsosa X kunnan Y kylässä sijaitsevasta Z nimisestä tilasta rekisteri n:o 1: 234 rakennuksineen ja liittymineen. Kiinteistöllä oleva paritalo sijaitsee osoitteessa Myyjänkatu 4, 00100, Helsinki.

**2.2. Pinta-ala**

**Valitse a / b**

a) Tilan pinta-ala on pp.kk.vvvv päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan \_\_\_\_\_\_\_\_ m².

b) Tontin pinta-ala on pp.kk.vvvv päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan \_\_\_\_\_\_\_\_ m².

**Valitse Kyllä / Ei**

Kiinteistö sisältää asuinrakennuksen: Kyllä / Ei

Asuinrakennuksen pinta-ala on rakennuslupa-asiakirjojen mukaan yhteensä \_\_\_\_\_\_\_\_\_m².

(Jos asuinrakennus ei ole tarkistusmitattu)

Asuinrakennuksen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kaupan osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa mainittujen pinta-alojen todetaan vähäisessä määrin poikkeavan todellisista pinta-aloista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaan.

(Jos asuinrakennus on tarkistusmitattu)

Asuinrakennuksen pinta-ala on tarkistusmitattu päivämäärällä pp.kk.vvvv insinööritoimisto X:n toimesta.

**2.3. Kaavoitustilanne**

**Valitse Kyllä / Ei**

Alueella asemakaava: Kyllä / Ei

Alueella asemakaavaa: Kyllä / Ei

Alueella rakennuskaava: Kyllä / Ei

Alueella rantakaava: Kyllä / Ei

**2.4. Tarpeisto**

**Valitse a / b**

a) Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kiinteistöön.

b) Ostaja ja myyjä ovat sopineet keskenään normaalisti kiinteistöön kuuluvan tarpeiston osalta, että myyjä saa pitää seuraavat tarpeistoesineet: (selite) .

Myyjä huolehtii tarpeistoesineiden pois kuljettamisesta pp.kk.vvvv mennessä.

Myyjä maksaa vakiokorvauksena 00,00 euroa jokaiselta alkavalta viikolta pp.kk.vvvv alkaen, kunnes myyjä on kuljettanut edellä mainitut tarpeistoesineet pois.

**2.5. Rakennusten kunto** Valitse yksi + kirjoita selite rakennusten kunnosta

a) Rakennukset ovat erinomaisessa kunnossa. (selite)

b) Rakennukset ovat hyvässä kunnossa. (selite)

c) Rakennukset ovat tyydyttävässä kunnossa. (selite)

d) Rakennukset ovat huonossa kunnossa. (selite)

e) Rakennukset myydään purkukuntoisena. (selite)

(Mainitse lisäksi, jos rakennuksia on remontoitu tai jos rakennuksia myydään remontoitavassa kunnossa).

**3. KAUPAN EHDOT**

**3.1. Kauppahinta**

Kauppahinta on sataneljäkymmentäviisituhatta euroa (145.000€). Kauppahinta jakaantuu seuraavasti kiinteistön ja sillä sijaitsevan myös kaupan kohteena olevan paritalon kesken:

Kiinteistön osuus on satatuhatta euroa (100.000€) ,

Paritalon osuus on neljäkymmentätuhatta euroa (40.000€),

Kaukolämpöliittymän osuus on kaksituhatta (2.000€) euroa,

Sähköliittymän osuus on tuhat (1.000€) euroa ja

Irtaimiston arvo kauppahinnasta on kaksituhatta (2.000€) euroa.

**3.2. Maksuehdot**

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

(Jos maksettu käsirahaa)

Edellä mainittuun kauppahintaan sisältyy käsirahana pp.kk.vvvv maksettu \_\_\_\_\_\_\_\_\_ euroa.

**3.3. Omistusoikeuden siirtyminen**

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

**3.4. Hallintaoikeuden siirtyminen**

Valitse a / b

a) Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

b) Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle viimeistään pp.kk.vvvv.

Mikäli hallintaoikeuden luovutus ostajalle viivästyy myyjästä johtuvasta syystä, maksaa myyjä ostajalle viivästyksestä johtuvana korvauksena \_\_\_\_\_\_\_\_ euroa kultakin alkavalta viivästysviikolta pp.kk.vvvv lukien kaupan kohteen vapautumispäivään asti.

(Jos Kaupan kohde on vuokralla myös kaupantekohetken jälkeen)

Kaupan kohde on vuokrattu vuokrasopimuksella. Ostaja saa vuokratuoton pp.kk.vvvv alkaen.

**3.5. Rasitukset ja rasitteet**

(Jos kiinteistö on kiinnitetty)

Kiinteistöön kohdistuu pp.kk.vvvv päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevät yhteensä xx.xx euron suuruiset kiinnitykset yhteensä X kappaletta. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöä, eivät rasita mitkään muut kiinnitykset, velvoitteet tai muut rasitukset kuin edellä mainitut panttikirjat.

Myyjä luovuttaa mahdolliset panttikirjat korvauksetta ostajalle, joka kuittaa ne vastaanotetuiksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, oikeuksia ja osuuksia yhteisiin alueisiin, kuin mitä pp.kk.vvvv päivätystä kiinteistörekisterinotteesta ilmenee.

**3.6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset**

Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista: Valitse a / b

a) omistusoikeuden siirtymispäivään asti

b) hallintaoikeuden siirtymispäivään asti.

Tämän jälkeiseltä ajalta kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista vastaa ostaja.

**3.7. Vaaranvastuu**

Valitse a / b

a) Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti,

jonka jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistö- ja palovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön siitä eteenpäin.

b) Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, jonka jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistö- ja palovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön siitä eteenpäin.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu

kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman

syyn vuoksi.

**3.8. Irtain omaisuus**

Valitse a / b

a) Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

b) Tämän kaupan yhteydessä myydään seuraava irtaimisto:

(kirjoita luettelo tähän: Huom. tarpeisto ja ainesosat eivät ole irtaimistoa vaan kuuluvat kiinteästi kaupan kohteeseen ja siten varainsiirtoveron perusteeseen).

Esineen laatu, hankintavuosi, esineen perusteltu arvo kaupantekohetkellä.

Irtaimiston arvo kauppahinnasta on yhteensä 2.000 euroa.

**3.9. Kaupan kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on suorittanut kiinteistölle katselmuksen päivämäärällä pp.kk.vvvv Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen, sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Rakennuksessa on suoritettu kuntotarkastus pp.kk.vvvv , josta laadittu raportti on liitetty tähän kauppakirjaan.

Valitse a / b

a) Kuntotarkastusraportin johdosta esiin ei ole tullut seikkoja joita tulisi ottaa huomioon kiinteistön kauppahinnassa.

b) Kuntotarkastusraportin johdosta esiin on tullut seuraavia seikkoja, jotka on otettu huomioon kiinteistön kauppahinnassa:

(selite)

Ostaja ottaa kiinteistön ja rakennukset vastaan siinä kunnossa, kuin ne ostajalle esiteltäessä olivat, eikä myyjä ole vastuussa kyseisistä vaurioista tai niiden rakenteille tai muille vastaaville mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Vaurion arvo ja mahdolliset korjauskulut on huomioitu nyt maksetussa kauppahinnassa

**3.10. Vastuu tarpeiston kunnosta**

Valitse a / b

a) Myyjä on tietoinen rakennusten tai kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta ja myyjä

vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet tarpeiston kuntoa koskevat seikat

ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet

ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

b) Myyjä ei ole tietoinen kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta, koska ei ole asunut

rakennuksessa. Tämän vuoksi ostajaa on kehotettu tarkastamaan kauppaan kuuluva

tarpeisto erityisellä huolellisuudella. Ostaja vakuuttaa noudattaneensa kauppaan kuuluvan

tarpeiston tarkastuksessa erityistä huolellisuutta.

**3.11. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta**

Ostaja on ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutorekisterin ote pvm:llä pp.kk.vvvv .

2. Rasitustodistus pvm:llä pp.kk.vvvv .

3. Kiinteistörekisteriote pvm:llä pp.kk.vvvv ja kiinteistörekisterikartta pvm:llä pp.kk.vvvv .

4. Rakennusten rakennuslupapiirustukset pvm:llä pp.kk.vvvv .

5. Kiinteistöä koskeva kaavaote pvm:llä pp.kk.vvvv ja siihen sisältyvät kaavamääräykset pvm:llä pp.kk.vvvv .

6. Naapurikiinteistöjä koskevat kaavaotteet pvm:llä pp.kk.vvvv ja määräykset pvm:llä

pp.kk.vvvv .

7. Asuinrakennuksen pohjapiirros pvm:llä pp.kk.vvvv .

8. Myyntiesite pvm:llä pp.kk.vvvv .

9. Insinööritoimiston kuntotarkastus koskien asuinrakennusta pvm:llä pp.kk.vvvv .

10. Ostaja on tietoinen siitä, että kiinteistöllä ei ole jätevesiasetuksen (209/2011) edellyttämää selvitystä, suunnitelmaa sekä käyttö- ja huolto-ohjetta.

11. Naapurikiinteistölle (Rekisteri nro) myönnetty uudisrakennuslupa pvm:llä pp.kk.vvvv .

12. Muu asiakirja + (selite)

**3.12. Kiinteistöön kohdistuvat liittymissopimukset**

Myyjä siirtää tällä sopimuksella X Yhtiön kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät ostajalle

Valitse a / b

a) omistusoikeuden siirtymishetkellä.

b) hallintaoikeuden siirtymishetkellä.

 (Jos käytössä vesi- ja viemäri / kaapeli-tv liittymä)

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetut vesi- ja viemäriliittymät ja kaapeli-tv liittymän ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

Lisäksi, myyjä sitoutuu suorittamaan liittymissopimuksesta / liittymissopimuksista syntyvät maksut

Valitse a / b

a) omistusoikeuden siirtymispäivään asti.

b) hallintaoikeuden siirtymispäivään asti.

**3.13. Lainhuuto ja veroseuraamukset**

Ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan laatimisesta. Mikäli lainhuutoa haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus.

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja. Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä muista veroseuraamuksista.

**3.14. Kunnan etuosto-oikeus ja Etuostolain mukainen vakuutus**

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, ettei heidän välillään suoraan eikä kolmannen osapuolen kautta ole tehty kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana sellaista kiinteistön luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977) 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

Ostaja on tietoinen siitä, että jos kahden vuoden kuluessa samojen osapuolten välillä tai näiden intressitahojen välillä tehtyjen kauppojen kohteena olevien kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala ylittää 5.000 m2 on kunnalla pääsääntöisesti etuosto-oikeus kolmen (3) kuukauden ajan kaupanteosta.

(Kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä, jossa on selvitettävä kaupan kohde, kauppahinta ja muut kauppaehdot sekä kiinteistön omistajan osoite, kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla.)

**3.15. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet**

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samansanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle (nimi ja yritys).

Aika ja paikka Helsingissä, 29. Elokuuta 2017

Myyjä Matti Juhani Myyjä Myyjä 2 Myyjä 3

Suostumuksen antaja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ostaja Ossi Aleksi Ostaja Ostaja2 Ostaja3

Kaupanvahvistajana todistan että

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_luovuttajana ja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_luovutuksensaajana

ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka Helsingissä, 29. elokuuta 2017

Kaupanvahvistajan allekirjoitus ja nimenselvennys

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_



**Kaipaatko apua asuntokauppoihin? Tutustu meihin osoitteessa [remax.fi](http://remax.fi) ja jätä yhteydenottopyyntö.**