

## KAUPAN OSAPUOLET

### Myyjä

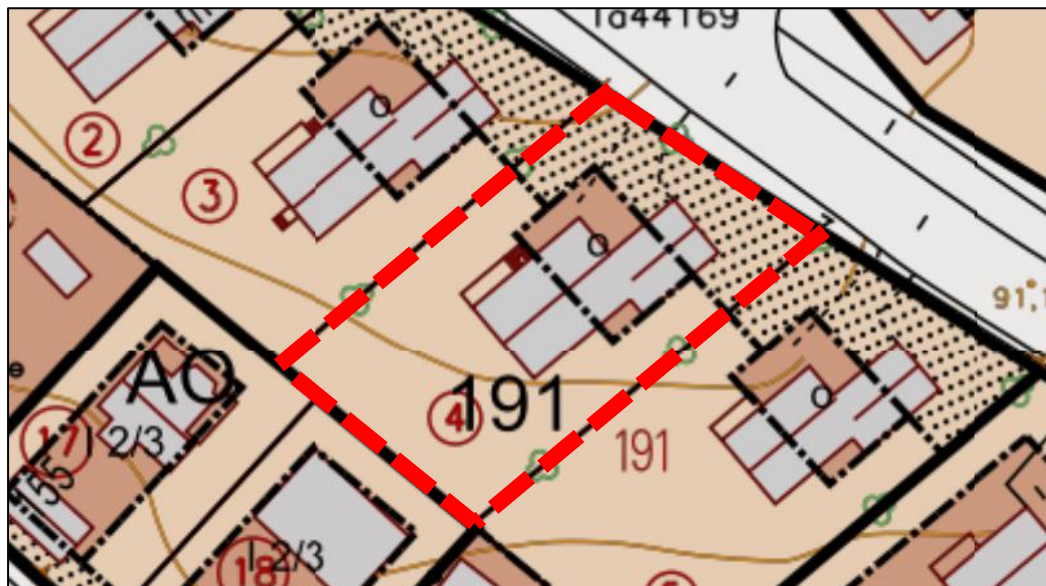
### Ostaja

N.N (hetu), kansalaisuus  
Osoite  
Postinumero ja postitoimipaikka

N.N (hetu+ kuolinpäivä) kuolinpesän oikeudenomistajat:  
Yritys AbKyOY  
Osoite  
c/o isännöintitoimisto/edunvalvoja  
Postinumero ja postitoimipaikka  
Y-tunnus:

## KAUPAN KOHDE

Kiinteistö: <sup>1</sup>	999-1-2-3 (Katajamaa)
Määräala:	Oheiseen karttaliitteeseen/karttakuvaan rajattu määräala Katajamaa -nimisestä kiinteistöstä 999-1-2-3.
Määräosa:	1/3 suuruinen omistusosuus kiinteistöstä 999-1-2-3.
Pinta-ala:	noin 1000 m <sup>2</sup>
Käyttötarkoitus:	Lomarakennus, asuintontti, yritystontti, metsätila
Sijainti:	Katu 2, saaren nimi, paikan nimi jne.



<sup>1</sup> Rekisteriyksikkö, tontti, tila, kiinteistö, yleinen alue, rakennuspaikka, rantatontti, metsätila, maatila, yhteinen alue, yhteisalue jne. Käytä kiinteistö – sanaa, mikäli et ole varma edellä mainittujen sanojen merkityksestä.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **tuhat (1000 €)** euroa.

## KAUPPAAN LIITTYVÄT ASIAKIRJAT

Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuuto (**dd.mm.yyyy**)
2. Rasitustodistus (**dd.mm.yyyy**)
3. Kiinteistörekisteriote (**dd.mm.yyyy**)

Kauppakirjan liitteenä ovat seuraavat asiakirjat

1. Kaavakartat ja –määräykset
2. Katusuunnitelma
3. **Kunnan/valtion** päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä
4. Kiinteistön hankintalupa<sup>2</sup>
5. Esisopimus
6. Kaupparekisteriote (**dd.mm.yyyy**)
7. Selvitykset: (**oheismateriaali x**)
8. Markkinointimateriaali (**oheismateriaali x**)
9. Arviokirja

## Kiinteistön hankintalupa

## KIINTEISTÖKAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki muut ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

#### 1.1 Kauppahinnan määräytyminen

Kauppahinta ei ole pinta-ala perusteinen...

Kauppahinta perustuu arviokirjaan...

#### 1.2 Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaan myyjän ilmoittamalle tilille: **tilinumero** ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

#### 1.3 Käsiraha

---

<sup>2</sup> **Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019)**

*EU- tai ETA -alueen ulkopuolisen kansalaisen tai yhteisön kiinteistönhankinnat muuttuvat luvanvaraisiksi. Lupa on haettava puolustusministeriöltä kiinteistön hankintaan viimeistään kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta, mutta suositeltavaa on hakea lupa jo ennen luovutusta. Lupa on maksullinen.*

*Mikäli kiinteistökauppa on vahvistettu luvan epäämisestä huolimatta tai ennen kielteistä lupahakemusta, ostajan on myytävä tai muuten luovutettava kiinteistö edelleen vuoden kuluessa. Määräaika lasketaan siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman. Jos ostaja ei itse luovuta kiinteistöä edelleen vuoden määräajassa, viranomaiset myyvät kiinteistön pakkohuutokaupalla tai muulla vastaavalla menetelmällä.*

Kauppahinnasta on maksettu **dd.mm.yyyy** käsirahana **euroa €**. Käsiraha on osa lopullista kauppahintaa, joka on maksettu myyjän ilmoittamalle tilille: **tilinumero** ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

#### **1.4 Käteiskauppa<sup>3</sup>**

Koko kauppahinta maksetaan käteisenä tässä kaupantekotilaisuudessa ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

#### **1.5 Kauppahinnan jakautuminen**

Kauppahinta jakautuu myyjien kesken seuraavanlaisesti:

## **2. OMISTUSOIKEUS**

### **2.1 Omistusoikeuden siirtyminen<sup>4</sup>**

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti.

#### **Omistusoikeuden purkava ehto**

Kauppa purkautuu, mikäli kauppahintaa ei makseta **dd.mm.yyyy** mennessä.

#### **Omistusoikeuden lykkäävä ehto**

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.

### **2.2 Kunnan etuosto-oikeus<sup>5</sup>**

Ostaja on tietoinen siitä, että **kunnalla/kaupungilla** on mahdollisesti etuosto-oikeus kaupan kohteeseen.

#### **Kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä<sup>6</sup>**

<sup>3</sup> ks. Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä 444/2017

<sup>4</sup> **Maakaari 540/1995**

*Kauppakirjassa voidaan sopia, että kauppa saadaan purkaa jollakin muulla kuin tässä laissa tarkoitettulla perusteella taikka että myyjä pidättää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes kauppahinta on maksettu tai muu ehto on toteutunut.*

*a) Ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan.*

*b) Voimassa enintään viisi vuotta kaupantekopäivästä.*

*c) Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä.*

#### **Merkitys**

*Lainhuuto hakemus jää lepäämään, jos saanto on ehdollinen. Tällä tarkoitetaan tilanteita, joissa kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen tai pysyminen on sopimuksessa sidottu tietyn edellytyksen tulevaisuudessa tapahtuvaan täyttymiseen. Kaupan kohde ei ole kiinnityskelpoinen ennen kuin lainhuuto on ratkaistu.*

<sup>5</sup> **Kunnan etuosto-oikeus, Etuostolaki 608/1977**

*Etuostolaki koskee myös kauppoja, joissa on myyty määräala tai määräosa kiinteistöstä.*

<sup>6</sup> **Kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä**

*Jos kunta on nimenomaisesti ilmoittanut tai tehnyt päätöksen, että se ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan kyseisessä kiinteistökaupassa, lainhuuto voidaan tietysti myöntää heti lopullisena.*

**Kunta/kaupunki** on antanut kirjallisen päätöksen etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä.

#### **Vakuutus etuostolain tarkoittamista kiinteistökaupoista<sup>7</sup>**

Osapuolet vakuuttavat, ettei heidän välillään ole suoraan tai kolmansien välityksin tehty viimeisen kahden vuoden aikana etuostolain tarkoittamia luovutuksia.

#### **2.3 Valtion etuosto-oikeus<sup>8</sup>**

Ostaja on tietoinen siitä, että valtiolla on mahdollisesti etuosto-oikeus kaupan kohteeseen.

Valtion päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä  
Valtio on antanut kirjallisen päätöksen etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä.

#### **2.4 Aviopuolison suostumus<sup>9</sup>**

Myyjän aviopuoliso on antanut kirjallisen suostumuksen yhteisenä kotina käytetyn kaupankohteen myyntiä varten.

### **3. HALLINTAOIKEUS**

#### **3.1 Hallintaoikeuden siirtyminen<sup>10</sup>**

---

*Kiinteistönomistajan pyynnöstä kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään pyynnössä ilmoitetulla tavalla.*

##### **<sup>7</sup> Vakuutus etuostolain tarkoittamista kiinteistökaupoista**

*Mikäli etuostolain mukaiset ehdot eivät täyty ja ostaja kirjallisesti vakuuttaa, ettei etuostolaissa tarkoitettuja luovutuksia ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut, lainhuuto voidaan myöntää heti. Tällainen vakuutus sisältyy lähes poikkeuksetta luovutuskirjoihin, kun kohteena oleva kiinteistö on pinta-alaltaan enintään 5000 tai 3000 m<sup>2</sup>.*

##### **<sup>8</sup> Valtion etuosto-oikeus, Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla 469/2019**

*Valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.*

##### **<sup>9</sup> Lesken asumisoikeus, Avioliittolaki 234/1929**

*Puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteää omaisuutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Puolison suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos luovutettava omaisuus on tarkoitettu käytettäväksi pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen ja jos kotia ja siihen liittyvää maa-aluetta ei voida jättää luovutuksen ulkopuolelle alentamatta merkittävästi kiinteän omaisuuden arvoa.*

##### **Merkitys**

*Oikeustoimi julistetaan pätemättömäksi, jos toinen puoliso nostaa tästä kanteen kolmen kuukauden kuluessa saatuaan tiedon oikeustoimesta. Kiinteän omaisuuden luovutus tulee kuitenkin päteväksi, jos saannolle on myönnetty lainhuuto eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei luovuttajalla ollut oikeutta luovuttaa kyseistä omaisuutta.*

##### **<sup>10</sup> Hallintaoikeuden pidättäminen**

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti.

#### **Hallintaoikeuden lykkäävä ehto**

Kaupan kohteen hallintaoikeus siirtyy ostajalle **pp.kk.vvvv klo hh.mm.**

### **3.2 Myyjän kiinteistöeläke**

Myyjä pidättää itsellään kaupan kohteella sijaitseviin asuin- ja talousrakennuksiin elinikäisen hallinta- ja käyttöoikeuden (syytinki).

### **3.3 Myyjän elinikäinen hallintaoikeus talousmetsiin**

Myyjä pidättää itsellään elinikäisen hallintaoikeuden kaupan kohteella sijaitseviin talousmetsiin.

## **4. KAUPAN KOHTEESEEN LIITTYVÄ VALLINTARAJOITUS**

### **4.1 Lesken asumisoikeus<sup>11</sup>**

### **4.2 Testamenttiin perustuva käyttöoikeus<sup>12</sup>**

### **4.3 Kaupan kohteen edelleen luovutus<sup>13</sup>**

Ostaja ei saa myyjän suostumuksetta myydä kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai **euron €** kauppahintaa suuremmasta hinnasta.

### **4.4 Lainojen aiheuttamat rajoitukset<sup>14</sup>**

---

*Mikäli muusta ei ole erikseen sovittu, niin hallintaoikeuden pidätys estää ostajan metsän hakkuut sekä maa-ainesten ottamisen ilman myyjän suostumusta. Myös kaupankohteesta saatava tuotto kuuluu tällöin myyjälle. Kannattaa myös muistaa, että kiinteistöveron maksuvelvollisuus kuuluu joko kiinteistön omistajalle tai omistajan veroiselle haltijalle.*

*Hallintaoikeuden pidätys vaikuttaa myös verotusarvoon.*

#### **<sup>11</sup> Lesken asumisoikeus, Perintökaari 40/1965**

*Rintaperillisen jakovaatimuksen ja testamentinsaajan oikeuden estämättä eloonjäänyt puoliso saa pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn tai muun jäämistöön kuuluvan eloonjääneen puolison kodiksi sopivan asunnon, jollei kodiksi sopivaa asuntoa sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen.*

#### **Merkitys**

*Leskellä on elinikäinen oikeus pitää asunto jakamattomana hallinnassaan. Lesken käyttämän asunnon myynti ei lakkauta lesken hallintaoikeutta. Oikeus ei ole siirrettävissä.*

#### **<sup>12</sup> Testamenttiin perustuva käyttöoikeus, Perintökaari 40/1965**

*Käyttöoikeus voidaan kohdistaa testamentilla, joko koko jäämistöön tai sen murto-osaan. Kohde on kuitenkin yksilöitävä. Tämä saattaa edellyttää osituksen ja perinnönjaon tekemistä, koska vasta tässä toimituksessa voidaan määrittää käyttöoikeuden kohde. (Aarnio & Kangas 2002, 318.)*

#### **<sup>13</sup> Kaupan kohteen edelleen luovutus**

*Kiinteistön kaupassa saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Merkintä poistetaan, kun ehdon voimassaolo on päättynyt (ehto voi olla voimassa enintään 5 vuotta).*

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteeseen kohdistuu aravalaina...

#### **4.5 Kaupan kohteeseen kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimi<sup>15</sup>**

Kaupan kohteeseen kohdistuu rasisustodistukseen merkitty vallintarajoitus kaupan kohteen ulosmittauksesta/takavarikosta tai väliaikaisesta hukkaamiskiellosta/myyjän konkurssista.

#### **4.6 Kiinteistöeläke**

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteella sijaitseviin asuin- ja talousrakennuksiin kohdistuu **N.N** elinikäisen hallinta- ja käyttöoikeus (syytinki).

#### **4.7 Elinikäinen hallintaoikeus talousmetsiin**

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteella sijaitseviin talousmetsiin kohdistuu **N.N.** elinikäinen hallintaoikeus.

### **5. VEROT JA JULKISOIKEUDELLISET SAAMISET**

#### **5.1 Verot ja julkisoikeudelliset saamiset**

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista tai eräänntyneistä veroista ja muista kaupan kohteeseen liittyvistä julkisoikeudellisista maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa edellä mainituista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

#### **5.2 Kiinteistövero**

Myyjä vastaa kiinteistöverosta vuodelta 2017 ja ostaja tämän jälkeisiltä vuosilta.

#### **5.3 Lainhuudatus ja varainsiirtovero<sup>16</sup>**

Ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista (119 €) sekä suorittaa kauppaan liittyvän kiinteistön varainsiirtoveron verottajalle, joka on 4 % kauppahinnasta.

#### **5.4 Kaupanvahvistajan palkkio**

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta (120 €).

#### **5.5 Kiinteistönmuodostusmaksut**

Ostaja vastaa määräalan lohkomiskuluista.

### **6. VELKAKIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET**

#### **6.1 Velkakiinnitykset ja panttioikeudet**

---

<sup>14</sup> ks. Aravalaki 1189/1993 ja kolttalaki

<sup>15</sup> *Kaupan kohteeseen kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimi, Ulosottokaari 705/2007*  
*Lainhuutohakemus jätetään lepäämään, jos rekisteriin oli ennen luovutusta tehty merkintä kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta tai turvaamistoimesta (kuten takavarikko tai pakkokeinolain mukainen väliaikainen hukkaamiskielto).*

<sup>16</sup> **Lainhuudatus ja varainsiirtovero**

1) Maksa varainsiirtovero verottajalle ja 2) hae lainhuutoa Maanmittauslaitokselta 6 kk kuluessa kaupantekopäivästä.



Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu velkakiinnityksiä tai panttioikeuksia.

Kaupan kohdetta rasittaa rasiustodistuksesta ilmenevä seuraava kiinnitys:  
**-kiinnitys**

Myyjä on toimittanut kaupantekotilaisuuteen pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnitysten purkamisesta kaupan kohteen osalta.

Kiinnityksiä koskevat panttikirjat ovat **X** pankin hallussa, joka on antanut **pp.kk.vvvv** suostumuksensa / sitoumuksensa kiinnitysten purkamiseen.

Kiinnitykset tullaan purkamaan kaupan kohteesta **hakijan/ostajan/myyjän** kustannuksella heti kun kauppa on syntynyt järjestelmässä.

Määräalaa rasittavat kauppakirjan liitteenä olevasta rasiustodistuksesta ilmenevät emäkiinteistöön vahvistetut kiinnitykset. Kiinnitykset tullaan purkamaan määräalasta **myyjän / ostajan** kustannuksella heti kun kauppa on syntynyt järjestelmässä. Myyjä sitoutuu laittamaan kiinnitysten purkamista koskevan hakemuksen vireille välittömästi kaupan syntymisen jälkeen.

## **7. KÄYTTÖOIKEUDET**

### **7.1 Maanvuokraoikeudet**

Kaupan kohteeseen ei kohdistu maanvuokraoikeuksia.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohdetta rasittaa seuraava maanvuokraoikeus:  
**-maanvuokraoikeus**

Tämän kauppakirjan allekirjoituksella katsotaan kaupan kohdetta koskenut myyjän ja ostajan välinen aiempi maanvuokrasopimus rauenneeksi sekä kaikkien maanvuokrasopimukseen perustuvat velvoitteet täytetyksi.

### **7.2 Metsästysvuokrasopimus**

Kaupan kohteesta on tehty seuraavanlainen metsästysvuokrasopimus:

### **7.3 Maa-aineksen otto-oikeus**

Myyjä pidättää itsellään seuraavanlaisen irrottamisoikeuden kaupan kohteeseen:

### **7.4 Hakkuusopimus**

Kaupan kohteeseen ei kohdistu voimassa olevia hakkuusopimuksia.

## **8. KIINTEISTÖN ULOTTUVUUS**

### **8.1 Kiinteistön rajat**

Kaupan kohteen rajat on esitetty **rekisterikartalla**.

### **8.2 Määräalan rajat**

Määräala on merkitty **maastoon/esitetty kartalla**:

### **8.3 Rasitteet**

Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia eikä rasitteiden perustamista myöskään ole vireillä.

Kiinteistöön kohdistuvat kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät seuraavat rasitteet:

### **8.4 Kulkuoikeudet**

Myyjä luovuttaa korvauksetta tieoikeuden kaupankohteelle. Tieoikeus tulee perustaa ensisijaisesti olemassa olevan tiepohjan mukaisena.

Myyjä luovuttaa korvauksetta **viisi** metriä leveän tieoikeuden kaupan kohteelle oheisen karttakuvan mukaiselle paikalle.

### **8.5 Osuudet yhteisiin alueisiin**

Myyjä pitää itsellään osuudet yhteisiin alueisiin.

Kaupan kohde saa pinta-alan mukaisen osuuden yhteiseen vesialueeseen **kiinteistötunnus**.

## **9. RAKENNUKSET**

### **9.1 Rakennusluettelo**

Kaupankohteella sijaitsevat seuraavat rakennukset:

- 1. omakotitalo, kerrosala/kokonaisala, rakennusvuosi+ remontoitu**
- 2. erillinen autotalli, kerrosala/kokonaisala, rakennusvuosi+ remontoitu**

### **9.2 Rakennusten pinta-ala**

Asuinrakennuksen pinta-ala on rakennuslupa-asiakirjojen mukaan yhteensä m<sup>2</sup>.

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.

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

### **9.3 Rakennusten kunto**

Kohteessa on suoritettu kuntotarkastus **pp.kk.vvvv X:n**. Ostaja on tietoinen, että rakennukset **X ja Y ovat siinä ja siinä kunnossa**.

Kaupan kohteella sijaitsevat rakennukset ovat purkukuntoiset eikä niitä voi käyttää asumiseen.

## **10. IRTAIMISTO**

### **10.1 Irtaimiston omistus**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Rakennuksissa oleva irtaimisto siirtyy ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä ei vastaa irtaimiston kunnosta tai käyttökelpoisuudesta.



Rakennuksissa oleva vähäarvoinen irtaimisto siirtyy ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä ei vastaa irtaimiston kunnosta tai käyttökelpoisuudesta, vaan ne luovutetaan romuna ja ostaja vastaa niiden poistamisesta.

Ostaja saa omistusoikeuden seuraaviin esineisiin:

1. Taulu
2. Tietokone
3. Urheiluvälineet

## **10.2 Korvaus irtaimiston säilyttämisestä**

Myyjä maksaa korvauksena irtaimiston säilyttämisestä euroa € jokaiselta alkavalta viikolta **pp.kk.vvvv** alkaen, kunnes myyjä on kuljettanut edellä mainitun irtaimiston pois. Mikäli myyjän itsellään pidättämää irtaimistoa ei ole haettu **pp.kk.vvvv** mennessä, siirtyy irtaimiston omistusoikeus ostajalle ilman erikorvausta.

## **11. TARPEISTO**

### **11.1 Tarpeiston omistus**

Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustua kiinteistöön.

Myyjä pidättää itsellään omistusoikeuden seuraaviin rakennuksen aineosiin ja tarpeistoon

1. pesukone
2. Ilmalämpöpumppu
3. koristelaatoitus
4. polttopuut

Mikäli myyjä ei ole vienyt edellä mainittuja esineitä pois kuukauden sisällä tämän kauppakirjan allekirjoituksesta, siirtyy esineiden omistus- ja hallintaoikeus ostajalle ilman eri korvausta.

### **11.2 Tarpeiston kunto**

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.

Myyjä ei ole tietoinen kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta, koska ei ole asunut rakennuksessa. Tämän vuoksi ostajaa on kehoitettu tarkastamaan kauppaan kuuluva tarpeisto erityisellä huolellisuudella. Ostaja vakuuttaa noudattaneensa kauppaan kuuluvan tarpeiston tarkastuksessa erityistä huolellisuutta.

### **11.3 Korvaus tarpeiston säilyttämisestä**

Myyjä maksaa korvauksena tarpeiston säilyttämisestä euroa € jokaiselta alkavalta viikolta pp.kk.vvvv alkaen, kunnes myyjä on kuljettanut edellä mainitut tarpeistoesineet pois. Mikäli myyjän itsellään pidättämää tarpeistoa ei ole haettu pp.kk.vvvv mennessä, siirtyy tarpeiston omistusoikeus ostajalle ilman erikorvausta.

## **12. ENERGIASOPIMUKSET**

### **12.1 Liittymäsopimusten siirtyminen**

Liittymäsopimukseen perustuvat oikeudet siirretään ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri korvausta.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetun sähköliittymän ilman eri korvausta. Myyjä vastaa kaikista liittymäsopimukseen perustuvista maksuista kiinteistön hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta **Energia Oy:lle**.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetun vesi- ja viemäri liittymät ilman eri korvausta. Myyjä vastaa kaikista liittymäsopimukseen perustuvista maksuista kiinteistön hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta **Energia Oy:lle**.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetun kaukolämpöliittymän ilman eri korvausta. Myyjä vastaa kaikista liittymäsopimukseen perustuvista maksuista kiinteistön hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta **Energia Oy:lle**.

## **13. KIINTEISTÖN TUOTTOISTA JA KUSTANNUKSISTA SOPIMINEN**

### **13.1 Kaupan kohteesta saatu tuotto**

Kiinteistöstä saatu tuotto ennen sovittua hallinnan luovutusajankohtaa, kuuluu myyjälle. Myyjä ei kuitenkaan saa hakata metsää tai ottaa maa-aineksia muuhun kuin myydyn kiinteistön kotitarvekäyttöön eikä perustaa kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia.

### **13.2 Hoito- ja ylläpitokustannukset**

Kaupan kohteen kaikista hoito- ja ylläpitokustannuksista vastaa myyjä hallintaoikeuden siirtymispäivän asti.

## **14. PILAANTUNEET MAAT**

### **14.1 Maaperän saastuminen**

Myyjä on esittänyt ostajalle kaikki käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Myyjä ilmoittaa, että myyjän käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjän omistuksessa ollessa kaupan kohteena olevalla alueella ei ole ollut sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden saastumista tai pilaantumista, eikä myyjällä ole tiedossaan muutakaan toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden saastumista tai pilaantumista.

#### **14.2 Maaperän kunnostustaso**

Mikäli myöhemmin ilmenee kaupan kohteen alueella maaperän tai pohjaveden pilaantumista, vastaa myyjä maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista täysimääräisesti enintään siihen saakka, että kaupan kohdetta voidaan käyttää kaupan tekohetkellä voimassa olevan **asema- /yleiskaava** määräyksen mukaisesti.

### **15. RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖLUVAT**

#### **15.1 Rakentaminen**

Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan asemakaavaan liittyviä rakentamisohjeita. Ostaja vastaa rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta.

Ostaja vastaa mahdollisten rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeiden toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

#### **15.2 Kaavoitus**

##### **Voimassa oleva kaava**

**Asemakaava, yleiskaava, osayleiskaava, rantakaava, ei oikeusvaikutteista kaavaa, maakuntakaava, vaiheasemakaava.**

**Kaavan mukainen rakennusoikeus AO, e=0,25, 1000 ka-m<sup>2</sup>**

##### **Vireillä oleva kaava/kaava muutos**

**Kaavasta poikkeaminen  
Suunnittelutarveratkaisu**

### **16. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN, KOHTEEN LAATU JA VAARANVASTUU**

#### **16.1 Kohteeseen tutustuminen ja kaupan kohteen laatu**

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen **pp.kk.vvvv**, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

#### **16.2 Vaaranvastuu**

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupankohteesta siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta

vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Ostaja vastaa vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman syyn vuoksi, vaikka kiinteistö on jäänyt myyjän hallintaan tai vaikka omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen on kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi.

## **17. AIKAISEMMAT SOPIMUKSET**

### **17.1 Aikaisemman sopimuksen raukeaminen**

Tämän kauppakirjan allekirjoituksella raukeaa aiempi kaupan kohdetta koskenut **esikauppakirja/vuokrasopimus/käyttöoikeus**.

## **18. SOPIMUSRIKKOMUS**

### **18.1 Vahingonkorvaus**

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon seuraavin perustein: **yksilöi**

#### **Myyjän viivästys**

Jollei myyjä luovuta kiinteistön hallintaa sovittuna ajankohtana, ostajalla on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä tai, jos viivästys on olennainen eikä ostaja ota kiinteistöä vastaan, kaupan purkua. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

Mikäli hallinnan luovutus viivästyy edellä sovitusta, on myyjä velvollinen maksamaan sopimusrikkomuksena €:n suuruisen korvauksen jokaiselta alkavalta myöhästymispäivältä.

#### **Ostajan viivästys**

Jollei ostaja sovittuna aikana maksa kauppahintaa tai sen osaa taikka suorita muuta sovittua vastiketta, myyjällä on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä sekä lisäksi vahingon korvaamista.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**paikassa n. päivänä kuuta 2017**

**MYYJÄ**

---

**N.N**

Edellä olevan kaupan hyväksyn/**mme** ja sitoudun/**mme** sen ehdot täyttämään.

OSTAJA

---

N.N

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että N.N luovuttajana sekä N.N luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

paikassa n. päivänä kuuta 2017

---

N.N

kaupanvahvistajan nro