

1 Kaupan osapuolet

Myyjä

Heinolan kaupunki
1068892-9
Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA
Puh. (03) 849 40

Ostaja

XXXXX
Y-tunnus [xxx]
[Osoite]
Jäljempänä "**ostaja**"

Myyjä ja ostaja yhdessä "**osapuolet**".

2 Tausta ja tarkoitus

Osapuolet ovat [pvm] allekirjoittaneet *kiinteistökauppaa* koskevan esisopimuksen **pvm xxx**

Tällä kauppakirjalla osapuolet sopivat jäljempänä yksilöityjen kiinteistöjen ja määräalojen ja niillä sijaitsevien rakennusten kaupasta, jolla myyjä luovuttaa kohteiden omistusoikeuden ostajalle.

3 Kaupan kohde

Liitteen 1 mukaiset kiinteistö 111-407-1-107 ja määräalat kiinteistöistä 111-407-1-30 ja 111-407-3-139 rakennuksineen, tarpeistoineen ja liittymineen.

Sopimuksen kohteen alueella on 11.8.2008 voimaan tullut Lusin osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu kaavamerkinnällä PY/s julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Sopimuksen kohteen pinta-ala on noin 5,4 ha.

3.1 Rakennusten pinta-alat

Koulurakennus on rakennuslupatietojen mukaan pinta-alaltaan 754 kerros-m².

Päiväkotirakennus on pohjapiirustusten mukaan pinta-alaltaan 283 m².

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Ostaja ei ole katsonut pinta-alojen tarkistusmittausta tarpeelliseksi ja ostaja hyväksyy pinta-alojen teoreettisen epävarmuuden. Myyjä ja ostaja toteavat yhteisesti, ettei kohteen kauppahinta ole osaksikaan pinta-alaperusteinen, vaan kauppahinta perustuu kokonaisuuteen.

3.2 Kaavoitustilanne ja kiinteistön muodostuminen

Kaupan kohteen alueella on voimassa oleva osayleiskaava, jossa on kaavamerkintä PY/s, julkisten palveluiden ja hallinnon alue korttelialue. Osayleiskaavassa ei määritellä rakennusoikeutta.

Ostaja on tietoinen, että osayleiskaavan mukaan alueen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö ja pihapiirin erityispiirteet tulee säilyttää.

3.3 Varusteet ja tarpeisto sekä irtain omaisuus

Kaupan kohteeseen kuuluva tavanomainen tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena, kuin se oli ostajan tutustuessaa myytävään kohteeseen..

4 Kaupan ehdot

4.1 Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on 237 000 euroa. Tämä on yhteishinta kaikille myytävälle rakennuksille ja määräaloille.

Kauppahinnasta on maksettu 11 850 euroa esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Loppusumma 225 150 euroa maksetaan kaupanteossa. Kauppahinta kuitataan maksetuksi ja saaduksi pankin antamalla pikasiirron/pikamaksun maksutositteella tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

4.2 Arvonlisävero

Ostaja on tietoinen siitä, että Myyjä on hakeutunut rakennuksen osalta arvonlisävero palautusvastuuvolliseksi. Verovelvollisuuden jatkuminen edellyttää, että Ostaja harjoittaa kiinteistöllä tai tiloissa pelkästään arvonlisäverollista toimintaa tai hakeutuu vuokraustoiminnan osalta arvonlisäverolliseksi. Ostaja vastaa tarvittaessa arvonlisäverolliseksi hakeutumisesta osaltaan.

Myyjä ilmoittaa, että kiinteistön rakennuksessa on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutettu sellaisia peruskorjauksia, joista on tehty arvonlisäveropalautuksia. Osapuolten tarkoituksena on, että kiinteistöinvestointeihin liittyvä arvonlisäveron vähennyksen tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät kaupanteon yhteydessä myyjältä Ostajalle. Tähän liittyen Ostaja vakuuttaa olevansa kaupantekohetkellä rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi ja hankkivansa kiinteistön liiketoimintaa varten.

Liitteenä on Myyjän kaupan yhteydessä Ostajalle antama arvonlisäverolain 209 k ja l §:ien mukainen selvitys tarkistuksen määrän laskemiseksi ja Myyjä vakuuttaa selvitysten olevan alusta asti oikeat.

Mikäli Ostajasta johtuvasta syystä arvonlisäveron vähennyksen palautusvastuu velvollisuus ei siirry Ostajalle, Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle siitä aiheutuvan arvonlisäveron tarkistuksen määrän samoin kuin mahdollisen muun Myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

4.3 Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy tämän kauppakirjan allekirjoituksin, kun osapuolet ovat vastaanottaneet pankin maksutositteen suoritetusta pikasiirrosta/pikamaksusta.

4.4 Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä.

Myyjä vakuuttaa, ettei rakennukseen kohdistu voimassa olevia vuokrasopimuksia tai muita kolmansien osapuolten käyttöoikeuksia.

4.5 Kiinteistörasitteet ja osuudet yhteisiin alueisiin

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöihin kohdistu muita rasitteita, kuin mitä kaupantekopäivänä päivätystä kiinteistörekisteriotteista ilmenee, eikä uusia asioita ole vireillä. Lisäksi myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohteeseen kohdistu myöskään mitään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia.

4.6 Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista kustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään asti.

Vastuu rakennuksen hoito- ja ylläpitokustannuksista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

4.7 Vaaranvastuun jakautuminen ja kohteen vakuuttaminen

Vaaranvastuu rakennuksesta sekä kauppaan sisältyvästä tarpeistosta ja irtaimistosta siirtyy ostajalle kaupantekopäivänä. Ostaja vastaa vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman syyn vuoksi.

Ostaja vastaa rakennuksen vakuuttamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

4.8 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on suorittanut rakennuksen katselmuksen haluamassaan laajuudessa. Ostaja on tällöin tarkastanut rakennuksen sekä kauppaan kuuluvan tarpeiston ja irtaimiston. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Katselmus on suoritettu aistinvaraisesti eikä mittauksia tai rakenteiden avaamista edellyttäviä tutkimuksia ole tehty.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupan kohdetta koskevat asiakirjat ja tiedot sekä antaneensa tiedon niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tapahtuneista muutoksista, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kaupan päättämisessä. Myyjä vakuuttaa, että ei ole jättänyt antamatta tietoa mistään rakennusta koskevasta merkityksellisestä seikasta.

Ostaja on ennen kaupan tekemistä tutustunut liitteessä [xx] luetteluihin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa ne kauppakirjan allekirjoituksella.

Asbestikartoitus

Kaupan kohteena oleva päiväkotirakennus on rakennettu ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ostaja on tietoinen, että lain mukaan rakennushankkeessa, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä ennen korjaustöiden aloittamista.

Energiatodistus

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaan ostajalle on rakennusta myydessä annettava energiatodistus joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä. Rakennuksen energiatodistuksen hankkimisesta vastaa lain mukaan rakennuksen omistaja. Ostaja on tietoinen siitä, että myyjä ei ole hankkinut lain edellyttämää energiatodistusta eikä rakennuksen energialuokkaa ole täten tiedossa. Energiatodistuksia valvova asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus ARA voi viranomaisena kehottaa myyjää hankkimaan energiatodistuksen määräaikana tai lopulta uhkasakon uhalla määrätä myyjän teettämään todistus. Viranomainen voi myös teettää puuttuvan energiatodistuksen, jolloin kustannukset peritään myyjältä. Energiatodistus voidaan vaatia tehtäväksi myös jälkikäteen kauppojen jo toteuduttua. Energiatodistuslain asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista on kerrottu myyjälle ja ostajalle ennen ostopäätöksen tekoa.

Kaupan osapuolet ovat tietoisia siitä, että koska kyse on lain vaatimasta asiakirjasta, joka tulee olla hankittuna jo ennen myyntitilannetta, energiatodistuksen puuttumisen kirjaaminen ei poista myyjän vastuuta. Myyntitilanteessa ei voida ostajan ja myyjän välillä sopia, että myyjä ja ostaja hankkivat energiatodistuksen yhdessä tai että todistuksen hankkii ostaja.

Mikäli toimivaltainen viranomainen vaatii ostajaa hankkimaan tai teettämään rakennukselle energiatodistuksen viiden (5) vuoden kuluessa kaupanteon jälkeen, myyjä on velvollinen vastaamaan energiatodistuksen hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista. Myyjä ei ole vastuussa mahdollisista energiamääräysten velvoittamista korjausinvestoinneista.

Jätevesihuolto

Rakennukset on liitetty kunnalliseen viemäriverkostoon.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan kiinteistön maa-alueen maaperä tai pohjavesi olisi tai olisi ollut pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että alueella ei ole myyjän hallinta-aikana, eikä myyjän tiedossa ole, että kiinteistön aikaisempienkaan omistajien aikana, harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä alueella ja/tai sen maaperässä ole myyjän mukaan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

4.9 Vastuu rakennuksen kunnosta

Ostaja ottaa rakennukset vastaan siinä kunnossa, kuin ne ostajalle esiteltäessä olivat. Myyjä ei vastaa rakennuksen ikään ja kuntoon nähden tavanomaisesta rakennuksen rakenteiden, pinnoitteiden tai kalusteiden kulumisesta tai virheistä. Myyjä ei vastaa rakennuksessa olevien kodinkoneiden toimintakunnosta hallintaoikeuden siirtyessä.

Myyjä on kertonut ostajalle kaupan kohteen kunnosta ja ominaisuuksista seuraavaa: .

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteesta ei ole tehty kuntoon liittyviä selvityksiä eikä rakennuksia ole myyjän toimesta kuntotarkastettu. Ostaja on suorittanut rakennusten katselmuksen kohdassa 4.8 todetun mukaisesti.

4.10 Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Elenia Oy:n ja Heinolan kaupungin vesihuoltolaitoksen kanssa solmimiinsa liittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät omistusoikeuden siirtymishetkellä. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että liittymismaksut on kokonaisuudessaan maksettu. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan liittymäsopimustensiirrosta sopimuskumppaneille niiden käytäntöjen mukaisesti.

4.11 Varainsiirtovero ja muut veroseuraamukset

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta (3 % kauppahinnasta, [xx] euroa) vastaa ostaja.

Myyjä on tietoinen kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset	Kaupan osapuolet sitoutuvat säilyttämään oman kauppakirjakappaleensa liitteineen.	
	Paikkakunta ja aika Heinola pp.kk.2024	
Myyjä	Myyjän allekirjoitus ja nimenselvennys	Myyjän allekirjoitus ja nimenselvennys
	Etunimi Sukunimi	Etunimi Sukunimi
Ostaja	Ostajan allekirjoitus ja nimenselvennys	Ostajan allekirjoitus ja nimenselvennys