#### KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

# Kaupan Osapuolet

## Myyjä(t)

|  |  |
| --- | --- |
| Etunimi Sukunimi: |  |
| Henkilötunnus: |  |
| Osoite: |  |
| Omistusosuus: |  |

## Ostaja(t):

|  |  |
| --- | --- |
| Etunimi Sukunimi: |  |
| Henkilötunnus: |  |
| Osoite: |  |
| Omistusosuus: |  |

# Kaupan kohde

Kiinteistötunnus on: xxx-xxx-x-xxxx

[x] kaupungissa sijaitseva [x]-niminen tila sillä olevine rakennuksineen. Kiinteistön pinta-ala on [x] hehtaaria. Kiinteistä sijaitsee osoitteessa [osoite].

Kiinteistöllä on vuonna [x] valmistunut rakennus. Asuinrakennuksen huoneistoala on [x] m2. Rakennukseen kuuluva tarpeisto siirtyy Ostajalle sen mukaisena, kun se oli Ostajan tutustuessa kiinteistöön ja on mainittuna [pvm.] kiinteistöä koskevassa esitteessä.

Tilan pinta-ala on [pvm.] päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan [x] ha.

Alueella on asemakaava TAI yleiskaava.

# Kauppahinta

Kiinteistön kauppahinta on 200.000 (kaksisataa tuhatta) euroa.

# Kaupan ehdot

Koko kauppahinta maksetaan kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

# Omistusoikeuden ja Hallintaoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle kaupantekohetkellä.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamishetkestä

Mikäli hallintaoikeuden luovutus Ostajalle viivästyy Myyjästä johtuvasta syystä, maksaa Myyjä Ostajalle viivästyksestä johtuvana kertakorvauksena 1.000 euroa sekä tämän lisäksi 500 euroa kultakin alkavalta viivästysviikolta [pvm.] lukien kaupan kohteen vapautumispäivään asti

# rasitukset ja rasitteet

Kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä.

TAI

Kiinteistöön kohdistuu [pvm.] päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevä, yhteensä [X] euron suuruinen kiinnitys, jota vastaavat panttikirjat [X] ja [X],

Myyjä siirtää Ostajalle edellä mainittua kiinnitystä koskevan sähköisen panttikirjan, kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Panttikirja luovutetaan ostajalle ilman eri korvausta ja lainoittamattomina. Myyjän pankki antaa Ostajalle sitoumuksen siitä, että se siirtää sähköisen panttikirjan Ostajan nimiin, kun koko kauppahinta on maksettu. Ostaja vastaa panttikirjan siirtokustannuksista. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöä eivät rasita mitkään muut kiinnitykset, velvoitteet tai muut rasitukset kuin edellä mainitut panttikirjat.

Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita kuin mitä [x] päivätystä rasitustodistuksesta ilmenee.

# KAUPAN KOHTEESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja. Vuodelta 20xx määrätystä kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Myyjä vastaa kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

# Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle.

# irtain omaisuus

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

# Kaupan kohteeseen tutustuminen sekä virhevastuu

Ostaja on suorittanut kaupan kohteessa katselmuksen [pvm.]. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset.

Kiinteistöllä on suoritettu kuntotarkastus [pvm.] [x] Oy:n toimesta. Ostajista [x] ja [x] sekä myyjän puolelta [x] olivat paikalla tarkastusta suoritettaessa. Ostaja on ennen kaupan tekemistä perehtynyt huolellisesti kuntotarkastusraporttiin ja siinä oleviin havaintoihin sekä toimenpide-ehdotuksiin.

Ostaja on tietoinen, ettei kaupan kohteessa havaittujen virheiden, vaurioiden tai puutteellisuuksien laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia vahinkoja ole selvitetty. Myyjä ei ole vastuussa sellaisista virheistä, vaurioista tai puutteellisuuksista, jotka on ostajalle ilmoitettu tai jotka on muutoin havainnut tai jotka hänen olisi pitänyt havaita.

Myyjä ei vastaa seuraavista kaupan kohteen puutteista / vaurioista:

sokkelin kunnostus

kellarin kosteus

kellarin ikkunat

vesikate

[X].

[X].

Myyjän vastuu kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan huomioiden edellä esitetyt tiedot Kaupan kohteen puutteista.

# ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa ne tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

Lainhuutotodistus xx.xx.202x

Rasitustodistus xx.xx.202x

Kaupan kohdetta koskeva kaavaote ja siihen sisältyvät kaavamääräykset

Kiinteistörekisteriote xx.xx.202x ja kiinteistörekisterikartta

Kuntotarkastusraportti / xx.xx.202x

# liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kiinteistöön kohdistuvat liittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa Ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät omistusoikeuden siirtymishetkellä. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymäsopimuksiin perustuvat omistusoikeuden siirtymispäivään kohdistuvat maksut on tähän päivään asti maksettu ja Myyjä sitoutuu hoitamaan tulevat maksut hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta sen toimittajalle.

# veroseuraamukset

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta ja lainhuudatuskuluista. Ostaja on tietoinen siitä, että tästä kaupasta menevä varainsiirtovero on maksettava ennen lainhuudon hakemista ja että lainhuutoa tulee hakea 6 kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivästä lukien maanmittauslaitoksesta. Lainhuutoa haetaan erillisellä lomakkeella. Jollei lainhuutoa ole haettu oikeassa ajassa, suoritettavaa varainsiirtoveroa korotetaan.

# etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977) 5 §:n mainitussa tarkoituksessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) kullekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle

# Sopimuskappaleet, allekirjoitukSET

Aika:

Päivämäärä:

# Myyjä

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

[Etunimi Sukunimi] [Etunimi Sukunimi]

# OSTAJA

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

[Etunimi Sukunimi] [Etunimi Sukunimi]

# kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että [X] ja [X] luovuttajina sekä [X] ja [X] 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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä pm.kk.vvvv.

 **Nimi Sukunimi**

 Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

 Tunnus: xxxxxxx/xx

Lakialan ammattilaisen neuvot sopimuksen täyttämiseen:

1. Kiinteistön kaupassa kauppakirja tulee aina tehdä kirjallisesti ja sen on täytettävä maakaaren asettamat vaatimukset. Mikäli kauppakirjaa ei ole laadittu oikeassa muodossa, se ei ole sitova.
2. Jotta kiinteistön kauppa olisi Osapuolia sitova, kauppakirja vaatii kiinteistön kaupassa aina julkisen kaupanvahvistajan vahvistamaan kaupan.
3. Kannattaa tutustua Maakaaren 2 luvun 17 §:n säädöksiin kiinteistön laatuvirheistä. Myyjän tiedonantovelvollisuus (ns. negatiivinen ja positiivinen tiedonantovelvollisuus) on tyypillinen erimielisyyden aiheuttama seikka, mikäli kaupan kohteessa havaitaan vaurioita. Myyjän tiedonantovelvollisuuden ja Ostajan selonottovelvollisuuden välinen rajamaasto on usein epäselvä, ja asiassa on vaikea ratkaista kumman vastuulle havaitut virheet jäävät. Tämän vuoksi kauppakirjan ja sen ehtojen läpikäynti on hyvä käydä läpi lakimiehen kanssa. Muista, että kiinteistön välittäjällä on ns. ”agentti-ongelma”, koska hän toimii Myyjän lukuun, mutta pyrkii saamaan kaupan aikaiseksi, jolloin hänen on huomioitava myös Ostajan vaatimukset / edut asiassa.
4. Kauppakirjaan tulee kirjata kaikki sovitut ehdot ja yksityiskohdat sekä huomioida, että kaikki sovitut asiat todellisesti päätyvät kauppakirjaan. Tällöin vältytään sekaannuksilta ja puhuttuja yksityiskohtia ei jätetä ainoastaan suullisten sopimusten varaan. Kauppakirja toimii virallisena todistuksena siitä, mitä osapuolet ovat sopineet kaupasta ja sen ehdoista. Kannattaa perehtyä kauppakirjan ehtoihin tarkasta ja pyrkiä sisällyttämään omat ehdot mahdollisimman yksilöitynä kauppakirjaan.
5. Kiinteistön myynnistä tehdään usein esisopimus, jossa määritellään kaupan ehdot. Esisopimuksen on oltava linjassa kauppakirjan ehtojen kanssa. Jos esisopimus eroaa ehdoiltaan kauppakirjasta, on molemmilla kaupan osapuolilla mahdollisuus vetäytyä kaupasta ilman seuraamuksia. Jotta kiinteistön kaupan esisopimus olisi Osapuolia sitova, esisopimus vaatii julkisen kaupanvahvistajan vahvistamaan esisopimuksen.



Hei,

Kiitos sinulle, että olet käyttänyt Laki24.fi-sivuston palveluita.

Mikäli tarvitset vielä neuvoja asiakirjan täyttämisessä tai muissa lakiasioissa saat apua helposti Laki24 – palvelun lakimiehiltä. Soittamalla lakipuhelimeen saat vastaukset nopeasti ja suoraan lakialan ammattilaisilta.

Lakimiehen tavoitat numerosta:

**0600 11133 [Yksityiset] ja 0600 11188 [Yritykset].**

Lakipuhelin palvelee sinua ma-pe 08:00 – 22:00 ja la – su 10:00 – 18:00. Puhelun hinta on 2,95 €/min +pvm.