#### ASUINHUONEISTON KAUPPAKIRJA

KÄYTETTY ASUNTO

# Kaupan Osapuolet

1. Myyjä(t):

Hetu:

Osoite:

Omistusosuus:

1. Ostaja(t):

Hetu:

Osoite:

Omistusosuus:

Myöhemmin tässä kauppakirjassa Ostajalla tarkoitetaan kaikkia Ostajia ja Myyjällä kaikkia Myyjiä. Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä Osapuolet.

# Kaupan kohde

Asunto Oy [X]-nimisen yhtiön osakkeet nrot 123–456, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osoitteessa [osoite]. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää [1 h+kk+s].

Kaupan kohteeseen kuuluvat huoneiston myyntiesitteessä mainitut varusteet.

## Pinta-ala

Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen pinta-ala on [X] m². Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu. Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisesti nykyisten standardien mukaan laskettavasta asuinpinta-alasta. Todellinen asuinpinta-ala voi olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.

# Kaupan ehdot

Koko kauppahinta maksetaan kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

**TAI**

Ostajan maksama käsiraja [X] euroa lasketaan osaksi kauppahintaa, ja loppukauppasumma [X] euroa maksetaan kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## Kauppahinta

Kauppahinta on 200.000 (kaksisataa tuhatta) euroa.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevia osakkeita rasittaa isännöitsijäntodistuksen mukainen [X] euron osuus asunto-osakeyhtiön lainoista per [pvm.], joten velaton kauppahinta on [X] euroa. Ostaja ottaa vastatakseen edellä mainitun yhtiölainaosuuden.

Ostaja ja Myyjä toteavat yhteisesti, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

## Maksuehdot

Koko kauppasumma maksetaan yhdessä erässä kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen

**TAI**

Kauppasummasta maksetaan kaupantekohetkellä [X] euroa ja loppukauppahinta [X] maksetaan viimeistään [pvm.]. Loppukauppahinnan maksun viivästyessä maksetaan sille Korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

## Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.

## Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle [pvm.]. Mikäli hallintaoikeuden luovutus Ostajalle viivästyy Myyjästä johtuvasta syystä, maksaa Myyjä Ostajalle viivästyksestä johtuvana korvauksena [500,00] euroa kultakin alkavalta viivästysviikolta [pvm.] lukien kaupan kohteen vapautumispäivään asti. Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä.

## Yhtiövastikkeet

Myyjä vastaa yhtiövastikkeista ja muista yhtiölle suoritettavista maksuista [pvm.] saakka, mistä lähtien niistä vastaa Ostaja.

Mikäli Ostaja joutuu suorittamaan yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n perusteella Myyjän omistusajalta ja vastoin kauppakirjan ehtoa vastikkeen maksamisesta, Myyjä sitoutuu korvaamaan Ostajalle yhtiövastikkeiden määrän Korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

## Osakekirja

Osakekirjaa säilytetään Myyjän pankissa. Osakekirja luovutetaan Ostajalle siirtomerkinnöin varustettuna heti, kun hän on täyttänyt tämän kauppakirjan mukaiset maksuvelvoitteensa. Osakekirja luovutetaan siirtomerkinnällä varustettuna Ostajan pankille allekirjoitusten jälkeen allekirjoitusprosessissa annettujen valtuutusten mukaisesti.

# Kaupan kohteeseen tutustuminen sekä virhevastuu

Ostaja on suorittanut kaupan kohteessa katselmuksen [pvm.] ja hyväksyy huoneiston ja kaupan kohteena olevan tarpeiston sekä kauppaan kuuluvat laitteet sellaisina kuin ne tarkastushetkellä ovat.

Ostaja on tietoinen, että [esim. ylimääräinen yhtiökokous 07.11.2020 päätti myöntää hallitukselle valtuudet enintään 100 000 euron tililimiitin avaamiseen ja linjasaneerauksen hankesuunnittelun käynnistämiseen kuluvan tilikauden aikana. Lisäksi hallitukselle myönnettiin valtuudet enintään 100 000 euron remonttilimiitin kilpailuttamiseen ja nostamiseen hankesuunnittelun ja myöhemmin toteutussuunnittelun rahoittamista varten. Ostaja on tietoinen yhtiöjärjestyksen 19 §:n mukaisesta lunastusoikeudesta koskien kaupan kohteena olevia osakkeita].

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki ne tiedot, jotka Myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan Ostajan ostopäätökseen.  Myyjän vastuu asunnon laatuvirheistä, oikeudellisesta ja taloudellisesta virheestä määräytyy asuntokauppalain 6. luvun mukaan.

Ostaja on tutustunut erityistä huolellisuutta noudattaen seuraaviin asiakirjoihin:

* + - * 1. Tilinpäätösasiakirjoihin: taloyhtiön tase, tuloslaskelma ja toimintakertomus [pvm.], vahvistettuun talousarvioon [pvm.];
				2. Myyntiesitteeseen, isännöitsijäntodistukseen [pvm.] yhtiöjärjestykseen;
				3. Voimassa olevaan energiatodistukseen, kunnossapitotarveselvitykseen;
				4. Muihin luovutettaviin asiakirjoihin: ylimääräiseen yhtiökokouksen kutsuun [pvm.], varainsiirtoverolaskelmaan, linjasaneerauksen hankesuunnitteluun [pvm.], korjaushistoriaan [pvm.], jäteviemärin kuvausraporttiin [pvm.], isännöitsijän viestiin putkiremontin alkamisesta [pvm.], linjasaneerauksen hankesuunnittelun osakastiedote [pvm.].

Ostaja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanottaneensa mainitut asiakirjat.

Ostaja on saanut kaupan kohteesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot. Ostaja on lisäksi tietoinen, että [taloyhtiöön on suunnitteilla linjasaneeraus, jonka tarkemmista kustannuksia ei ole kaupanteon yhteydessä vielä tietoa].

# Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

# Veroseuraamukset

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

# Muuta huomioitavaa

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ei yhtiöjärjestyksen mukaan kohdistu lunastusoikeutta

TAI

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus. Osapuolten välinen kauppa toteutuu vain sillä ehdolla, että Asunto Oy [X]-nimisen yhtiön osakkaat eivät käytä lunastusoikeuttaan yhtiöjärjestyksen mukaisesta. Kauppakirja tulee antaa tiedoksi Yhtiön hallitukselle. Tiedoksiannosta vastaa Myyjä.

Tämän kauppakirjan hyväksymme allekirjoituksillamme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

# Sopimuskappaleet, allekirjoitukSET

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin kaupan osapuolelle ja yksi (1) kaupan välittäjän toimineelle kiinteistönvälitysliikkeelle [X]

Aika:

Päivämäärä:

# Myyjä Ostaja

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

[Etunimi Sukunimi] [Etunimi Sukunimi]

Lakialan ammattilaisen neuvot sopimuksen täyttämiseen:

1. Mikäli olet huoneiston Myyjä muista, että sinulla on asuntokauppalain mukainen tiedonantovelvollisuus kaupan kohteesta. Tämä tiedonantovelvollisuus tarkoittaa myös taloudellisten tietojen antamista. Ostajan ja Myyjän välillä syntyy yleensä riitaisuuksia siitä, että Ostajalle tulee yllättäviä kustannuksia kaupanteon jälkeen, mitä Ostaja ei ole ymmärtänyt tai Myyjä ei ole antanut niistä lainkaan tietoa. Tyypillisimmät riitatilanteet aiheutuvat siitä, että Yhtiössä joudutaan tekemään korjauksia, joita ei ilmene mistään kaupan tekoon liittyvistä asiakirjoista.
2. Mikäli olet huoneiston Ostaja muista tutustua kaikkiin kauppaan liittyviin asiakirjoihin huolellisesti. Tärkeä asiakirja on esim. Yhtiön pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma (PTS) seuraavalle viidelle (5) vuodelle. Tällöin sinulle syntyy kuva niistä kustannuksista, jotka kohdistuvat Yhtiölle ja osakkeenomistajille. Mitä vanhemmasta Yhtiöstä / huoneistoista on kyse, on syytä myös arvioida, kuinka realistinen PTS-suunnitelma ja siinä esitetyt kustannukset ovat.
3. Mikäli kaupanteon jälkeen ilmenee ongelmia, muista reklamoida viipymättä Myyjää. Oikeuskäytännön mukaan ns. yksilöity reklamaatio, josta ilmenee vaatimuksen määrä ja peruste, tulisi esittää (noin) kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostaja on havainnut virheen tai Ostajan olisi pitänyt havaita virhe.
4. Kaupan kohteeseen tutustuminen on Ostajan velvollisuus. Ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, jonka Ostajan on tai olisi pitänyt havaita tavanomaisessa Huoneiston katselmuksessa. Tämän vuoksi on tärkeää kiinnittää kauppakirjan lopulliseen kirjoitusasuun huomiota. Myyjän intressissä on rajoittaa omaa vastuutaan, ja koska kauppakirjan laatijana toimii yleensä Myyjätaho, Ostajan on syytä pyytää lopullinen kauppakirja hyvissä ajoin tiedoksi ennen allekirjoitusta.
5. Mikäli Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus, muista menetellä tämän ehtokohdan mukaisesti (Kauppakirjan tiedoksianto hallitukselle, lunastusoikeuden alkaminen, lunastusoikeuden päättyminen). Mikäli Yhtiön osakkaat eivät käytä lunastusoikeuttaan, osapuolten välinen kauppa toteutuu lunastusajan päätyttyä. Mikäli Yhtiön osakas käyttää lunastusoikeuttaan, tulee lunastajana toimiva osakas ostajan sijaan tämän kauppakirjan ehdoin.



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.