

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	lin kunta
Y-tunnus	2054621-1
Osoite	PL 6643, 01051 LASKUT
Puhelin	0503103458
Sähköposti	asiointipiste@ii.fi
Omistusosuus	1/1

Ostaja	Emmi Höyhtyä
Henkilötunnus	
Osoite	
Puhelin	
Sähköposti	
Omistusosuus	1/1

2. Kaupan kohde

2.1. Kiinteistö

Kiinteistötunnus: 139-407-233-20

Määräala lin kunnassa sijaitsevasta Ratala-nimisestä tilasta sillä olevine rakennuksineen.

Määräala on merkitty punaisella värillä kauppakirjan liitteenä olevaan karttaan.

Määräalaa lohkottaessa on maastoon tapahtunut merkintä ensisijainen ja karttaliite toissijainen tieto. Kaupan kohteena on asunto sekä kaksi toimitilaa rakennusluvan mukaisesti.

2.2. Pinta-ala

Määräalan pinta-ala on noin 4 000 m². Rakennuksen pinta-ala on rakennuslupa-asiakirjojen mukaan yhteensä 258 m². Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

2.3. Osoite

Hyljetie 3B, 95100 Kuivaniemi

2.4. Tarpeisto

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

2.5. Rakennusten kunto

Rakennukset myydään remontoitavassa kunnossa.

2.6. Kaavoitustilanne

Alueella on 15.11.1994 vahvistettu asemakaava

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on kaksikymmentäkaksituhatta euroa (22 000,00 €).

3.2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan ennen kaupantekoa tai kaupantekohetkellä myyjän tilille FI47 5350 0220 0342 97 (OP), josta esitetään kuitti ja joka kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

3.4. Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

3.5. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, oikeuksia ja osuuksia yhteisiin alueisiin, kuin mitä [kaupantekopäivä] päiväystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

3.6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Vuodelta 2025 määrättävästä kiinteistöverosta vastaa ostaja. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Määräalan lohkomiskustannuksista ja kaupanvahvistuskuluista vastaa ostaja

3.7. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteen tästä hetkestä eteenpäin.

3.8. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on suorittanut kaupan kohteessa katselmuksen 23.1.2025. Ostaja on tällöin tarkastanut määräalan rajat ja sen alueen, sekä määräalalla sijaitsevat rakennukset. Ostajan on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

3.9. Vastuu rakennusten kunnosta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

Caverion Oy on 29.11.2024 suorittanut kaupan kohteessa kuntotarvion (Kuntoarvioraportti 07.01.2025). Ostaja on saanut Caverion Oy:n kuntoarvion ennen kaupantekoa ja ilmoittaa tutustuneensa siihen huolellisesti.

Kuntoarviossa on kerrottu rakennuksen viat.

Ostaja ottaa tästä huolimatta määräalan 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.

Kaupan kohde on ollut vuokrattuna/tyhjiillään. Myyjä ei ole tietoinen rakennusten tai kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta, koska ei ole asunut rakennuksessa. Tämän vuoksi ostajaa on kehoitettu tarkastamaan rakennukset sekä kauppaan kuuluva tarpeisto erityisellä huolellisuudella.

3.10. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

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.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutorekisterin ote [kaupantekopäivä]
2. Rasiustodistus [kaupantekopäivä]
3. Kiinteistörekisteriote [kaupantekopäivä] ja kiinteistörekisterikartta
4. Asuinrakennuksen pohjapiirros
5. Caverion Oy:n 07.01.2025 päivätty kuntoarvio koskien asuinrakennusta
6. Määräalan karttaliite
7. Museoviraston inventointi, maakunnallisesti arvokas kohde
8. Asemakaavaote

3.11. Sähkösojimus

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla lin Energia Oy:n kanssa solmittuun liittymissojimukseseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät silloin, kun kiinteistön hallinta siirtyy ostajalle. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissojimukseseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu maksamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissojimuksen siirrosta energialaitokselle.

3.12. Muut liittymäsojimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetut vesi- ja viemäri liittymät. ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsojimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsojimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

3.13. Lainhuuto ja varainsiirtovero

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

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta 660 euroa vastaa ostaja. Varainsiirtovero maksetaan viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja on tietoinen, että hänen on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus verottajalle. Varainsiirtovero maksetaan kaupanteon yhteydessä, jos kaupanvahvistajan ilmoituksella haetaan lainhuudatusta.

3.14. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

3.15. 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 5 pykälän mainituksessa.

3.19. Muut ehdot

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteelle ilmoitettu määräalan pinta-ala on likimääräinen eikä tule esittämään myyjälle vaatimuksia sen johdosta, että määräalan lopullinen, lohkomistoimituksessa määriteltävä pinta-ala mahdollisesti poikkeaa ilmoitetusta pinta-alasta.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Oulun Arvokiinteistöt Oy kiinteistönvälitysliikkeelle.

Allekirjoitukset

li, [kaupantekopäivä]

Myyjä

lin kunta, kunnanjohtaja Marjukka Manninen

Ostaja

Emmi Höyhtyä

Kaupanhavvistajan todistus

Kaupanhavvistajana todistan, että Marjukka Manninen lin kunnan puolesta luovuttajana ja Emmi Höyhtyä 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.

li, [kaupantekopäivä]

Kaupanhavvistajan allekirjoitus ja nimenselvennys

Arto Rautio
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhavvistaja
Tunnus: 1396/1