

# Huoneistokeskus

## OSAKEHUONEISTON KAUPPAKIRJA

### 1. Kaupan osapuolet

<b>Myyjä</b>	Espoon kaupunki	
Omistusosuus	100%	
Henkilötunnus	0101263-6	
Osoite	Tilapalvelut-liikelaitos PL 6200 02070 ESPOON KAUPUNKI	
Päätös:	Kaupunginhallitus xx.xx.2021 §00	
<b>Ostaja</b>	N.N.	N.N
Omistusosuus	50 %	50 %
Henkilötunnus		
Osoite		

Myöhemmin tässä kauppakirjassa ostajalla tarkoitetaan kaikkia ostajia.

### 2. Kaupan kohde

As. Oy Espoon Leppärivi -nimisen yhtiön osakkeet numerot 3526-4030, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osoitteessa Tatartie 2 B 8, 02620 Espoo. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää 3h + k+ s, esitteessä ilmoitettu 3h, k, s, p, piha, varasto. Yhtiöjärjestyksen mukaan jokaisen huoneiston hallintaan kuuluu n. 5 m<sup>2</sup> suuruinen kylmä varastotila huoneiston sisäänkäynnin yhteydessä. Huoneistolle kuuluu n. 35 m<sup>2</sup>:n suuruinen piha-alue.

#### 2.1. Pinta-ala

Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen huoneiston pinta-ala on 85 m<sup>2</sup>. Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu.

### 3. Kaupan ehdot

#### 3.1 Velaton kauppahinta

Velaton kauppahinta on kaksisataaseitsemänkymmentätuhattasata (270.100 €) euroa.

Kauppahintaan sisältyy x.12.2020 käsirahana maksettu kymmenentuhatta (10.000 €) euroa.

Huoneistoon ei 18.9.2020 ja x.1.2021 päivättyjen isännöitsijäntodistuksien mukaan kohdistu velkaosuutta. Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

### **3.2 Maksuehdot**

Koko kauppahinta maksetaan kaupanteossa myyjän tilille FI07 8000 1600 2507 66 ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### **3.3 Omistusoikeuden siirtyminen**

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### **3.4 Hallintaoikeuden siirtyminen**

Huoneiston hallintaoikeus siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä.

Mikäli myyjä laiminlöisi vapauttaa huoneiston ostajan käyttöön viimeistään edellä sovittuna määräpäivänä, suorittaa myyjä viipymättä ostajalle kahdentuhannen (2.000 €) euron suuruisen viivästyskorvauksen sekä sen lisäksi viisisataa (500 €) euroa jokaiselta alkavalta viivästyneeltä viikolta yllä sovitusta hallintaoikeuden siirtymispäivästä hallintaoikeuden siirtymispäivään asti.

Ostaja on tietoinen, että mikäli kaupan kohteen hallinnan luovutus viivästyy koronavirukseen liittyvien viranomais määräysten tai -ohjeistusten vuoksi, kyseessä ei ole myyjän suoritusvirhe ja ostaja ei tällöin ole oikeutettu korvauksiin hallinnan luovutuksen viivästymisen vuoksi.

### **3.5 Osakekirjan luovuttaminen**

Osakekirja luovutetaan ostajalle asianmukaisesti siirrettynä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### **3.6 Huoneistosta aiheutuvat kustannukset**

Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ja muista yhtiölle suoritettavista maksuista 1.3.2021 alkaen, johon saakka niistä vastaa myyjä.

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.

### **3.7 Huoneiston kunto**

Ostaja on huolellisesti tutustunut huoneistoon ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se viimeksi ostajalle esiteltäessä oli. Myyjän vastuu kaupan kohteesta määräytyy asuntokauppalain mukaan. Kaupan kohteena oleva huoneisto on ollut lasten päiväkotikäytössä. Huoneiston pinnat ovat kauttaaltaan erityisen kuluneet ja koneet ja laitteet ovat vanhoja. Myyjä ei ole asunut kaupan kohteena olevassa huoneistossa eikä sen vuoksi ole tietoinen huoneiston tai tarpeiston tarkemmasta kunnosta. Sen vuoksi ostajaa on kehoitettu tarkastamaan huoneisto, kauppaan kuuluva tarpeisto sekä laitteet erityisen huolellisesti. Ostaja on tutustunut huoneistoon kaksi kertaa ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se viimeksi ostajalle esiteltäessä oli. Myyjän vastuu kaupan kohteesta määräytyy asuntokauppalain mukaan.

### 3.8 Ostajalle annetut tiedot ja asiakirjat

Ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- Myyntiesite 30.11.2020
- Isännöitsijäntodistus 18.9.2020 ja x.1.2021
- Yhtiöjärjestys 17.3.1999
- Energiatodistus 30.5.2013
- Kunnossapitotarveselvitys 26.3.2020
- Pohjapiirros myyntiesitteellä
- Tilinpäätösasiakirjat: yhtiön tase, tuloslaskelma ja toimintakertomus vuodelta 2019
- Talousarvio vuodelle 2020
- Myyjän allekirjoittama selvitys huoneiston ja rakennuksen kunnosta 19.8.2020
- Yhtiökokouskutsu ja esityslista 26.3.2020
- Asemakaavaote ja -määräykset 17.9.2020
- Kosteusmittausraportti xx.12.2020

Ostaja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanottaneensa yllä mainitut asiakirjat. Ostaja on saanut kaupan kohteesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot.

Huoneistossa on x.12.2020 suoritettu X-toimesta kosteusmittaus, josta laadittu raportti on luovutettu ostajalle. Ostaja ilmoittaa tutustuneensa siihen huolellisesti.

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet kaupan päättämässä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

### 3.9 Lunastusoikeudet

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ei yhtiöjärjestyksen mukaan kohdistu lunastusoikeutta.

### 3.10 Asunnon varusteet

Kauppaan kuuluvat huoneistoesitteessä mainitut varusteet.

### 3.11 Osapuolten oikeudet ja velvoitteet

Myyjä ja ostaja ovat sekä velvolliset suorittamaan tähän kauppakirjaan perustuvat maksusitoumuksensa ja muut velvoitteensa viimeistään eräpäivänä että oikeutetut saamaan tähän kauppakirjaan perustuvat oikeudet vain edellyttäen, että aikaisemmin erääntynyt velvoite on määräpäivänä suoritettu taikka samanaikaisesti erääntyvä velvoite suoritetaan määräpäivänä.

### 3.12 Veroseuraamukset

Myyjä on tietoinen kaupasta mahdollisesti aiheutuvista veroseuraamuksista. Kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron N.N. osalta maksaa ostaja kaupanteossa.

Ostaja N.N. on oman ilmoituksensa mukaan oikeutettu ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapauteen ja hänelle on selvitetty varainsiirtoverolain 25 §:n verovapautta koskevat edellytykset.

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa, jos kaikki edellytykset täyttyvät:

Ensiasunnon ostaja

- On kaupantekohetkellä 18-39 vuotias
- Omistaa kaupan jälkeen asunnosta 50 % tai enemmän
- Osta asunnon vakituiseksi asunnoksi
- Muuttaa asuntoon kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta
- Ei ole kaupantekohetkellä tai sitä ennen omistanut mistään asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta 50 % tai enempää

Jos kaikki mainitut edellytykset eivät kuitenkaan täyty tai ne täyttyvät vasta myöhemmin, ostaja vastaa varainsiirtoverosta.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi ostajalle, yksi myyjälle, yksi asunto-osakeyhtiölle ja yksi Huoneistokeskus Oy:lle.

#### 4. Allekirjoitukset

Espoossa x.x.2021

ESPOON KAUPUNKI  
Tilapalvelut liikelaitos

.....

.....

.....  
N.N.

.....  
N.N.