

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä Kustavin kunta
0134349-4
Keskustie 7, 23360 Kustavi

Ostaja

2. Kaupan kohde

2.1. Määräala

Noin _____m²:n suuruinen määräala Kustavin kunnassa sijaitsevasta Rantala-nimisestä kiinteistöstä jäljempänä yksilöityine rakennuksineen, tarpeistoineen ja liittymineen. Kiinteistötunnus 304-410-3-94.

Määräala on merkitty tummennettuna liitteenä olevaan karttaan. Määräalaa lohkottaessa on maastossa käydyt rajat ensisijainen tieto ja karttaliite sekä pinta-ala toissijaiset tiedot. Lounaisraja rajoittuu kalliorinteeseen ja siitä luoteisrajalle ja siitä pihatielle päin niin, että maakellari jää myytävälle määräalalle.

Kaupan osapuolet ovat tietoisia, että tässä kauppakirjassa ilmoitettu määräalan pinta-ala on arvio. Määräalan lopullinen pinta-ala määräytyy vasta lohkomistoimituksessa ja siinä muodostettavan määräalan pinta-ala voi poiketa nyt sovitusta, eikä kaupan osapuolet sen seurauksena ole velvollisia kauppahinnan lisäsuorituksiin tai palautuksiin.

2.2. Rakennukset

Määräalalla sijaitsee omakotitalo, joka on valmistunut v. 1995, jossa 3h, k, ph, sauna, eteinen, wc ja tuulikaappi. Ostajalle on ilmoitettu rakennuksen asuinpinta-alaksi ja kokonaisalaksi 68m² ja muut tilat 0 m². Asuintiloihin on laskettu 3h, k, ph, sauna, eteinen, wc ja tuulikaappi. Rakennuslupapiirustuksessa on ilmoitettu huoneistoalaksi 68 m² ja rakennusalaksi 79 m². Rakennuksen ulkomitat ovat piirustuksen mukaan noin 6,9 X11,4 m.

Päärakennuksen ilmoitettu asuinpinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Asuinrakennuksen todellinen asuinpinta-ala voi siis olla kauppakirjassa mainittua pienempi tai suurempi.

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

Määräalalla on lisäksi maakellari.

2.3. Kaavoitustilanne ja rakennusoikeus

Myytävä määräala on alueella, jolla on voimassa oleva asemakaava (ohjeellinen tonttijako), vahvistamispvm: 10.3.1980 ja voimaantulopvm: 10.3.1980.

Asemakaavassa myytävällä määräalalla ei ole mitään merkintää.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen. Rakennuksessa voi olla yksi tai kaksi asuntoa. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoituksen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteinen sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja asuinrakennus enintään 350 k-m²:n suuruinen.

2.4. Tarpeisto

Kauppaan kuuluu normaalin tarpeiston lisäksi määräalalla tällä hetkellä oleva irtaimisto. Irtaimistolla ei ole rahallista arvoa.

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänkymmentätuhatta euroa (70 000,00 €).

3.2. Maksuehdot

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä.
Kauppahinta kuitataan suoritetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3. Omistusoikeuden siirtyminen

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

3.4. Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.

3.5. Kiinnitykset, rasitteet, käyttöoikeudet ja osuudet yhteisiin alueisiin

31.01.2024 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

Kiinteistöön kohdistuvat 31.01.2024 päivätyn kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät tierasitteet:

1) Tieoikeus (000-2010-K54969)
Kärtyn vanhatie
Tieoikeus /2 Leveys: 9 m Rekisteröintipvm: 18.12.2010
Arkistoviite: Tiekunta, 10:197-(M)
Oikeutetut: Yksityistien tiekunnan osakkaat
Rasitetut: 304-410-3-94 Rantala

2) Tieoikeus (000-2020-K36572) / Leveys: 4 m
Rekisteröintipvm: 18.11.2021
Arkistoviite: MMLm/17388/33/2020
Oikeutetut: 304-410-3-93 Pikkutupa II
Rasitetut: 304-410-3-94 Rantala

Edellä mainituista tieoikeuksista (000-2010-K54969) jää rasittamaan kantatilaa ja toinen tieoikeus (000-2020-K36572) tulee rasittamaan nyt myytävää määräälaa.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia eikä käyttörajoituksia, kuin mitä 31.01.2024 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee, eikä uusia asioita ole vireillä. Myyjän tiedossa ei myöskään ole muita kiinteistöön kohdistuvia sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia.

3.6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevaan määräälaan kohdistuvasta kaupantekovuoden kiinteistöverosta. Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti ja kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Ostaja vastaa kaupan kohteena olevan määräälan lohkomisesta aiheutuvista kuluista sekä lainhuudatusmaksusta.

Kaupanhavvistuskulusta vastaa myyjä.

3.7. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle maakaaren (540/1995) mukaisesti kaupantekopäivänä. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa siihen saakka, kunnes vaaranvastuu on siirtynyt ostajalle. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä ajankohdasta eteenpäin.

3.8. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja tuntee ja tietää kaupan kohteen hyvin monien vuosien ajalta. Ostaja on nyt suorittanut kaupan kohteessa katselmuksen. Ostaja on tarkastanut määräälan rajat ja sen alueen sekä määräälalalla sijaitsevat rakennukset. Ostaja 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.

Ostaja on ennen ostotarjouksen tekemistä tutustunut kaupankohteessa oleviin rakennuksiin ja tarkastanut ne huolellisesti. Ostaja on tietoinen, ettei kaupan kohdetta ole aktiivisesti käytetty eikä siitä ole huolehdittu noin kahteen vuoteen.

Tämän vuoksi ostajaa on kehoitettu tarkastamaan määrääla, rakennukset ja kauppaan kuuluva tarpeisto erityisellä huolellisuudella. Ostaja hyväksyy kaikki rakennukset siinä kunnossa kuin ne viimeksi esiteltäessä olivat.

Myyjä on antanut selvityksen kaupan kohteen kunnosta ja vakuuttaa, että kauppaan kuuluvat rakennukset, tarpeisto ja laitteet vastaavat ilmoitettuja tietoja.

Myyjä ei vastaa rakennusten ikään ja kuntoon verrattuna tavanomaisesta rakennusten pinnoitteiden tai kalusteiden kulumisesta tai virheistä.

Kaupan kohteen päärakennuksessa on suoritettu kuntotarkastus 22.08.2023 Suomen Rakennusasiantuntijat Oy:n toimesta.

Ostaja on vastaanottanut tarkastuksesta laaditun raportin, jonka sisältöön hän on tutustunut huolellisesti. Ostaja ymmärtää ja hyväksyy kuntotarkastusraportin tuloksen.

Kuntotarkastusraportissa on todettu seuraavat riskirakenteet, oleellimmat havainnot kohteesta ja jatkotoimenpidesuositukset:

Kohteessa esiintyvät seuraavat tyypilliset ns. riskirakenteet:

- Kohteen asuintilojen lattioissa on maanvaraisen betonilaatan päällä puurakenteinen ja mineraalivillalla tehty korotus. Rakenteen riskinä on erityisesti lämmöneristeiden vaurioituminen kosteudesta. Rakennetta ei voitu siististi avata tarkastuksessa, mutta rakenteista tehdyissä kosteusmittauksissa (2 kpl) ei havaittu poikkeavaa kosteutta korotuksen alapinnasta. Rakenteen vaurioituminen on kuitenkin hyvin tavanomaista, eikä sen kuntoa voida varmasti kosteusmittauksilla selvittää. Siten rakenteen kunnostustarpeeseen tulee varautua.

Oleellimmat havainnot, jotka vaativat toimenpiteitä:

- Kattovesien poisjohtamisen puutteet
- Läpivientejä aluskatteesta ei ole tiivistetty ja piipun vierustalla pieniä valumajälkiä sisätiloissakin
- Pesuhuoneen ilmanvaihtoputken liitoksessa on yläpohjatilassa tummentumia
- Ikkunoiden vesipeltien tiivistyksiä puuttuu ja ikkunat edellyttävät huoltoa
- Märkätilojen ikääntyminen ja pesuhuoneen lattiakaivon korotusrenkaan vaurioituminen
- Käyttöveden varaajan ikääntyminen sekä ruostuminen vesiliitännän ympäriltä.
- Erinäisten vesivuotoihin varautuvien tiivistysten tarve

Suosittelavat jatkotutkimukset:

- Lattioiden puurakenteen kunnon selvitys laajemmilla rakenneavauksilla.

Ostaja on tietoinen edellä mainituista sekä myös kaikista muista kuntotarkastusraportissa esitetyistä kaupan kohdetta koskevista havainnoista, toimenpidesuosituksista, vioista, riskirakenteista, puutteista sekä riskeistä ja ottaa ne tehtäväkseen ja vastatakseen. Ostaja ottaa myös tehtäväkseen ja vastatakseen kuntotarkastusraportissa suositellut jatkotutkimukset sekä niiden perusteella ilmenevät huolto- korjaus- ja uusimistarpeet. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että nämä seikat on jo huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä.

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 kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistus 31.01.2024
2. Rasitustodistus 31.01.2024
3. Kiinteistörekisteriote 31.01.2024 ja kartta 16.10.2023
4. Päärakennuksen asema-, pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset
5. Rajapyykkien koordinaatit
7. 05.09.1995 päivätty loppukatselmuspöytäkirja
8. Seinäleikkaus piirustus
9. 25.11.1994 päivätty rakennuslupahakemus
10. 23.08.2023 päivätty asuntokaupan kuntotarkastus
11. 29.08.2023 päivätty energiatodistus

3.11. Sähkö- ja vesi- ja viemäri liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Caruna Oy:n ja Kustavin kunnan vesihuoltolaitoksen kanssa solmimiinsa liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät omistusoikeuden siirtymishetkellä.

Myyjä vakuuttaa, että liittymismaksut kokonaisuudessaan ja kaikki liittymäsopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu suorittamaan vielä hallintaoikeuden siirtymispäivään mennessä aiheutuvat maksut.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta sopimusyhtiöille yhtiöiden käytäntöjen mukaisesti. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirto- yms. maksuista.

3.12. Energiatodistus

Kaupan kohteeseen on laadittu 29.08.2023 erillinen energiatodistus. Energialuokka on D2018. Ostaja on tutustunut huolellisesti energiatodistukseen.

Energiatodistus perustuu laskennallisiin kulutustietoihin eikä myyjä vastaa siitä, jos todellinen kulutus poikkeaa laskennallisista tiedoista.

3.13. Maaperä

Myyjän tiedossa ei ole, että kiinteistön maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöllä ei ole myyjän hallinta-aikana harjoitettu, eikä myyjän tiedossa ole, että myöskään kiinteistön aikaisempien omistajien aikana olisi harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

3.14. Lainhuuto ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta. Ostaja on tietoinen siitä, että varainsiirtovero on maksettava ja kunkin ostajatahon on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus viimeistään lainhuutoa haettaessa.

Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja että lainhuudon myöntämisen edellytyksenä on varainsiirtoveron maksaminen sekä varainsiirtoveroilmoituksen tekeminen. Tilanteissa, joissa kaupanvahvistaja laittaa lainhuudon vireille, on ostajan maksettava varainsiirtovero ja tehtävä varainsiirtoveroilmoitus heti kaupanteon yhteydessä tai välittömästi sen jälkeen.

Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuudon hakemisen, varainsiirtoveron maksun tai veroilmoituksen antamisen viivästyttämisestä aiheutuu myöhästymismaksu ja / tai veronkorotus. Ostaja vastaa yksin mahdollisesta myöhästymismaksusta ja veronkorotuksesta.

Tarkempaa tietoa Maanmittauslaitoksen sivuilta www.maanmittauslaitos.fi ja Verohallinnon sivuilta www.vero.fi.

3.15. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

3.16. Kauppakirjan laadinta

Koti Saaristossa Oy LKV on toiminut vain kauppakirjan laatijana osapuolten antamien tietojen perusteella.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Kustavi _____.2024

Myyjä:

Kustavin kunta

Antti Ääritalo
kunnanhallituksen puheenjohtaja

Rauno Peltola
kunnanjohtaja

Ostaja:

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Kustavin kunnan puolesta Antti Ääritalo ja Rauno Peltola luovuttajana ja _____ 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.

Kustavi _____.2024

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja