

**Helsinki**

## Valmiin uuden asunnon kauppakirja

### 1 Sopijapuolet

Myyjän nimi Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristö, asuntotuotanto	
Osoite PL 58226 / Työpajankatu 8, 00099 Helsingin kaupunki	Henkilötunnus tai Y-tunnus 0201256-6

Ostajan nimi	
Omistusosuus osakkeista (ellei omistusosuutta merkitä, oletetaan omistusosuudet yhtä suuriksi)	
Osoite	
Puhelin	Henkilötunnus tai Y-tunnus
Sähköposti	

Ostajan nimi	
Omistusosuus osakkeista (ellei omistusosuutta merkitä, oletetaan omistusosuudet yhtä suuriksi)	
Osoite	
Puhelin	Henkilötunnus tai Y-tunnus
Sähköposti	

Ostajan nimi	
Omistusosuus osakkeista (ellei omistusosuutta merkitä, oletetaan omistusosuudet yhtä suuriksi)	
Osoite	
Puhelin	Henkilötunnus tai Y-tunnus
Sähköposti	

Ostajan nimi	
Omistusosuus osakkeista (ellei omistusosuutta merkitä, oletetaan omistusosuudet yhtä suuriksi)	
Osoite	
Puhelin	Henkilötunnus tai Y-tunnus
Sähköposti	

## 2 Kaupan kohde

Yhtiön toiminimi (jäljempänä yhtiö)		Y-tunnus
Yhtiön osoite		
Kiinteistötunnus		Peruste, jolla yhtiö hallitsee kiinteistöä Omistus Vuokra
Osakkaiden numerot		Osakkeet oikeuttavat asunnon nro  hallintaan yhtiön omistamassa rakennuksessa
Asunnon osoite (jos eri kuin yhtiön osoite)		
Asunnon sijaintikerros	Huoneistotyyppi (huoneluku)	Asuintilojen pinta-ala m <sup>2</sup>
Muut tilat (ei tarkoita yhtiön hallinnassa olevia tiloja)		Muiden tilojen pinta-ala m <sup>2</sup>
Asunnon käyttöä tai osakkeiden luovutusoikeutta koskevat rajoitukset sekä yhtiöllä, osakkeenomistajalla tai kunnalla oleva lunastusoikeus  Ei ole On		

### 3 Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta (kirjaimin ja numeroin)	
Myytyihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista	
Kauppahinta ja yhtiölainaosuus yhteensä (velaton hinta)	
Ostaja on maksanut käsirahan / varausmaksun, joka luetaan osaksi kauppahintaa	
Loppukauppahinnan maksuehdot	
Kauppahinta on maksettava myyjälle	
Pankki ja konttori	Tilin numero
Viimeinen erä (valittava suurempi) Laskusääntö perustuu asuntokauppalain 4 luvun 29 §:ään, jossa on säädetty, kuinka suuri summa kauppahinnasta on maksettava sulkutilille 0,02 x kauppahinta 0,014 x velaton hinta euroa on maksettava myyjän lukuun tilille nro	

Myyjä saa nostaa tämän summan ja sille mahdollisesti kertyneen talletuskoron pankista aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle, jollei ostaja asuntokauppalain 4 luvun 29 §:n mukaan ole oikeutettu kieltämään em. summan vapauttamista ja kirjallisesti tällä perusteella ennen em. kuukauden määräajan päättymistä

kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä myyjälle. Ostajan on ilmoitettava kiellosta ja sen perusteista myös myyjälle.

#### **4 Viivästyskorko ja hyvityskorko**

Jos maksuerää ei makseta viimeistään eräpäivänä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/82) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisesti. Maksuerä katsotaan määrääjassa maksetuksi, kun se on maksettu viimeistään eräpäivänä johonkin Suomessa toimivaan talletuspankkiin edellä kohdassa 3 mainitulle tilille.

Jos maksuerä suoritetaan enemmän kuin 7 päivää ennen sen erääntymistä, ostajalla on oikeus saada

%/v suuruinen hyvityskorko maksupäivän ja eräpäivän väliseltä ajalta.

#### **5 Osakkeiden omistusoikeus**

Osakkeiden omistusoikeus siirtyy ostajalle, kun osakkeiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu.

Osakekirja luovutetaan ostajalle, kun

#### **6 Huoneiston hallinta ja maksuvelvollisuuden alkaminen**

Huoneiston hallinta luovutetaan ostajalle

Ostaja vastaa mainitusta ajankohdasta lähtien:

1. Säännöllisistä yhtiövastikkeista ja muista niihin rinnastettavista asuntoyhtiölle suoritettavista maksuista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutuksen jälkeiseen aikaan;
2. Muista asunnon hoito-, ylläpito- tai parannuskustannuksista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutuksen jälkeiseen aikaan, milloin kysymyksessä on hyödykkeen käyttöön perustuva juokseva meno, tai syntyvät hallinnan luovutuksen jälkeen, milloin kysymyksessä on muunlainen meno; sekä
3. Asuntoon kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista, joita koskeva maksuvelvollisuus syntyy asunnon hallinnan luovutuksen jälkeen.

Mikäli hallinnan luovutus viivästyy myyjästä riippuvasta syystä, myyjä on velvollinen korvaamaan viivästyksestä ostajalle aiheutuneen vahingon asuntokauppalain 4 luvun 11 §:n mukaisesti.

Jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy ostajan puolella olevan seikan vuoksi, ostaja vastaa edellä tarkoitetuista maksuista siitä lähtien, kun hallinnan luovutuksen olisi tämän kauppasopimuksen mukaan pitänyt tapahtua.

## **7 Asunnon virhe ja viivästys**

Asunnon virhekäsitteestä, vuositarkastuksen ja virheilmoituksen merkityksestä ja virheen seuraamuksista säädetään asuntokauppalain 4 luvun 14-28 §:issä.

Myyjä järjestää vuositarkastuksen aikaisintaan 12 kuukauden ja viimeistään 15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Myyjä ilmoittaa vuositarkastuksen ajankohdasta kirjallisesti ostajalle vähintään kuukautta ennen sen järjestämistä. Ostajan on ilmoitettava vuositarkastuksen yhteydessä tai viimeistään kolmen viikon kuluessa vuositarkastuksen pöytäkirjan tiedoksisaannista niistä virheistä, jotka hän on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa. Muutoin ostaja menettää oikeutensa vedota tällaiseen virheeseen.

Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen viimeistään vuositarkastuksessa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Asunnon ennakkotarkastuksen vaikutuksista sovelletaan, mitä asuntokauppalain 6 luvun 12 ja 19 §:ssä säädetään.

Ostajalla on asunnon virheen perusteella oikeus pidäytyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.

Ostaja voi kohtuullisen ajan kuluessa virheen huomattuaan vaatia virheen korjaamista tai oikaisemista, mikäli virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Jos virheen oikaisu ei tule kysymykseen tai jollei oikaisua suoriteta kohtuullisessa ajassa, ostaja saa vaatia virheeseen nähden kohtuullista hinnanalennusta tai, jos sopimusrikkomus on olennainen, purkaa kaupan.

Myyjällä on oikeus, vaikkei ostaja olisi sitä vaatinutkaan, oikaista virhe kohtuullisessa ajassa kustannuksellaan, ellei siitä aiheudu ostajalle olennaista haittaa, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siitä, että ostajalle aiheutuneet kustannukset jäivät korvaamatta.

Ostajan oikeudesta saada vahingonkorvausta virheen perusteella säädetään asuntokauppalain 4 luvun 26 §:ssä. Myyjän viivästyksen seuraamuksista säädetään asuntokauppalain 4 luvun 7-11 §:issä. Ostajan ja yhtiön välisestä puhevallan jaosta virhetilanteissa säädetään asuntokauppalain 4 luvun 18 a §:ssä.

## **8 Varainsiirtovero**

Tästä osakekaupasta maksettavan varainsiirtoveron suorittaa ostaja. Varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

## 9 Ostajan sopimusrikkomukset ja niiden seuraukset

Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen.

Vaihtoehto 1: Myyjällä on oikeus asuntokauppalain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään vahingonkorvaukseen.

Vaihtoehto 2: Ostajan on maksettava myyjälle sopimuksen purkamisesta aiheutuneet kulut sekä korvauksena myyjälle aiheutuneesta muusta vahingosta 2 % edellä kohdassa 3. sovitusta velattomasta hinnasta ellei jompikumpi osapuoli erikseen näytä, että purkamisesta aiheutunut vahinko eroaa siitä olennaisesti. Tällöin ostaja korvaa aiheutuneen vahingon asuntokauppalain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaisesti.

Myyjällä on oikeus edellä mainittuun korvaukseen myös, jos ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla kaupan.

Myyjällä ei ole kuitenkaan oikeutta korvaukseen, jos ostajan maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa.

Vahingonkorvauksen määrää voidaan sovitella asuntokauppalain 4 luvun 38 §:n mukaisesti.

## 10 Menettely kaupan purkautuessa

Jos kauppa puretaan tai ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla kaupan, myyjän on palautettava ostajan maksama kauppahinta. Jos ostaja purkaa kaupan myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi, myyjän on tällöin maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti maksun. Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ostajan on suoritettava myyjälle kohtuullinen korvaus asunnosta saamastaan merkittävästä tuotosta tai hyödystä.

Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on kaupan purkamisen yhteydessä suoritettava niistä ostajalle kohtuullinen korvaus.

Jos asunnon kunto on ostajan hallinta-aikana huonontunut enemmän kuin mitä voidaan pitää tavanomaisena kulumisena tai jos asunto on tänä aikana vahingoittunut ja tämä johtuu huolimattomuudesta ostajan puolella, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei hän korvaa myyjälle mainitusta syystä johtuvaa arvon alenemista.

## 11 a) Suorituskyvyttömyysvakuus

Myyjä on asettanut yhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi asuntokauppalain 2 luvun 19 §:n mukaisen suorituskyvyttömyysvakuuden:

Merkittävä vakuuden antaja ja vakuuden laji: vakuutus, pankkitakaus tai Kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Vakuus on määrältään 25% yhtiön taloussuunnitelman mukaisista rakennuskustannuksista. Vakuus on voimassa 10 vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Liitteenä todistus suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisesta.

## 11 b) Muu vakuus

Jos asunto-osake myydään yhtiöstä, joka on ollut asuntokauppalain 2 luvun mukaisen rakentamisvaiheen sääntelyn alainen ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on asuntokauppalain 4 luvun 3 §:n mukaan ennen kaupantekoa asetettava ostajan ja yhtiön hyväksi asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta vastaava vakuus kauppasopimuksen täyttämiseksi, mikäli aiemmin asetetut vakuudet eivät kata myös tätä kauppaa. Vakuus on voimassa 17 §:n mukaisesti, kuitenkin vähintään kuuden kuukauden ajan siitä, kun asunto on luovutettu ostajan haltuun.

Ilman ostajien ja yhtiön antamia suostumuksiakin vakuudet vapautuvat viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu asuntokauppalain 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Vakuudet eivät kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuksien vapautumista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan sille vakuuden antajalle tai talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen sekä toimitettava tälle kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuudet muuten vapautuvat.

Vakuus

Liitteenä asunto-osakeyhtiön antama todistus siitä, että asuntokauppalaissa edellytetyt vakuudet ovat sen hallussa

Liite on

Liitettä ei ole (asuntokauppalain mukaisesta rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut vuosi tai enemmän)



## 12 Rakentamista koskevat säännökset ja määräykset

Yhtiölle on haettu rakennuslupaa
Yhtiö on rakennettu rakennusluvan hakemisajankohtana voimassa olevien säännösten ja määräysten tai niihin mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien mukaisesti

## 13 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Jos erimielisyyksiä ei voida ratkaista osapuolten välisellä neuvottelulla, kuluttaja voi saattaa asian kuluttajavalituslautakunnan käsiteltäväksi kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain (42/1978) mukaisesti.

Jos erimielisyydet saatetaan tuomioistuimen ratkaistaviksi, kanne on nostettava vastaajan kotipaikan tai asunnon sijaintipaikan yleisessä alioikeudessa. Kuluttajalla on aina oikeus nostaa kanne Suomessa sijaitsevan asuinpaikkansa yleisessä alioikeudessa.

#### 14 Muut ehdot ja lisätiedot

Muihin ehtoihin merkitään esimerkiksi se, onko huoneisto vuokrattu

## **Allekirjoitukset**

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samasanaista allekirjoitettua kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle.

Näiden sopimusehtojen lisäksi kauppaan sovelletaan asuntokauppalakia (843/1994).

Tämän kauppakirjan allekirjoituksella ostaja ilmoittaa tutustuneensa seuraaviin asiakirjoihin ja vastaanottaneensa ne

Paikka ja aika
Myyjän allekirjoitus Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristö, asuntotuotanto / Allekirjoitus oikeaksi todistetaan Valtakirjalla
Ostajan / ostajien allekirjoitus

Kauppahinta / kauppahinnan loppuerä kuitataan maksetuksi
Paikka ja aika
Myyjän allekirjoitus Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristö, asuntotuotanto / Allekirjoitus oikeaksi todistetaan Valtakirjalla

Osakekirja kuitataan vastaanotetuksi Paikka ja aika
Ostajan / ostajien allekirjoitus