

## **KAUPPAKIRJA**

### **MYyjÄ**

**OSTAJA** Loviisan kaupunki, Y-tunnus 0203263-9  
(kaupunginhallitus x.x.2019 xx §)  
Osoite: PL 11, 07901 Loviisa

Maankäyttöinsinöörin ostopäätös on saavuttanut lainvoiman.

### **KAUPAN KOHDE**

Noin 1069 m<sup>2</sup> suuruinen kiinteistö, jonka kiinteistötunnus on 434-2-20-1103 (vanha kiinteistötunnus: 434-2-2-44). Kiinteistö sijaitsee Loviisan kaupungin Itätullin kaupunginosassa. Kaupassa myydään sekä rakennus että maapohja. Kiinteistöön kohdistuu kaavamerkintä yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialue (kaavamerkintä: ALK). Kiinteistön osoite on Degerbynkatu 13, 07900 Loviisa. Kaupan kohde on esitetty liitekartassa punaisella värillä.

### **KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on kaksisataakymmentuhatta (210 000,00) euroa.

### **LUOVUTUSTARKOITUS**

Kaupan kohde luovutetaan asemakaavan muutoksen jälkeen muodostettavaa uutta tonttia varten.

### **KAUPAN MUUT EHDOT**

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### **1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

#### **2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus myytävään kiinteistöön siirtyvät ostajalle heti.

#### **3. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

19.11.2018 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön 434-2-20-1103 ei kohdistu kiinnityksiä ja panttioikeuksia. Myyjä vakuuttaa, että uusia asioita ei ole vireillä.

#### **4. Kiinteistörasitteet**

Kiinteistö 434-2-20-1103 myydään rasitteista vapaana.

#### **5. Verot ja maksut**

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista

omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Ostaja maksaa kiinteistöveron koko vuodelta 2019. Ostaja sitoutuu myös maksamaan kaupanvahvistusmaksun kaupanvahvistajalle.

## 6. Asumisoikeus

Myyjä saa kaupassa oikeuden asua kiinteistöllä 434-2-20-1103 olevassa asuinrakennuksessa 31.8.2020 asti ellei muuta sovita erikseen. Asumisoikeus on henkilökohtainen. Asumisoikeuden haltija ei voi luovuttaa asumisoikeutta kolmannelle osapuolelle. Koko kiinteistön kunnossapidosta vastaa Loviisan kaupunki lukuun ottamatta tavanomaisia piha-, kunnostus-, korjaus- ja siivoustöitä, joista asumisoikeuden haltija vastaa asumisajan. Tässä tapauksessa tavanomaisilla töillä tarkoitetaan ensisijaisesti normaaliin omakotitaloasumiseen liittyviä toimenpiteitä. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi:

- Myyjän tarvitseman kulkuväylän kunnossapito
- Nurmikon leikkaaminen, kastelu ja hoito
- Pihakasvien ja pensaiden kastelu sekä hoito
- Asuinrakennuksen huoneiden huolellinen ja säännöllinen siivous sekä siistinä pitäminen
- Piha-alueen siistinä ja kunnossa pitäminen
- Jätteiden lajittelu ja toimittaminen asianmukaisesti keräys- ja kierrätyspisteisiin.

Lumityöt tehdään siten, että kaupunki hoitaa kadun puolen lumityöt ja asumisoikeuden haltija muun osan kiinteistöstä (pihan ja kulkuväylän).

Mahdollisista laajoista korjaus- ja kunnostustöistä sopimusosapuolet sopivat kirjallisesti erikseen. Aitojen, leikkimökkien ym. rakentaminen on kielletty ilman ostajan lupaa. Tupakointi kiinteistöllä on kielletty. Tupakointikiellon noudattamatta jättämisestä aiheutuneet kustannukset peritään ensisijaisesti tupakoineelta, mutta viime kädessä kustannuksista vastaa Loviisan kaupunki. Asumisoikeuden haltijalla on oikeus pysäköidä tontilla ilman rajoituksia. Palovarottimen on aina oltava toimintakunnossa. Lisäksi asumisoikeuden haltijan on noudatettava muita Loviisan kaupungin mahdollisesti antamia ohjeita asumiseen liittyen.

Asumisoikeuden haltija ei ole vastuussa rakennuksen ja huoneiden tavanomaisesta kulumisesta, mutta on velvollinen korvaamaan Loviisan kaupungille aiheuttamansa vahingon. Asumisoikeuden haltijan on ilmoitettava heti merkittävistä rakennukselle aiheutuneista vahingoista. Asumisoikeuden haltija on velvollinen korvaamaan aiheuttomasta tarkastus- ja/tai korjauskäynnistä aiheutuneet kustannukset.

Asumisoikeuden haltija on tehnyt sähkö-, vesi-, jäte- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymissopimukset sekä vastannut liittymis- ja käyttömaksuista. Asumisoikeuden haltija vastaa asumisajaltaan vesi-, sähkö- ja kaukolämpökustannuksista. Loviisan kaupunki vastaa muiden laskujen maksamisesta.

Sähkö- ja vesisopimukset siirtyvät Loviisan kaupungille kaupantekohetkellä (mukaan lukien sähkö- ja viemäri liittymien sopimukset).

Kiinteistöllä olevan **piha-alueen** on oltava tyhjä irtaimistosta viimeistään 31.8.2020. Asumisoikeuden haltijalla on oikeus jättää asuinrakennukseen irtaimistoa siltä osin kuin katsoo sen tarpeelliseksi. Purkamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa Loviisan kaupunki.

Asumisoikeuteen liittyvät epäselvyydet ja riidat, joita sopimusosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## **7. Vaaranvastuu**

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

## **8. Lainhuuto ja varainsiirtovero**

Ostajan on haettava saannolleen lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan päiväyksestä lukien. Lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja, jonka ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa.

## **9. Kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on käynyt tontilla. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

## **10. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Kiinteistörekisterin karttaote
5. Kaavakartat ja kaavamääräykset

## **11. Ympäristösuojelulain 139. §:n selontekovelvollisuus**

Kiinteistöllä on öljysäiliö. Talo on liitetty kaukolämpöön. Ostaja poistaa säiliön ja siellä mahdollisesti olevan öljyn kaupanteon jälkeen.

Ympäristönsuojelulain 139. §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole myyjän tiedon mukaan muita jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## **12. Irtaimisto**

Tämän kiinteistön kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

**LIITE:** Kartta

## ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Loviisassa xx. päivänä xxxxkuuta 2019

myyjänä

LOVIISAN KAUPUNKI

Tero Taivassalo  
maankäyttöinsinööri  
ostajana

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajana sekä maankäyttöinsinööri Tero Taivassalo Loviisan kaupungin puolesta 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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Loviisassa xx. päivänä xxxxkuuta 2019

Antti Piippo  
maanmittausinsinööri  
kaupanvahvistaja 4341/6  
Loviisan kaupunki