

Huoneistokeskus

Kauppakirja

Kiinteistö

Vehmaantie 18, 33710 Tampere

Välitysliike

Huoneistokeskus Oy | Tampere

Asiaa hoitava henkilö

Kimmo Laaksonen

28.10.2025

Kiinteistön kauppakirja

1 Kaupan osapuolet

1.1 Myyjä (jäljempänä myyjä)

Tampereen kaupunki (0211675-2), Omistusosuus 1/1

Osoite: Frenckellinaukio 2 D, 33100 Tampere

Ari Kilpi

Puhelinnumero: 050 346 9311

Sähköposti: ari.kilpi@tampere.fi

1.2 Ostaja (jäljempänä ostaja)

██████████ ██████████, Omistusosuus 1/1

Puhelinnumero: ██████████

Sähköposti: ██████████

2 Kaupan kohde

Kiinteistötunnus:

837-590-4-145, tilan nimi TONTTI N:O 326

Luovutettava osuus:

1/1

Osoite:

Vehmaantie 18, 33710 Tampere

Kaavatilanne:

Yleiskaava (837-yk047 ja 837-yk049)

Kiinteistön käyttötarkoitus:

Loma-asuminen

2.1 Pinta-ala

Tilan pinta-ala on 9.7.2025 ja 28.10.2025 päivättyjen kiinteistörekisteriotteiden mukaan 1 433 m².

Mökkirakennuksen asuinpinta-ala on karkeasti arvioiden noin 20 m².

Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, joten se saattaa poiketa olennaisestikin nykymääräysten mukaan mitattavista pinta-aloista. Nykymääräysten mukaisella asuinpinta-alalla tarkoitetaan SFS 5139 standardin mukaista asuinpinta-alaa.

2.2 Tarpeisto

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

2.3 Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä on sovittu, että kiinteistöllä oleva arvoltaan vähäinen irtaimisto kuuluu kauppaan, eikä myyjä ole velvollinen tyhjentämään rakennusta.

3 Kauppahinta ja maksuehdot

3.1 Kauppahinta

Kauppahinta on 98 500,00 euroa.

Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen vaan se perustuu **tontin arvoon**.

3.2 Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 98 500,00 euroa maksetaan viikon kuluessa kaupanteosta sen jälkeen, kun Tampereen kaupungin kauppa koskeva myyntipäätös on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain 4 §:n mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on tällä hetkellä 9.5 %.

4 Omistusoikeus

Omistusoikeus siirtyy ostajalle, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on maksettu.

5 Rasitukset ja rasitteet

Rasitukset:

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöön kohdistu mitään rasituksia. Ostaja on tutustunut 28.10.2025 päivättyyn rasisitustodistukseen.

Rasitteet: Kiinteistörekisteriotteella on mainittu: Tieoikeus (Y2002-25497) / Leveys: 8 m, Vehmaan yksityistie, rasitettu: 837-590-4-145 TONTTI N:O 326.

Osuudet yhteisiin: Kiinteistörekisteriotteella on mainittu: osuus yhteisiin alueisiin: Yhteinen vesialue 837-876-11-0 Vehmaisten osakaskunta.

Ostaja on tutustunut 28.10.2025 päivättyyn kiinteistörekisteriotteeseen.

6 Hallintaoikeus

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtyessä, jolloin ostajalle luovutetaan myös kaikki kiinteistön avaimet.

7 Vastuunjako

7.1 Kustannukset

Kaupantekovuodelta 2025 määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Myyjä vastaa kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

7.2 Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kaupan kohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Myyjä pitää oman kiinteistö- ja palovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetken asti. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteen siitä eteenpäin.

7.3 Lainhuuto ja verot

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista sekä varainsiirtoverosta. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, jolloin kunkin ostajatahon varainsiirtoveromaksu tulee olla maksettu ja varainsiirtoveroilmoitus tehty Verohallinnolle Omaverossa.

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

Kaupanvahvistajan kulut maksaa myyjä ja ostaja puoliksi.

8 Vastuu rakennusten kunnosta

Mökkirakennuksen kosteudenhallinta on ollut puutteellista, jonka seurauksena rakennus on pahoin vaurioitunut.

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa etukäteen hyvin huolellisesti kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen. Ostaja on tietoinen, ettei kaupan kohteessa havaittujen virheiden, vaurioiden tai puutteellisuuksien laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ei ole myyjä taholta selvitetty eikä ostaja vaadi selvitysten tekemistä.

Myyjä ei vastaa kiinteistöllä olevien rakennusten kunnosta, ominaisuuksista, rakennuksissa ilmenevistä vioista tai niiden taustalla olevista virheistä, eikä myöskään edellä mainituista vioista tai virheistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista tai kustannuksista miltei osin.

Mitään kiinteistöllä tai sen rakennuksissa ilmennyt tai ilmenevää seikkaa ei pidetä maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaisena laatuvirheenä. Myyjä ei siten vastaa mm. kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksissa kaupan jälkeen havaittavista virheellisyyksistä tai puutteellisuuksista tai lisäpurkukustannuksista aiheuttavista rakenteista tai materiaaleista, liittyvästä puutteellisuudesta, virheellisyydestä tai lisäkustannukset sitten rakenteellisiin seikkoihin, rakennustavan asianmukaisuuteen, rakennuksen käyttömahdollisuuksiin, ilmoitettuihin pinta-aloihin, kosteus-, home-, sieni- tai lahovaurioihin tai muihin laatuvirheisiin tai puutteellisiin esimerkiksi rakennuksen perustuksissa, salaojituksissa, viemäröinneissä, veden- tai kosteudeneristyksissä, muissa eristyksissä, rungossa, ala-, ylä- tai välipohjassa, julkisivuissa, vesikatteessa, seinissä, pinnoitteissa, ikkunoissa, ovissa, rakennuksen muissa varusteissa tai kalusteissa, vesi-, sähkö- tai

viemäri- tai muissa johdoissa/-laitteistoissa, hormoneissa/ilmastointikanavissa, sähkö- tai lämmitysjärjestelmässä tai muissa kojeissa tai laitteissa havaittaviin puutteellisuuksiin tai virheellisyyksiin.

Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisessa tai purkamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä todettu ja havaittu ennen kauppakirjan allekirjoittamista vai ovatko ne olleet piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia.

Ostaja ilmoittaa sitoutuvansa siihen, ettei tällä ole nyt tai tulevaisuudessa minkäänlaisia vaatimuksia myyjää kohtaan kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten laatuvirheiden perusteella käsittäen mm. kaupan purku-, hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimukset.

Myyjä ja ostaja toteavat yhteisesti, että edellä mainitut seikat on otettu huomioon kauppahintaa alentavina tekijöinä.

9 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 suorittanut kiinteistöllä katselmuksen 17.8.2025. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja ja arvioinut myyjän esiin tuomat seikat kaupan kohteesta maakaaren (12.4.1995/540) vaatimalla huolellisuudella ennen tämän kaupan tekemistä. Myyjä ei vastaa kaupanteon jälkeen tapahtuneista rakennusten tai sen laitteiden normaalista kulumisesta.

Ostaja on tietoinen, että rakennuksista ei ole saatavilla rakennuspiirustuksia, rakennuslupa-asiakirjoja eikä loppukatselmuspöytäkirjoja. Ostaja vastaa tulevista rakentamiseen liittyvistä kustannuksista ja lupamenettelyistä kustannuksineen.

Yleiskaavamääräyksissä tila on loma-asunto-alueella: Alue varataan olemassa olevalle loma-asutukselle. Lomarakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asuntokäyttöön tarkoitettua rakentamista olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan pinta-alasta 10 prosenttia kuitenkin enintään 170 k-m². Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja. Alueille ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

Ostaja on tietoinen, että kiinteistön ja rannan välissä saattaa olla vesijättöä. Ostaja vastaa mahdollista vesijätön lunastamiseen liittyvistä kustannuksista.

Kiinteistöllä ei ole sähköliittymää.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut huolellisesti seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa tämän kauppakirjan allekirjoituksin alla mainitut asiakirjat:

Myyntiesite 16.8.2025

Kiinteistörekisteriote 9.7.2025 ja 28.10.2025

Kiinteistörekisterikartta 9.7.2025

Lainhuutotodistus 9.7.2025 ja 28.10.2025

Rasitustodistus 9.7.2025 ja 28.10.2025

10 Kiinteistön jätevesien käsittely

Kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston piiriin.

Jätevesijärjestelmän selvitystä, suunnitelmaa tai käyttö- ja huolto-ohjeita ei ole. Ostajalle on selvitetty Ympäristönsuojelulain ja hajajätevesiasetuksen (VN talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla 157/2017) kiinteistön omistajalle asettamat velvollisuudet.

11 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 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

12 Etuusto-oikeus

Ostaja on tietoinen siitä, että valtiolla on etuusto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

13 Jakelu

Kauppakirjaa on tehty neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kiinteistönvälitysliikkeelle.

Tämä kauppakirja sitoo ostajia heti, mutta myyjää vasta kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei osapuolilla ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

14 Allekirjoitukset

Paikka ja päivämäärä Tampere 28.10.2025

Myyjä

Tampereen kaupunki
valtakirjalla:

[Redacted signature]

Ari Kilpi

Ostaja

[Redacted signature]

[Redacted signature]

15 Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Ari Kilpi luovuttajan Tampereen kaupunki puolesta sekä [Redacted] 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.

Paikka ja päivämäärä Tampere 28.10.2025

[Redacted signature]

Satu Franssila
toimitusinsinööri

~~Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja,~~
8375/6