

Vuokraoikeuden kauppakirja

1. KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä: Puumalan kunta

Y-tunnus: 0166400-1

Osoite: Keskustie 14, 52200 Puumala

Puhelinnumero: +358503758541

Sähköposti: niina.kuuva@puumala.fi

Omistusosuus: 1/1

Ostaja:

Myöhemmin tässä kauppakirjassa myyjällä tarkoitetaan kaikkia myyjiä ja ostajalla kaikkia ostajia.

2. Kaupan kohde

2.1. Vuokraoikeus

Määräalan vuokraoikeus Puumalan kunnassa sijaitsevaan Terveystalo -nimiseen tilaan RN:o 41:11 (n. 1239m²) ja Sairaala -nimiseen tilaan 41:15 (n. 188m²). Laitostunnus 623-414-41-11 ja 623-414-41-15. Vuokraoikeus myydään rakennuksineen. Kohteen käyttötarkoitus on hammashoitolana toiminut rakennus. Maa-alueen vuokrasopimus on kauppakirjan liitteenä.

2.2. Osoite

Kaukaantie 6, 52200 Puumala.

2.3. Pinta-ala

Vuokraoikeuden määräalan kokonaispinta-ala on noin 1427 m² erillisen karttaliitteen mukaan. Vuokraoikeuden kohteena määräalaa ei ole lohkottu.

Rakennuksen käyttötilojen ja muiden tilojen pinta-alat on eritelty erikseen. Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella, eikä pinta-alaa ole tarkistusmitattu. Myyjä ja ostaja toteavat yhteisesti, ettei kohteen kauppahinta ole osaksikaan pinta-alaperusteinen, vaan kauppahinta perustuu kokonaisuuteen.

Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa (rakennettu ennen vuotta 1992) poiketa olennaisesti nykyistenstandardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Todellinen pinta-ala voi tarkistusmittauksen jälkeen olla rakennuspiirustuksissa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi. Osapuolet sopivat, että mahdollinen pinta-alaero ei vaikuta kauppahintaan alentavasti tai korottavasti.

2.4. Kaavoitustilanne

Kiinteistörekisteriotteen mukaan alueella on 20.7.1981 vahvistettu asemakaava ja 9.5.2016 vahvistettu yleiskaava.

2.5. Tarpeisto

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

2.6. Rakennuksen kunto

Kaupan kohteen kuntoluokitus on määritelty asunnon silmämääräisellä tarkastelulla.

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta ja maksuehdot

Velaton kauppahinta on kolmekymmentäviisituhatta (35.000,00€) euroa.

Koko kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.2. Omistusoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti, kun kauppahinta on maksettu. Ostaja on tietoinen, että kauppa on lainvoimainen, kun kunnan valtuuston päätös on saanut lainvoiman.

3.3. Hallintaoikeus

3.4. Rasitukset ja rasitteet

23.4.2025 päivätyn rasiustodistuksen mukaan emäkiinteistöön tai kaupan kohteena olevaan vuokraoikeuteen ei kohdistu rasituksia (kuten kiinnityksiä) tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia eikä käyttötarkoituksia tai osuuksia yhteisiin alueisiin, kuin mitä 23.4.2025 päiväystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

3.5. Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista, muista julkisoikeudellisista maksuista sekä hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymiseen asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Kuluvana vuonna 2025 maksettavasta kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Kuluvana vuonna 2025 maksettavasta tontin maanvuokrasta vastaa ostaja.

3.6. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetken asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vahinkoa, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muusta kaupan osapuolista riippumattomasta syystä kaupan tekemisen jälkeen.

3.7. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

3.8. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on suorittanut kaupan kohteella katselmuksen 15.4.2025 haluamassaan laajuudessa. Ostaja on tällöin tarkastanut kaupan kohteen rajat ja sen alueen sekä sillä sijaitsevat rakennukset. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Kaupan kohteeseen on suoritettu

- Kuntotarkastus, 12.3.2025 / Suoraa, Suomen Rakennusasiantuntijat, Paavo Korhonen

Ostaja on huolella tutustunut tarkastuskertomuksen sisältöön, ymmärtää ja hyväksyy sen tuloksen ja ottaa vastatakseen raportissa mainitut puutteet, virheet sekä huolto-, korjaus- ja uusimistarpeet. Ostaja ottaa myös tehtäväkseen ja vastattavakseen tarkastuksessa suositellut lisäselvitykset sekä niiden perusteella ilmenevät huolto-, korjaus- ja uusimistarpeet. Tämä ei poista myyjän lakisääteistä vastuuta mahdollisesti myöhemmin ilmenevistä virheistä, jotka eivät ole käyneet ilmi tarkastusraportista tai siinä suositeltujen lisäselvitysten perusteella tai muista ostajan saamista tiedoista. Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy Maakaaren (540/1995) mukaan. Ostaja on tietoinen siitä, että tämän ikäisessä rakennuksessa saattaa olla peruskorjausluonteisia korjaustarpeita, jotka eivät ole kaupantekohetkellä tiedossa.

- kuntotarkastuksessa tehdyt havainnot ja annetut toimenpidesuosituksot on huomioitu kauppahintaa määritettäessä
 - Päähavainnot: sadevesijärjestelmän kunnostaminen, vesikattoa koskevat toimenpidesuosituksot, pesuhuoneiden uusimiset

Mikäli ostaja remontoi kaupan kohteessa sijaitsevia rakennuksia, ostajan tulee ennen remontin aloittamista teettää tarvittaessa kohteeseen asbestikartoitus. Kartoitus vaaditaan teettäväksi rakennuksissa, joiden loppukatselmus on tehty ennen vuotta 1994. Mikäli asbestia kartoituksessa ilmenee, tulee ostajan teettää asbestinpurku alan ammattilaisella.

3.9. 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 kaupasta päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Kuntotarkastusraportti (12.3.2025)
- Kiinteistörekisterikartta (23.4.2025)
- Kiinteistörekisterikartta (23.4.2025)
- Kiinteistön rasiustodistus (23.4.2025)
- Kaava-asiakirjat
- Vesi- ja viemäri liittymäsopimus

Ostajalla on ollut mahdollisuus ennen kaupasta päättämistä haluamassaan laajuudessa ja haluamallaan tavalla tutustua rakennukseen ja tehdä tarpeelliseksi katsomansa lisäselvitykset. Ostaja on tarkastanut rakennuksen ja kaupan kohteena olevan tarpeiston sekä kauppaan kuuluvat laitteet sellaisina kuin ne esitteellä on mainittu ja tarkastushetkellä olivat.

Ostaja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanottaneensa yllä mainitut asiakirjat.

3.10. Sähkösooimus ja muut liittymäsopimukset

Kohteella ei ole omaa sähköliittymää. Ostaja on tietoinen, että kohteeseen on tehtävä oma sähköliittymäsopimus Järvi-Suomen Energia Oy:n kanssa.

Kaukolämpösopimus. Kiinteistöllä Terveystalo, 623-414-41-11, on kaukolämpösopimus, josta kaupan jälkeen johdetaan lämpö myös vuokraoikeudelle. Myyjä asentaa kaukolämmön erillismittauksen omalla kustannuksellaan kiinteistölle. Ostaja maksaa käytöstä erillisen sopimuksen mukaan.

3.11. Vuokraoikeuden siirron kirjaaminen

Ostaja on tietoinen, että vuokraoikeus tulee kirjata erityisenä oikeutena Maanmittauslaitokselle maakaaren sääntöjen mukaisesti 6 kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Ostaja vastaa vuokraoikeuden kirjaamiskuluista ja sitoutuu ilmoittamaan vuokraoikeuden siirrosta välittömästi vuokranantajalle.

Ostaja kuittaa maanvuokrasopimuksen vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.12. Varainsiirtovero ja muut veroseuraamukset

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta 1 050,00 euroa vastaa ostaja 6 kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia muista kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

Tätä kauppakirjaa on laadittu 2 saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämän kauppakirjan hyväksymme allekirjoituksillamme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Puumala xx.4.2025

Myyjä

Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Ostaja