

OSAKEHUONEISTON KAUPPAKIRJA (LUONNOS)

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Kouvolan kaupunki
Y-tunnus	
Osoite	Torikatu 10, 45100 Kouvola
Puhelin	0206159481
Sähköposti	anneli.vartiainen@kouvola.fi
Omistususuus	1/1

Ostaja	RemKym Oy
Y-tunnus	3174283-2
Osoite	
Puhelin	
Sähköposti	
Omistususuus	1/1

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

2. Kaupan kohde

Asunto Oy Sammuttajantie 10-nimisen yhtiön osakkeet nrot 245-326, osakeryhmätunnus OHRBGQSMVYT2MH73, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osoitteessa Sammuttajantie 10 D, 45100 Kouvola. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää 3h+k+kph+s, myyntiesitteellä ilmoitettu huoneiston käsittävän 3h+k+kph+s.

2.1. Pinta-ala

Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala on 82 m². Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu.

Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisesti nykyisten standardien mukaan laskettavasta asuinpinta-alasta. Todellinen asuinpinta-ala voi olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on viisikymmentätuhatta euroa (50 000,00 €).

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevia osakkeita rasittaa 02.07.2026 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukainen 6 236,71 euron osuus asunto-osakeyhtiön lainoista per 31.05.2026, joten velaton kauppahinta on 56 236,71 euroa. Mikäli lainaosuuden määrä on kaupantekopäivään mennessä muuttunut edellä mainitusta, muuttuu vastaavasti rahana maksettavan kauppahinnan määrä niin, että ostotarjouksessa hyväksytty velaton kauppahinta pysyy samana. Ostaja ottaa vastatakseen kaupantekopäivän yhtiölainaosuuden. Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

3.2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3. Omistusoikeus ja osakekirja

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu. Osakekirja luovutetaan siirtomerkinnöin varustettuna ostajalle allekirjoitusten jälkeen.

Ostaja on tietoinen siitä, että hänen tulee hakea omistusoikeutensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitokselta kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Samalla ostajan on toimitettava paperinen osakekirja Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi. Ostaja on tietoinen siitä, että mikäli edellä mainittu määräaika laiminlyödään, seuraa tästä hakemusmaksun korotus. Ostaja vastaa omistusoikeuden rekisteröintikustannuksista, osakekirjan mitätöinnistä aiheutuvista mahdollisista kustannuksista sekä mahdollisesta hakemusmaksun korotuksesta.

Kaupan kohteeseen kohdistuvat panttaukset tai rajoitukset

Kaupan kohteeseen ei 10.08.2026 päivätyn osakehuoneistotulosteen mukaan kohdistu panttauksia eikä myyjän määräämisvaltaa rajoittavia merkintöjä.

3.4. Huoneiston hallinta

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

Mikäli hallintaoikeuden luovutus ostajalle viivästyy myyjästä johtuvasta syystä, maksaa myyjä ostajalle viivästyksistä johtuvana kertakorvauksena sekä 1500,00 euroa kultakin alkavalta viivästysviikolta 30.09.2026 lukien kaupan kohteen vapautumispäivään asti.

Mikäli kyse on kuitenkin myyjän omaehtoisesta karanteenista, hallinnan luovutuksen viivästymisen katsotaan johtuvan myyjän suoritusvirheestä.

Kohde on vuokrattu vuokrasopimuksella. Ostaja saa vuokratuoton pp.kk.vvvv alkaen. Ostaja on tietoinen, että siirtyvään vuokrasopimukseen ei sisälly vuokravakuutta.

3.5. Yhtiövastikkeet

Hoitovastikkeesta, yhtiölle suoritettavista maksuista ja muista huoneistoon kohdistuvista maksuista vastaa ostaja pp.kk.vvvv alkaen.

Pääomavastikkeesta (rahoitusvastikkeesta) vastaa ostaja pp.kk.vvvv alkaen.

Mikäli ostaja joutuu suorittamaan yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n perusteella myyjän omistusasialta ja vastoin kauppakirjan ehtoa vastikkeen maksamisesta, myyjä sitoutuu korvaamaan ostajalle yhtiövastikkeiden määrän korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

3.6. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut huoneiston ja hyväksyy huoneiston ja kaupan kohteena olevan tarpeiston sekä kauppaan kuuluvat laitteet sellaisina kuin ne tarkastushetkellä ovat.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, jotka myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Myyjän vastuu asunnon laaturvirheistä, oikeudellisesta ja taloudellisesta virheestä määräytyy asuntokauppalain 6. luvun mukaan.

Mahdolliset viat: Ostaja on tietoinen, että huoneisto vaatii remonttia, keittiön kalusteet ovat vanhat ja

vaativat vaihtoa, keittiön koneiden toimivuudesta ei ole varmuutta, huoneiston lattia- ja seinäpinnat ovat kuluneet ja niissä on jälkiä.

Edellä mainitut viat, puutteet ja korjaustarpeet on huomioitu kauppahinnasta päätettäessä.

Ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin ja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanottaneensa mainitut asiakirjat:

myyntiesitteeseen 29.06.2026
isännöitsijäntodistukseen 02.07.2026
taloyhtiön toimintakertomus, tase, tuloslaskelma vuodelta 2025
talousarvioon 2026
kunnossapitoselvitykseen

Ostaja on saanut kaupan kohteesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot.

3.7. Lunastusoikeudet

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ei yhtiöjärjestyksen mukaan kohdistu lunastusoikeutta.

3.8. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron 750,00 euroa maksaa ostaja kaupantekotilaisuudessa. JYA Housing LKV tekee kaupan jälkeen sähköisen varainsiirtoveroilmoituksen veroviranomaiselle ja toimittaa kopion varainsiirtoveroilmoituksesta ostajalle sähköpostitse.

3.9. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

3.10. Asunnon varusteet

Kauppaan kuuluvat huoneistoesitteessä mainitut varusteet.

Tämän kauppakirjan hyväksymme allekirjoituksillamme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi taloyhtiön isännöitsijälle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle JYA Housing LKV, Pääkaupunkiseutu kiinteistönvälitysliikkeelle. Osapuolet antavat tämän kauppakirjan allekirjoituksin suostumuksensa siihen, että kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysliike voi toimittaa allekirjoitetun kauppakirjan taloyhtiön isännöitsijälle.

Allekirjoitukset

Kouvola, xx.xx.2026

Myyjä

Kouvolan kaupunki

Ostaja

RemKym Oy