

Toimeksiantosopimus, huoneisto

Välitysliike

Välitysliikkeen rekisteröity toiminimi ja käyntiosoite:

Y-tunnus:

Asiaa hoitava henkilö:

Päivämäärä:

Sähköposti:

Puhelin:

Toimeksiantonumero:

Kohteen tiedot

Lähiosoite:

Toimeksiantajat

Nimi:

Nimi:

Yhteyshenkilö:

Yhteyshenkilö:

Osoite:

Osoite:

Henkilötunnus:

Henkilötunnus:

Sähköposti:

Sähköposti:

Puhelin:

Puhelin:

Suostumuksenantajat:

Toimeksiannon ehdot

1. Toimeksiannon sisältö

Myyntihintapyyntö on kohteen hintapyyntö sisältäen rahana maksettavan kauppahinnan (ei mahdollista yhtiölainaosuutta).

Velaton hintapyyntö on kohteen hintapyyntö sisältäen rahana maksettavan kauppahinnan sekä mahdollisen yhtiölainaosuuden.

Kauppahinta on toteutuva rahana maksettava kauppahinta (ei sisällä mahdollista yhtiölainaosuutta).

Velaton kauppahinta on toteutuva kokonaiskauppahinta sisältäen sekä rahana maksettavan kauppahinnan että mahdollisen yhtiölainaosuuden.

Toimeksiantaja antaa välitysliikkeelle yksinoikeudella välitettäväksi (jollei kohdassa 12 ole muuta sovittu) tämän sopimuksen liitteessä yksilöidyn omaisuuden jäljempänä mainituilla ehdoilla. Välitysliike on oikeutettu välittämään kohdetta tässä sopimuksessa ja sen liitteessä yksilöidyssä kunnossa ja varustein.

Välitysliikkeen tehtävänä on:

- arvioida kohteen todennäköinen velaton kauppahinta kauppahintatilastojen ja/tai markkinatietämyksen perusteella, sekä ilmoittaa
- niissä tapahtuvista muutoksista toimeksiantosuhteen aikana
- ilmoittaa kohteen myyntihinnan arvioinnin perusteet
- laatia kohteen myyntimateriaali toimeksiantajan tässä sopimuksessa ja sen liitteissä antamien tietojen sekä kohdassa 10 mainitun selonottovelvollisuutensa perusteella hankittavien tietojen pohjalta
- järjestää myyntiesittelyt
- laatia tarjousasiakirjat ja esittää ne toimeksiantajalle
- laatia kauppakirja
- huolehtia kaupan käytännön järjestelyistä.

Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon sekä toimeksiantajan että myös tämän vastapuolen edut.

Välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden se tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen tai toimeksiantosopimuksen tekemiseen.

Välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa sovittua tai kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa (15.12.2000/1074) säädettyä.

2. Myyntihinta ja myyntinäkökohdat

Osapuolet sopivat, että kohteen **velaton hintapyyntö on**

euroa.

Velaton kauppahinta **muodostuu rahana maksettavasta kauppahinnasta ja kohteeseen mahdollisesti kohdistuvasta yhtiölainaosuudesta**, jonka ostaja ottaa vastatakseen.

Kohteeseen kohdistuvan yhtiölainaosuuden muuttuessa kauppahinta muuttuu siten, että velaton kauppahinta pysyy samana. Yhtiölainaosuuden määrä **selvitetään isännöitsijäntodistuksesta**. Se pyritään tarkistamaan isännöitsijältä kaupantekohetken mukaiseksi. Mikäli tietoa ei ole saatavissa, se pyritään tarkistamaan kaupantekokuukauden alun tai lopun tilanteen mukaiseksi. Jos yhtiölainaosuustieto ei ole saatavissa tai se ei ole hankaluuksista tai tarkoituksenmukaisin kustannuksin hankittavissa, välitysliikkeen tulee ilmoittaa toimeksiantajalle mahdollisesta yhtiölainaosuuden pienentymisestä ja sen määrää koskevan tiedon mahdollisesta epätarkkuudesta. Toimeksiantaja on teitoinen siitä, että edellisestä johtuen hänen yhtiövastikkeellaan maksamansa yhtiölainaosuudet voivat johtaa siihen, että hänen saamansa kauppahinta ei välttämättä kasva yhtiölainaosuustiedon päiväyksen jälkeen maksettujen vastikkeeseen sisältyvien lyhennysten määrällä.

Välitysliikkeen tilastoihin perustuva arvio toteutuvasta velattomasta kauppahinnasta:

Välitysliikkeen kauppahintatilastoihin perustuva arvio keskimääräisestä myyntiajasta:

Velaton hintapyyntö muutetaan euroksi ilman eri vahvistusta alkaen.
Muut hintapyyntöä koskevat muutokset sovitaan erikseen. Mikäli yhtiölainaosuus yhtiössä tehtyjen päätösten vuoksi merkittävästi kasvaa, osapuolet sopivat uudelleen velattomasta hintapyynnöstä.

Välitysliikkeen tiedossa olevat hintaan, sen arviointiin ja myyntiaikaan vaikuttavat erityiset tekijät (myyntivaltit ja heikkoudet):

Maksuehto:

käteinen vaihto muu maksuehto:

3. Kohteen vapautuminen/vuokralainen

Vapautuminen:

heti
 sopimuksen mukaan
 mennessä
 muulloin:

Vuokrattu:

kyllä
 ei

Vuokrasopimus:

kirjallinen
 suullinen
 määräaikainen
 toistaiseksi

Vuoralaisen nimi:

Vuokralaisen puhelin:

Vuokrasopimuksen alkamis- ja päättymispvä:

Vuokran määrä:

Vuokrasopimus irtisanottu

kyllä
 ei

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika (pvä):

4. Toimeksiannon voimassaoloaika

4.1 Toimeksianto on

määräaikainen
 voimassa toistaiseksi alkaen jaksossa niin, että se voidaan kirjallisesti irtisanoa viimeistään kymmenen päivää ennen seuraavan sopimuskauden alkamista.

Toimeksiannon voimassaolo päättyy kuitenkin neljän kuukauden kuluttua voimassaolon alkamisesta.

(Ei koske sopimuksia, joissa toimeksiannon kohde kuuluu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan.)

4.2 Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus päätymään heti, jos toimeksiannon mukaisen välitystehtävän toteuttaminen on tullut toimeksiantajan sairauden, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairauden tai kuoleman taikka lain tai viranomaisen toimenpiteen vuoksi tai muusta pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Toimeksiantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta irtisanoa toimeksiantosopimusta, mikäli toimeksiantaja on jo hyväksynyt ostotarjouksen. Tällaisessa tapauksessa toimeksiantajan on korvattava välitysliikkeelle jo aiheutuneet kohtuulliset kustannukset, jotka välitysliikkeelle on aiheutunut välitystehtävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä. (Irtisanomisoikeus ei koske sopimuksia, joissa toimeksiannon kohde kuuluu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan.)

5. Käsirahan vastaanottaminen

Välitysliikkeellä tai tämän edustajalla on oikeus vastaanottaa tehdyn tarjouksen vakuudeksi käsiraha, jonka suuruus on enintään 4% tarjotusta kauppahinnasta. Kun käsiraha vastaanotetaan, tehdään kirjallinen ostotarjous. Käsirahaa säilytetään välitysliikkeen asiakasvaratilillä kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka, jolloin välitysliikkeellä on oikeus kuitata käsirahasta välityspalkkionsa. (Käsirahan määrää koskeva rajoitus ei koske sopimuksia, joissa tarjouksen tekijänä on muu kuin kuluttaja.)

Mikäli toimeksiantaja kieltäytyy tekemästä hyväksymänsä tarjouksen mukaista lopullista kauppaa, välitysliikkeellä on oikeus palauttaa käsiraha ostotarjouksen tekijälle.

6. Välityspalkkion määrä ja suorittaminen

6.1 Välityspalkkion perusteena on toimeksiantajan hyväksymässä ostotarjouksessa oleva tai kauppakirjassa sovittu (mikäli se poikkeaa ostotarjouksesta) kauppahinta Velaton kauppahinta. Arvonlisäverokannan noustessa tarkistetaan välityspalkkiota vastaavasti.

Palkkiomuoto:

% välityspalkkion perusteesta (sis. alv)
 % välityspalkkion perusteesta, minimimaksu euroa (sis. alv)
 kiinteä palkkio euroa (sis. alv)
 Peruspalkkio euroa (sis. alv) ja % kauppahinnasta (sis. alv)
 vapaamuotoinen palkkio:

Sovitun välityspalkkion lisäksi peritään markkinointikustannuksista ja asiakirjojen hankkimisesta:

kuluja vastaava määrä, kuitenkin enintään euroa (sis. alv)
 kiinteä korvaus euroa (sis. alv)

6.2 Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon, kun toimeksiantaja on hyväksynyt ostotarjouksen.

Jos lopullista kauppaa ei synny ostotarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja hyväksytyn tarjouksen vakuudeksi on maksettu käsiraha, joka jää hyväksytyn tarjouksen perusteella myyjälle, välitysliikkeellä on oikeus puoleen tästä käsirahasta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion

määrään. Tästä huolimatta välitysliekeellä on oikeus täysimääräiseen palkkioon kaupan myöhemmin toteutuessa toisen ostajan kanssa.

Jos tarjouksessa on sovittu vakiokorvauksesta ja toimeksiantajalle syntyy ostotarjouksen perusteella oikeus vakiokorvaukseen välitysliekeellä on oikeus puoleen maksetun vakiokorvauksen määrästä. Välitysliekeelle vakiokorvauksesta tuleva osuus voi kuitenkin olla enintään 2% sovitusta kauppahinnasta. Välitysliekeelle tuleva osuus voi kaikissa tapauksissa olla enintään sovitun välityspalkkion suuruinen. Tästä huolimatta välitysliekeellä on oikeus täysimääräiseen palkkioon kaupan myöhemmin toteutuessa toisen ostajan kanssa.

6.3 Jos toimeksiantaja toimeksiannon voimassaoloaikana myy tai muuten luovuttaa toimeksiannon kohteena olevan omaisuuden kokonaan tai osittain, välitysliekeellä on oikeus palkkioon kohdan 6.1 mukaisesti, ellei kohdassa 12 ole toisin sovittu.

6.4 Välitysliekeellä on lisäksi oikeus palkkioon, jos toimeksiantaja ei hyväksy ostotarjousta, joka vastaa tässä toimeksiannossa tai myöhemmin erikseen hyväksytyjä toimeksiannon ehtoja.

6.5 Jos toimeksiantaja ei ole velvollinen maksamaan välityspalkkioita, toimeksiantaja suorittaa välitysliekeelle korvauksen markkinointikustannuksista, isännöitsijäntodistuksesta ja sen liitteistä sekä lainaosuuslaskelmista aiheutuvat kulut, kuitenkin enintään **euroa** (sis alv).

6.6 Jos kaksi kohdetta, joista kummastakin välitysliekeellä on voimassaoleva myyntitoimeksianto, vaihdetaan keskenään, välityslieke on oikeutettu palkkioon kummastakin toimeksiannosta. Mikäli välitysliekeellä olevat osto- ja myyntitoimeksianto kohtaavat kaupassa edellä mainitulla tavalla, välitysliekeellä on oikeus vain yhden välityspalkkion määrään.

6.7 Välityspalkkio eräänny maksettavaksi kaupantekotilaisuudessa. Jos välitysliekeellä on oikeus palkkioon tai korvaukseen kohdissa 4.2 tai 6.2.-6.5 määritellyillä perusteilla, palkkio tai korvaus eräänny maksettavaksi 21 päivän kuluessa välityslieken lähettämästä laskusta. Viivästyskorko on korkolain mukainen, tällä hetkellä **%**.

7. Palkkio toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen

Välitysliekeellä on oikeus palkkioon, jos välitettävänä olevaa omaisuutta koskeva kauppa päätetään 6 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen päättymisestä, ja voidaan olettaa, että kaupan syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet välityslieken toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Esimerkiksi tilanteessa, jossa toimeksiantaja myy huoneiston sellaiselle ostajalle, joka on jo toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana käynyt ostoneuvotteluja välityslieken kanssa, voidaan välityslieken toimenpiteiden yleensä katsoa vaikuttaneen olennaisesti kaupan syntymiseen.

Jos toimeksiantaja on tehnyt tämän sopimuksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen toimeksiantosopimuksen toisen välityslieken kanssa, hän on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välitysliekeelle, jonka kanssa toimeksiantosopimus oli voimassa, kun toimeksiantaja hyväksyi välitettävästä omaisuudesta tehdyn tarjouksen.

8. Osapuolten ilmoitukset

Toimeksiantaja on ei ole avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa.

Toimeksiantaja on ollut ei ole ollut aikaisemmin avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa.

Mikäli toimeksiantajan avioliitto tai rekisteröity parisuhde on purkaantunut kuoleman, avioeron tai rekisteröidyn parisuhteen purkamisen johdosta, toimeksiantaja ilmoittaa että ositus tai omaisuuden erottelu

on ei ole lainvoimaisesti suoritettu ja ero/purkautuminen on ei ole lain voimainen.

Toimeksiantajalle on kerrottu osituksen tekemisen vaikutuksista luovutusvoiton veroseuraamuksiin.

Toimeksiantaja vakuuttaa, että välitettävä omaisuus on ei ole tarkoitettu käytettäväksi hänen ja hänen aviopuolisonsa tai rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001 tarkoittaman puolisonsa yhteisenä kotina.

Toimeksiantaja on omistusaikanaan käyttänyt vähintään puolta huoneistosta yhtäjaksoisesti vakituksena asuntonaan:

Toimeksiantaja 1 alle kaksi vuotta yli kaksi vuotta

Toimeksiantaja 2 alle kaksi vuotta yli kaksi vuotta

Jollei tällaista yhtäjaksoista asumisaikaa jokaisen omistajan osalta omistusaikana ole vähintään kahta vuotta, myynnistä voi syntyä verotettavaa luovutusvoittoa.

Saanto:

kauppa

perintö

Saantovuosi:

vaihto

testamentti

lahja

ositus

Tässä sopimuksessa annettujen tietojen perusteella luovutusvoitoveroseuraamukset:

Myynnistä menee veroa

Myynnistä ei mene veroa

Veroseuraamuksia ei ole ollut mahdollisuutta selvittää saatujen tietojen perusteella tai asia on oikeudellisesti tulkinnanvarainen tai vaikea, joten toimeksiantaja ohjataan kääntymään verohallinnon puoleen veroseuraamusten selvittämiseksi.

Toimeksiantaja ilmoittaa, että kohde on ollut ei ole ollut välitettävänä toisella välitysliekeellä viimeisen kuuden kuukauden aikana.

9. Toimeksiantajan tiedonantovelvollisuus

Toimeksiantaja on tietoinen siitä, että laki velvoittaa hänet antamaan tiedon kaikista tiedoissaan olevista ja sopimuksen laatimisen jälkeen tietoonsa tulleista seikoista, joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan ostopäätökseen. Toimeksiantajan on kerrottava esimerkiksi havaituista tai epäillyistä kosteus- tai homeongelmista tai epäilyttävästä hajusta ja puutteista kodinkoneissa ja laitteissa sekä puutteista kohteen salaojituksessa tai vesi-, viemäröinti-, ilmastointi- tai lämmitysjärjestelmissä tai muissa vastaavissa järjestelmissä.

10. Välityслиikkeen tiedonsaanti

Välityслиikkeellä on kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (15.12.2000/1074) mukainen selonottovelvollisuus.

Toimeksiantaja valtuuttaa välityслиikkeen pyytämään ja saamaan tähän toimeksiantosopimukseen liittyen pantinhaltijalta tiedot kaikista pantattuihin osakkeisiin liittyvistä sitoumuksista sekä kirjallisen ilmoituksen siitä, millä kauppahinnalla ne voidaan luovuttaa ostajalle.

Toimeksiantaja valtuuttaa välityслиikkeen hankkimaan myös kaikki muut kaupanteossa tarvittavat, lain edellyttämät asiakirjat sekä tiedot myyntikohteesta (esim. sähkö-, vesi- ja energialaskutuksesta sekä mahdollisesti maksamattomista laskuista).

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Jos sopimusta koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi osapuolten välisillä neuvotteluilla tai esim. Maistraatin kuluttajaneuvojan välityksin, toimeksiantaja voi saattaa asian kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta koskeva kanne on käsiteltävä toimeksiantajan Suomessa olevan asuinpaikan käräjäoikeudessa, ellei toimeksiantaja halua nostaa kannetta kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa. Jos toimeksiantajan asuinpaikka on ulkomailla, oikeuspaikkana on kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeus. Toimeksiantajan suostumuksella kanne voidaan käsitellä välityслиikkeen kotipaikan käräjäoikeudessa.

12. Muut ehdot

- Toimeksiantaja on sitoutunut toimeksiantosopimuksen ehtoihin vasta välityслиikkeen toimitiloissa (ei ole kotimyyntitilanne).
- Toimeksiantaja on yritys tai rakennuttaja (ei ole kotimyyntitilanne).
- Toimeksiantaja on sitoutunut toimeksiantosopimuksen ehtoihin muualla kuin välityслиikkeen toimitiloissa. Tällöin kysymys kotimyyntistä.

Kotimyyntitilanteessa toimeksiantajalla on oikeus peruuttaa toimeksianto ilmoittamalla siitä toimeksisaajalle eli välityслиikkeelle liitteenä olevalla peruuttamislomakkeella tai muulla yksiselitteisellä tavalla (esimerkiksi kirjeellä tai sähköpostilla) 14 päivän kuluessa tämän toimeksiantosopimuksen allekirjoittamisesta (peruuttamislomake ja peruuttamisohjeet liitteenä, jotka toimeksiantaja tämän asiakirjan allekirjoituksen kautta vastaanottaneensa).

- Toimeksiantaja on pyytänyt tämän asiakirjan allekirjoituksin välityслиikettä aloittamaan toimeksiannon mukaiset toimenpiteet välittömästi sen jälkeen, kun toimeksiantosopimus on allekirjoitettu eli jo ennen kuin 14 päivän peruuttamisaika on kulunut umpeen.
- Vaikka toimeksiannon suorittaminen aloitetaan ennen kuin peruuttamisaika päättyy, kohteen markkinointi aloitetaan kuitenkin vasta sitten kun peruuttamisaika on kulunut umpeen.

Toimeksisaajalla eli välityслиikkeellä on oikeus laskuttaa kohtuullinen korvaus ennen peruuttamisilmoituksen tekemistä suoritetusta työstä silloin, kun toimeksiannon hoitaminen on toimeksiantajan nimenomaisesta pyynnöstä aloitettu peruuttamisaikana. Kohtuullisena korvauksena pidetään määrää, joka on suhteessa siihen, minkä verran toimeksiantosopimuksesta on täytetty siihen mennessä, kun toimeksiantaja on ilmoittanut välityслиikkeelle peruuttavansa toimeksiantosopimuksen, kun vertailukohtana on toimeksiantosopimuksen täyttäminen kokonaisuudessaan. Kohtuullisen korvauksen määrä on joka tapauksessa vähintään tämän sopimuksen kohdassa numero 6.5 määritelty korvaus. Peruuttamisoikeutta ei ole, jos toimeksianto on ehditty suorittaa kokonaan.

Toimeksiantaja on tietoinen siitä, että tämän sopimuksen tietoja talletetaan välityслиikkeen toimeksiantopäiväkirjaan lain kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneistonvälityслиikkeistä (1075/2000) määräysten mukaisesti. Lisäksi tietoja voidaan tallettaa välityслиikkeen asiakasrekisteriin henkilötietolain sallimissa puitteissa ja käyttää esimerkiksi tutkimus-, tilastointi- ja suoramarkkinointitarkoituksiin.

- En halua, että antamiani tietoja käytetään suoramarkkinointiin

Lisätietoja/-ehtoja:

Allekirjoitukset

Tästä sopimuksesta liitteineen on laadittu samansisältöiset kappaleet toimeksiantajalle ja välityслиikkeelle. Tähän sopimukseen liittyy erillinen selostus myytävästä kohteesta.

Paikka ja päivämäärä:

Asiakkaan tunnistus:

- Ajokortti Henkilökortti Passi Kuvallinen KELA-kortti

Asiakirjan nro, antopäivä ja päättymispäivä, myöntänyt viranomaisen ja passin osalta maa:

- Kopio asiakirjasta liitteenä

Toimeksiantajan allekirjoitus ja nimenselvennys:

Suostumuksenantajan allekirjoitus ja nimenselvennys:

Annan suostumukseni tässä toimeksiannossa tarkoitettuun kauppaan.

Asiakkaan tunnistus:

- Ajokortti Henkilökortti Passi Kuvallinen KELA-kortti

Asiakirjan nro, antopäivä ja päättymispäivä, myöntänyt viranomaisen ja passin osalta maa:

- Kopio asiakirjasta liitteenä

Toimeksiantajan allekirjoitus ja nimenselvennys:

Välityслиikkeen allekirjoitus ja nimenselvennys: