

Toimeksiantosopimus, kiinteistö/vuokraoikeus rakennuksineen

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

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 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. Kauppahinta ja myyntinäkökohdat

Osapuolet sopivat, että kohteen **kauppahintapyyntö on**

euroa.

Välitysliikkeen tilastoihin perustuva arvio toteutuvasta kauppahinnasta:

Välitysliikkeen kauppahintatilastoihin perustuva arvio keskimääräisestä myyntiajasta:

Kauppahintapyyntö muutetaan

euroksi ilman eri vahvistusta

alkaan.

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 päättymispäivä:****Vuokran määrä:****Vuokrasopimus irtisanottu**

- kyllä
 ei

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika (pvä):**4. Toimeksiannon voimassaoloaika****4.1 Toimeksianto on**

- määräaikainen
 voimassa toistaiseksi alkaen jaksoissa 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 päättymään 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 välityslinkeelle jo aiheutuneet kohtuulliset kustannukset, jotka välityslinkeelle on aiheutunut välitystehtävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä. (Irtisanomisoikeus ei koske sopimuksia, joissa toimeksiannon kohde kuuluu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan.)

5. Käsirahan vastaanottaminen

Välityslinkeellä tai tämän edustajalla on oikeus vastaanottaa tehdyn tarjouksen vakuudeksi käsiraha, jonka suuruus on enintään 10% tarjotusta kauppahinnasta. Kun käsiraha vastaanotetaan, tehdään kirjallinen ostotarjous. Käsirahaa säilytetään välityslinkeen asiakasvaratilillä kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka, jolloin välityslinkeellä 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, välityslinkeellä 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**. Arvonlisäverokannan noustessa tarkistetaan välityspalkkiota vastaavasti.

Palkkiomuoto:

- % kauppahinnasta (sis. alv)
 % kauppahinnastaja, 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)

Kaupanvahvistaja perii kaupanvahvistuksesta menevät maksut ja kulut kaupan osapuolilta.

6.2 Välityslinkeellä on oikeus välityspalkkioon, kun kaupasta on toimeksiannon voimassa ollessa sitovasti sovittu, ellei kohdista 6.3 - 6.5 muuta johdu (kiinteistön osalta sitova kaupasta sopiminen edellyttää maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaista määrämudotoa kaupanvahvistajan vahvistuksien).

6.3 Jos lopullista kauppaa ei synny ostotarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja hyväksytyyn tarjouksen vakuudeksi on maksettu käsiraha, joka jää hyväksytyyn tarjouksen perusteella myyjälle, välityslinkeellä on oikeus puoleen tästä käsirahasta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrään. Tästä huolimatta välityslinkeellä on oikeus täysimääräiseen palkkioon kaupan myöhemmin toteutuessa toisen ostajan kanssa.

Jos ostotarjouksessa tai esisopimuksessa on sovittu sopimussakosta ja toimeksiantajalle syntyy sen perusteella oikeus sopimussakkoon, välityslinkeellä on oikeus puoleen maksetun sopimussakon määrästä, kuitenkin enintään välityspalkkion määrään. Tästä huolimatta välityslinkeellä on oikeus täysimääräiseen palkkioon kaupan myöhemmin toteutuessa toisen ostajan kanssa.

Välityslinkeellä on edellä mainittu oikeus käsirahaan tai sopimussakkoon kiinteistön osalta vain silloin, kun tarjous on tehty ja hyväksytty maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaisessa määrämudodossa kaupanvahvistajan vahvistuksin.

Jos ostaja kiinteistön osalta vetäytyy tekemästään tarjouksesta, jota ei ole tehty maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaisessa määrämudodossa kaupanvahvistajan vahvistamana, välityslinkeellä on oikeus saada toimeksiantajalta kohtuullinen korvaus ostotarjoukseen liittyvistä välityslinkeelle aiheutuneista kustannuksista sekä työstä. Korvaus eräänny maksettavaksi kun toimeksiantaja on saanut tarjouksen tekijältä sitä koskevan suorituksen. Tästä huolimatta välityslinkeellä on oikeus täysimääräiseen palkkioon kaupan myöhemmin toteutuessa toisen ostajan kanssa.

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

6.5 Välityslikkeellä on lisäksi oikeus kohdan 6.1 mukaiseen palkkioon, jos toimeksiantaja ei hyväksy ostotarjousta, joka vastaa tässä toimeksiannossa tai myöhemmin erikseen hyväksytyjä toimeksiannon ehtoja. Välityslikkeellä on oikeus kohdan 6.1 mukaiseen palkkioon myös silloin, jos toimeksiantaja ei tee kauppaa, vaikka hän on hyväksynyt tarjouksen kiinteistön osalta, ja vaikei tarjousta ole tehty ja hyväksytty maakaaren 2 luvun 1 §:n edellyttämässä määrämuodossa kaupanvahvistajan vahvistuksin. Palkkion perusteena on tehdyssä ostotarjouksessa oleva hinta.

6.6 Jos toimeksiantaja ei ole velvollinen maksamaan välityspalkkiota, toimeksiantaja suorittaa välityslikkeelle korvauksen markkinointikustannuksista ja asiakirjojen hankkimiskuluista, kuitenkin enintään _____ euroa (sis. alv).

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

6.8 Välityspalkkio eräänny maksettavaksi kaupantekotilaisuudessa. Jos välityslikkeellä on oikeus palkkioon tai korvaukseen kohdissa 4.2 tai 6.3 - 6.6 määritellyillä perusteilla, palkkio tai korvaus eräänny maksettavaksi 21 päivän kuluessa välityslikkeen lähettämästä laskusta. Viivästyskorko on korkolain mukainen, tällä hetkellä _____ %.

7. Palkkio toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen

Välityslikkeellä on oikeus kohdan 6.1 mukaiseen palkkioon, jos välitettävänä olevaa omaisuutta koskeva kauppa päätetään 6 kuukauden kuluessa tämän sopimuksen päättymisestä, ja voidaan olettaa, että kaupan syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet välityslikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Esimerkiksi tilanteessa, jossa toimeksiantaja myy kohteen sellaiselle ostajalle, joka on jo toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana käynyt ostoneuvotteluja välityslikkeen kanssa, voidaan välityslikkeen toimenpiteiden yleensä katsoa vaikuttaneen olennaisesti kaupan syntymiseen.

Jos toimeksiantaja on tehnyt tämän sopimuksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen toimeksiantosopimuksen toisen välityslikkeen kanssa, hän on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välityslikkeelle, 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 vakituisena 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 välityslikkeellä 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. Välitysliikkeen tiedonsaanti

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

Toimeksiantaja valtuuttaa välitysliikkeen pyytämään ja saamaan tähän toimeksiantosopimukseen liittyen pantinhaltijalta tiedot kaikista pantti- ja haltijavelkakirjoihin liittyvistä sitoumuksista ja niiden määräistä, sekä kirjallisen ilmoituksen siitä, millä kauppahinnalla ne voidaan luovuttaa ostajalle.

Toimeksiantaja valtuuttaa välitysliikkeen hankkimaan myös kaikki muut kaupanteossa tarvittavat lain edellyttämät asiakirjat sekä tiedot myyntikohteesta (esim. maksuunpantu ja suorittamatta oleva kiinteistövero sekä muut kohteeseen kohdistuvat maksut kuten sähkö-, vesi-, lämpö- ja jätehuoltomaksut ja liittymämaksut).

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 kärjäoikeudessa, ellei toimeksiantaja halua nostaa kannetta kiinteistön sijaintipaikan kärjäoikeudessa. Jos toimeksiantajan asuinpaikka on ulkomailla, oikeuspaikkana on kiinteistön sijaintipaikan kärjäoikeus. Toimeksiantajan suostumuksella kanne voidaan käsitellä välitysliikkeen kotipaikan kärjäoikeudessa.

12. Muut ehdot

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

Kotimyyntitilanteessa toimeksiantajalla on oikeus peruuttaa toimeksianto ilmoittamalla siitä toimeksisaajalle eli välitysliikkeelle 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 allekirjoituksin kuittaa vastaanottaneensa).

- Toimeksiantaja on pyytänyt tämän asiakirjan allekirjoituksin välitysliikettä 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 välitysliikkeellä on oikeus laskuttaa kohtuullinen korvaus ennen peruuttamisilmoituksen tekemistä suoritettua 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 välitysliikkeelle 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 välitysliikkeen toimeksiantopäiväkirjaan lain kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä (1075/2000) määräysten mukaisesti. Lisäksi tietoja voidaan tallettaa välitysliikkeen 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 välitysliikkeelle. Tähän sopimukseen liittyy erillinen selostus myytävästä kohteesta.

Paikka ja päivämäärä:

Asiakkaan tunnistus:

- Ajokortti Henkilökortti Passi Kuvallinen KELA-kortti

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

- Kopio asiakirjasta liitteenä

Toimeksiantajan allekirjoitus ja nimenselvennys:

Välitysliikkeen allekirjoitus ja nimenselvennys: