

1. TOIMEKSIANNON SISÄLTÖ

Toimeksiantaja antaa välitysliikkeelle yksinoikeudella välitettäväksi (jollei kohdassa 11 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 huoneiston todennäköinen velaton kauppahinta kauppahintatilastojen ja/tai markkinatietämyksensä perusteella sekä ilmoittaa niissä tapahtuvista muutoksista toimeksiantosuhteen aikana
- ilmoittaa huoneiston velattoman myyntihinnan arvioinnin perusteet
- laatia kohteen myyntimateriaali toimeksiantajan tässä sopimuksessa ja sen liitteissä antamien tietojen sekä kohdassa 9 mainitun selontotevelvollisuutensa perusteella hankittavien tietojen pohjalta
- järjestää myyntiesittelyt
- laatia tarjousasiakirjat ja esittää ne toimeksiantajalle
- laatia kauppakirja ja varainsiirtoverolaskelma
- huolehtia kaupan käytännön järjestelyistä.

Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon sekä toimeksiantajan että ostajan 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 säädettyä.

2. MYYNTIHINTA JA MYYNTINÄKÖKOHDAT

Velattomaan myyntihintaan sisältyy huoneistoon mahdollisesti kohdistuva lainaosuus. Lainaosuuden määrä selvitetään isännöitsijätodistuksesta, jossa oleva lainaosuuden suuruus ei välttämättä vastaa kaupantekohetken tilannetta. Tieto pyritään vielä erikseen tarkistamaan isännöitsijältä kaupantekohetken mukaiseksi. Mikäli lainaosuustieto ei ole saatavissa tai se ei ole hankaluuksitta saatavissa tai se ei ole tarkoituksenmukaisin kustannuksin hankittavissa, tulee välitysliikkeen kuitenkin ilmoittaa toimeksiantajalle mahdollisesta lainaosuuden pienentymisestä ja sen määrää koskevan tiedon mahdollisesta epätarkkuudesta. Välitysliike arvioi todennäköisen myyntiajan toimeksiantosopimuksen selostusliitteen tekohetkellä.

Myyjän antama myyntihinta arvioidaan ja tarkastetaan toimeksiantosopimuksen selostusliitteen tekohetkellä. Jos hintanäkemykset poikkeavat olennaisesti toisistaan eikä niistä päästä sopimukseen, on osapuolilla oikeus toimeksiantosopimuksen irtisanomiseen.

Myyntihintaa koskevat muutokset sovitaan erikseen.

Mikäli lainaosuus yhtiössä tehtyjen päätösten vuoksi merkittävästi kasvaa, osapuolet sopivat uudelleen velattomasta myyntihinnasta.

3. TOIMEKSIANNON VOIMASSAOLOAIKA

3.1 Toimeksianto on voimassa neljä kuukautta (4 kk) tämän sopimuksen tekohetkestä.

3.2 Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus päätymään heti, jos toimeksiannon mukaisen välitystehtävän toteuttaminen on tullut toimeksiantajan sairauden, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen sairauden tai kuoleman taikka lain tai viranomaisen toimenpiteen vuoksi tai muusta pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Tämä oikeus toimeksiantajalla on siihen saakka, kunnes hän on hyväksynyt ostotarjouksen. Tällaisessa tapauksessa toimeksiantajan on korvattava välitysliikkeelle jo aiheutuneet kohtuulliset kustannukset sovitusta palkkioperusteesta riippumatta.

4. KÄSIRAHAN VASTAANOTTAMINEN

Välitysliikkeellä 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 välityspalkkio. (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.

5. VÄLITYSPALKKION MÄÄRÄ JA SUORITTAMINEN

5.1 Nettilomakkeella tehdyn myyntitoimeksiannon välityspalkkio määräytyy myytävän kohteen sijainnin (postinumeron) mukaan. Välityspalkkio on kiinteä ja sisältää arvonlisäveron 24 %. Muulla tavoin tehtävän toimeksiannon välityspalkkio on 3,7 % toteutuneesta velattomasta myyntihinnasta (sis. alv 24%, minimipalkkio 3.500 €). Välityspalkkion lisäksi myyjä maksaa isännöitsijäntodistuksen ja sen liitteiden kustannukset isännöitsijän laskutuksen mukaan tai jos kyseessä on kiinteistö, maanmittauslaitoksen taksan.

5.2 Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon, kun toimeksiantaja on hyväksynyt ostotarjouksen. Jos lopullista kauppaa ei synny ostotarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja hyväksytyt tarjouksen vakuudeksi on maksettu käsiraha, joka jää hyväksytyt tarjouksen perusteella myyjälle, välitysliikkeellä on oikeus puoleen tästä käsirahasta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrään. Tästä huolimatta välitysliikkeellä on oikeus täysimääräiseen palkkioon kaupan myöhemmin toteutuessa toisen ostajan kanssa. Jos ostotarjouksessa on sovittu vakio-
korvauksesta (sopimussakosta) ja toimeksiantajalle syntyy ostotarjouksen perusteella oikeus vakio-
korvaukseen (sopimussakkoon), välitysliikkeellä on oikeus puoleen maksetun vakio-
korvauksen (sopimussakon) määrästä. Välitysliikkeelle vakio-
korvauksesta (sopimussakosta) tuleva osuus voi kuitenkin olla enintään 2 % sovitusta kaup-
pahinnasta. Välitysliikkeelle tuleva osuus voi kaikissa tapauksissa olla enintään sovitun välityspalkkion suuruinen. Tästä huolimatta välitysliikkeellä on oikeus täysimääräiseen palkkioon kaupan myöhemmin toteutuessa toisen ostajan kanssa.

5.3 Jos toimeksiantaja toimeksiannon voimassaoloaikana myy tai muuten luovuttaa toimeksiannon kohteena olevan omaisuuden kokonaan tai osittain, välitysliikkeellä on oikeus palkkioon kohdan 5.1 mukaisesti, ellei kohdassa 11 ole toisin sovittu.

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

5.5 Jos kaksi kohdetta, joista kummastakin välitysliikkeellä on voimassa oleva myyntitoimeksianto, vaihdetaan keskenään, välitysliike on oikeutettu palkkioon kummastakin toimeksiannosta. Mikäli välitysliikkeellä olevat ostaja ja myyntitoimeksianto kohtaavat kaupassa edellä mainitulla tavalla, välitysliikkeellä on oikeus vain yhden välityspalkkion määrään.

5.6 Välityspalkkio erääntyy maksettavaksi kaupantekotilaisuudessa. Jos välitysliikkeellä on oikeus palkkioon tai korvaukseen kohdissa 5.2–5.5 määritellyillä perusteilla, palkkio tai korvaus erääntyy maksettavaksi 21 päivän kuluttua välitysliikkeen lähettämästä laskusta. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

6. PALKKIO TOIMEKSIAOTOSOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAJAN JÄLKEEN

Välitysliikkeellä 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 välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Esimerkiksi tilanteessa, jossa toimeksiantaja myy huoneiston sellaiselle ostajalle, joka on jo toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana käynyt ostoneuvotteluja välitysliikkeen kanssa, voidaan välitysliikkeen toimenpiteiden yleensä katsoa vaikuttaneen olennaisesti kaupan syntymiseen.

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

7. OSAPUOLTEN ILMOITUKSET

Toimeksiantaja on velvollinen ilmoittamaan, jos välitettävä omaisuus on ollut omistajan ja hänen puolisonsa yhteisenä kotina.

Toimeksiantaja on tietoinen, että jollei hän ole omistusaikanaan käyttänyt vähintään puolta huoneistosta yhtäjaksoisesti vakituisena asuntonaan, myynnistä voi syntyä verotettavaa luovutusvoittoa, jollei tällaista yhtäjaksoista asumisaikaa jokaisen osaomistajan osalta omistusaikana ole vähintään kahta vuotta.

Toimeksiantaja sitoutuu suorittamaan kaikki kaupantekohetkellä maksamatta olevat vastikkeet kauppahinnasta asunto-osakeyhtiölle kaupanteon yhteydessä.

8. TOIMEKSIAANTAJAN TIEDONANTOVELVOLLISUUS

Toimeksiantaja on tietoinen siitä, että laki velvoittaa hänet antamaan tiedon kaikista tiedossaan olevista ja sopimuksen laatimisen jälkeen tietoonsa tulleista seikoista, joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan ostopäätökseen. Toimeksiantajan on kerrottava esimerkiksi huoneiston tai asunto-osakeyhtiön rakennusten kuntoon liittyvät seikat, yhtiövastikkeen muutokset ja suunnitteilla olevat korjaukset.

9. VÄLITYSLIIKKEEN TIEDONSAANTI

Välitysliikkeellä on kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain mukainen selonottovelvollisuus. Toimeksiantaja valtuuttaa välitysliikkeen 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 välitysliikkeen hankkimaan myös kaikki muut kaupanteossa tarvittavat, lain edellyttämät asiakirjat sekä tiedot myyntikohteesta (esim. sähkö, vesi- ja energialaskutuksesta sekä mahdollisesti maksamattomista laskuista).

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Jos sopimusta koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi osapuolten välisillä neuvotteluilla tai esim. valtakunnallisen kuluttajaneuvojan välityksin, toimeksiantaja voi saattaa asian kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi. Tätä sopimusta koskeva kanne on käsiteltävä toimeksiantajan Suomessa olevan asuinpaikan käräjäoikeudessa. Jos toimeksiantajan asuinpaikka on ulkomailla, oikeuspaikkana on huoneiston sijaintipaikan käräjäoikeus. Toimeksiantajan suostumuksella kanne voidaan käsitellä välitysliikkeen kotipaikan käräjäoikeudessa.

11. MUUT EHDOT

Toimeksiantajalla on neljäntoista vuorokauden (14 vrk) oikeus tämän toimeksiantosopimuksen perumiseen. Sähköpostiin lähetettävän toimeksiantosopimuksen liitteenä on kotimyyntiasiakirja ja peruutusohje. Toimeksiantaja on tietoinen siitä, että tämän sopimuksen tietoja talletetaan välitysliikkeen toimeksiantopäiväkirjaan lain kiinteistövälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000) määräysten mukaisesti. Lisäksi tietoja voidaan tallettaa välitysliikkeen asiakasrekisteriin henkilötietolain sallimissa puitteissa ja käyttää esimerkiksi tutkimus-, tilastointi- ja suoramarkkinointitarkoituksiin.

Tästä sopimuksesta liitteineen on laadittu samansisältöiset kappaleet toimeksiantajalle ja välitysliikkeelle. Toimeksiantajan kappale lähetetään toimeksiantajan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

Tähän sopimuksen liittyä erillinen selostus myytävästä kohteesta. Selostus laaditaan välitysliikkeen edustajan käydessä paikan päällä myynnin kohteessa. Edustaja ottaa samalla käynnillä myyntikuvat kohteesta.