



Malli: Kiinteistön ostotarjous

Kiinteistön ostotarjous EI ole sitova, vaikka sekä myyjä että ostaja ovat sen allekirjoittaneet. Sitovaa ostotarjousta kiinteistökaupassa vastaa kirjallinen esisopimus, jonka vahvistaa kaupanvahvistaja. Esisopimuksen ja ostotarjouksen sisältö voivat olla samat, esisopimus on vain otsikoitava nimellä "Esisopimus". Ostotarjous voi olla vapaamuotoinen, mutta siinä olisi hyvä mainita ja sopia kirjallisesti seuraavat asiat. Esisopimuksessa seuraavat asiat on mainittava.

Myytävä kohde

- Kiinteistön osoite:
- Kiinteistörekisteriote:
- Kiinteistörekisteriotteen mukainen pinta-ala:
- Määräalan pinta-ala: (jos myydään määräälaa)

Kauppan ehdot

Kauppahinta

- Kauppahinta:
- Maksuaikataulu:
- Viivästyskorko korkolain mukainen, tällä hetkellä ____ %

Omistusoikeuden siirtyminen

Vaihtoehto 1: Omistusoikeus siirtyy kaupanteossa

- Ostaja panttaa kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat myyjälle maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi (sovitaan myyjän ja ostajan pankkien kanssa) **TAI**
- Panttikirjat luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa **TAI**
- Muu vakuus

Vaihtoehto 2: Omistusoikeus siirtyy loppukauppahinnan maksua vastaan

- Mikäli kauppahinnasta maksetaan osa ennen loppukauppahinnan maksua: Myyjä panttaa kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat ostajalle maksetun kauppahinnan vakuudeksi (sovitaan myyjän ja ostajan pankkien kanssa)

Kohteen hallinto-oikeuden siirtyminen/Kohteen vapautuminen ostajalle

- ___ Kaupanteossa
- ___ Omistusoikeuden siirtyessä
- ___ Muu, mikä _____

Mikäli myyjä ei luovuta kohteen hallintaa sovittuna ajankohtana, maksaa myyjä kertakaikkisena viivästysten sopimussakkona _____ euroa kultakin alkaneelta viivästysviikolta





Muut kaupan ehdot

- Koska vaaranvastuu siirtyy
- Kuka vastaa kuluvan vuoden kiinteistöverosta
- Mistä alkaen ostaja vastaa kohteen ylläpitokustannuksista ja muista kaupan kohteeseen kohdistuvista maksuista
- Muut ehdot, esim. mistä alkaen ostaja saa vuokrattuna myytävän huoneiston vuokratuoton

Kaupan edellytykset

- Lainan saanti _____ mennessä
- Kuntotarkastus tai vastaava, jossa ei ilmene rakennuksen ikä ja muut vastaavat seikat huomioon ottaen sellaisia merkittäviä vikoja tai puutteita, joista ostaja ei ole aiemmin ollut tietoinen. Kuka vastaa tarkastuksen kustannuksista?
- Oman asunnon myynti _____ mennessä
- Maistraatin lupa
- Muut edellytykset _____

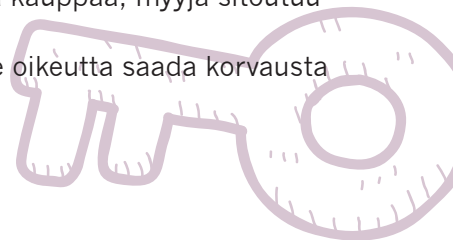
Käsiraha TAI vakiokorvaus. Eivät pakollisia. Molempia ei voida käyttää.

Käsiraha

- Ostaja maksaa tarjouksen vakuudeksi käsirahaa _____ euroa, enintään 10 % tarjotusta kauppahinnasta.
- Mikäli myyjä ei hyväksy tarjousta tai mikäli tarjoukseen otetut ehdot eivät toteudu, käsiraha palautetaan kokonaisuudessaan heti korottomana tarjouksen tekijälle.
- Kun myyjä on hyväksynyt yllä olevan tarjouksen, myyjän ja tarjouksen tekijän välille on syntynyt sitova sopimussuhde. Mikäli kauppa ei tämän jälkeen tehdä tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä, käsiraha jää myyjälle korvauksena sopimuksen perumisesta.
- Mikäli myyjä kieltäytyy tekemästä hyväksymänsä tarjouksen mukaista lopullista kauppaa, hänen on palautettava käsiraha ja maksettava ostajalle käsirahan suuruinen korvaus.

Vakiokorvaus/sopimussakko

- Mikäli ostotarjouksen tekijä kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa, tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan myyjälle vakiokorvauksena _____ euroa, enintään 10 % tarjotusta kauppahinnasta.
- Mikäli myyjä kieltäytyy tekemästä hyväksymänsä tarjouksen mukaista kauppaa, myyjä sitoutuu maksamaan ostotarjouksen tekijälle vastaavan vakiokorvauksen.
- Vakiokorvauksen määrä on korvauksen yläraja, joten osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta todellisesta vahingosta, mikäli se olisi vakiokorvausta suurempi.





Allekirjoitukset ja liitteet

Kauppakirjan allekirjoitus

- Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään _____

Lainhuuto ja varainsiirtovero

- Ostajan on haettava lainhuuto ja maksettava varainsiirtovero, sekä toimitettava ko. asiakirjat maanmittauslaitokselle ja verotoimistoon.

Liitteet

- Mainitaan kohteeseen asiakirjat (esim. kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, lainhuuto, rakennuslupa-asiakirjat) ja muut asunnon myyntiin liittyvät asiakirjat (esim. aikaisempi kuntotarkastusraportti), jotka on luovutettu tarjouksen tekijälle.

Ostajan tiedot

- Nimi
- Osoite
- Henkilötunnus
- Puhelinnumero

Allekirjoitukset

- Kaikkien myyjien allekirjoitus
- Kaikkien ostajien allekirjoitus

Esisopimuksessa lisäksi

Kaupanhahvistajan allekirjoitus (myyjien, ostajien ja kaupanvahvistajien on oltava yhtä aikaa allekirjoittamassa esisopimusta)

