

## Malli: Ostotarjous Kiinteistön vuokraoikeus

Kiinteistön vuokraoikeuden ostotarjous on sitova, kun sekä myyjä että ostaja ovat sen allekirjoittaneet. Ostotarjous voi olla vapaamuotoinen, mutta siinä olisi hyvä mainita ja sopia kirjallisesti seuraavat asiat:

### Myytävä kohde

- Kiinteistön osoite:
- Laitostunnus:
- Vuokra-alueen pinta-ala:

### Kauppan ehdot

#### Kauppahinta

- Kauppahinta:
- Maksuaikataulu:
- Viivästyskorko korkolain mukainen, tällä hetkellä \_\_\_\_ %

#### Omistusoikeuden siirtyminen

##### Vaihtoehto 1: Omistusoikeus siirtyy kaupanteossa

- Ostaja panttaa vuokraoikeuteen kohdistuvat pantti-/haltijavelkakirjat myyjälle maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi (sovitaan myyjän ja ostajan pankkien kanssa) **TAI**
- Pantti-/haltijavelkakirjat luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa **TAI**
- Muu vakuus

##### Vaihtoehto 2: Omistusoikeus siirtyy loppukauppahinnan maksua vastaan

- Mikäli kauppahinnasta maksetaan osa ennen loppukauppahinnan maksua: Myyjä panttaa vuokraoikeuteen kohdistuvat pantti-/haltija velkakirjat ostajalle maksetun kauppahinnan vakuudeksi (sovitaan myyjän ja ostajan pankkien kanssa)

#### Kohteen hallintaoikeuden 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 \_\_\_\_\_

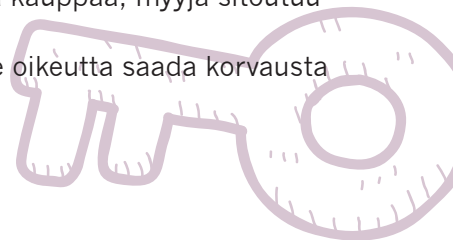
## Käsiraha TAI vakiokorvaus. Eivät pakollisia. Molempia ei voida käyttää.

### 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\_\_\_\_\_

### Varainsiirtovero

- Ostajan on maksettava varainsiirtovero ja toimitettava varainsiirtoveroilmoitus verotoimistoon 2 kk kuluessa kaupanteosta
- Ostajan, joka on ensiasunnon ostaja, on toimitettava varainsiirtoveroilmoitus verotoimistoon 2 kk kuluessa kaupanteosta

### Liitteet

- Mainitaan kohteen asiakirjat (esim. kiinteistörekisteriote, kiinteistön rasiustodistus, vuokra-oikeuden rasiustodistus, maanvuokrasopimus) 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

