#### OSTAJAN OSTOTARJOUS

OSAKEHUONEISTO

|  |  |
| --- | --- |
| **KAUPAN KOHDE** | **Yhtiön nimi:**  **Osakkeiden numerot:**  **Huoneiston osoite ja numero:**  **Lunastuslauseke:** [•] **on** [•] **ei ole** |
| **TARJOUKSEN EHDOT** |  |
| **Kauppahinnan määrittely** | **Tässä ostotarjouksessa ”Kauppahinnalla” tarkoitetaan toteutuvassa rahassa maksettavaa kauppahintaa, joka ei sisällä kohteeseen mahdollisesti kohdistuvaa lainaosuutta ja ”Velattomalla kauppahinnalla” tarkoitetaan kokonaiskauppahintaa, joka sisältää sekä rahassa maksettavan kauppahinnan että kohteeseen mahdollisesti kohdistuvan lainaosuuden.**  **Velattomaan kauppahintaan sisältyy huoneistoon kohdistuva lainaosuus, joka on [pvm.] päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan ollut 100.000 euroa. Mikäli lainaosuuden määrä on kaupantekopäivään mennessä muuttunut edellä mainitusta, muuttuu vastaavasti rahana maksettava kauppahinnan määrä niin, että tarjouksessa hyväksytty velaton kauppahinta pysyy samana.** |
| **Velaton kauppahinta** | **200.000,00 (kaksisataatuhatta) euroa** |
| **Kauppahinta** | **100.000,00 (satatuhatta) euroa** |
| **Kauppahinnan maksu** | [•] Käteiskauppa, jossa kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja osakkeiden omistusoikeus siirtyy kaupanteossa TAI  [•] Maksuehtoinen kauppa, jossa maksuaikataulu on seuraava:  Käsiraha [X] euroa maksetaan viimeistään [pvm.], kauppahinnan toinen erä [X] euroa maksetaan [pvm.] ja loppukauppasumma [X] euroa maksetaan kaupanteon yhteydessä |
| **Omistusoikeuden siirtyminen** | [•] Osakkeiden omistusoikeus siirtyy kaupanteon yhteydessä Kauppahinnan maksua vastaan  [•] Osakkeiden omistusoikeus siirtyy [pvm.] mennessä. |
| **Hallintaoikeuden siirtyminen** | [•] Huoneiston hallintaoikeus siirtyy kaupanteon yhteydessä Kauppahinnan maksua vastaan.  [•] Huoneiston hallintaoikeus siirtyy viimeistään [pvm.] mennessä. |
| **Muut ehdot** | [Esimerkkiluettelo:]   1. Kaupan edellytyksenä on [esim. kosteusmittaus], jonka kustannuksista vastaa Ostaja. Mikäli Huoneistossa ilmenee sen ikä tai vastaavat seikat huomioiden sellaisia merkittäviä vikoja tai puutteellisuuksia, joista Ostaja ei ole ollut eikä olisi pitänyt olla tietoinen ennen tarjouksen jättämistä, on Ostajalla oikeus vetäytyä tästä kaupasta ilman seuraamuksia. 2. Ostajan oman asunnon myynti [pvm.] mennessä. 3. Myönteinen lainapäätös [pvm.] mennessä. Ostaja sitoutuu esittämään Myyjälle kirjallisen selvityksen siitä, onko ehto toteutunut (päätös hylkäävästä lainapäätöksestä). 4. Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään [pvm.] mennessä. |
| **Käsiraha** | Tarjouksen vakuudeksi asetetaan käsiraha [X] euroa, jonka suuruus on enintään 4 % tarjotusta Kauppahinnasta. Käsiraha lasketaan osaksi Kauppahintaa, mikäli kauppa toteutuu.  Mikäli kauppa ei toteudu, ja kaupan peruuntuminen tapahtuu tämän ostotarjouksen ehtojen mukaisesti tai myyjän menettelystä, käsiraha palautetaan Ostajalle. |
| **Vakiokorvaus** | Mikäli Ostaja kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa Myyjän hyväksyttyä tarjouksen, tarjouksen tehnyt Ostaja sitoutuu maksamaan Myyjälle vakiokorvauksena [X] euroa. Vakiokorvauksen suuruus voi olla enintään 4 % tarjotusta Kauppahinnasta.  Mikäli Myyjä kieltäytyy tekemästä hyväksymänsä ostotarjouksen mukaista kauppaa, Myyjä sitoutuu maksamaan edellä mainitun vakiokorvauksen Ostajalle. |
| **Tarjouksen voimassaolo** | Tarjous on voimassa [pvm.] saakka, jonka jälkeen tarjous ei enää sido Tarjouksen jättäjää. |
| **Liitteet** | [•]  [•]  [•] |
| **ALLEKIRJOITUS** | Paikka:  Aika:  [Etunimi Sukunimi]  Tarjouksen tekijä |
| **MYYJÄN VASTAUS** | [•] Tarjous hyväksytään  [•] Tarjousta ei hyväksytä  **Paikka:**  **Aika:**  **[Etunimi Sukunimi]**  **Myyjä** |
|  |  |
| **MYYJÄN VASTATARJOUS** | Myyjä antaa vastatarjouksen Ostajan [pvm.] esittämään tarjoukseen:  [•] Velaton kauppahinta on [250.000] euroa ja kauppahinta on [150.000] euroa.  [•] Huoneiston hallintaoikeus siirtyy [pvm.] mennessä.  [•] Vastatarjous on voimassa [pvm.] saakka. |
| **MYYJÄN ALLEKIRJOITUS** | **Paikka:**  **Aika:**  **[Etunimi Sukunimi]** |
| **TARJOUKSEN TEKIJÄN VASTAUS VASTATARJOUKSEEN** | [•] Hyväksytään Myyjän tarjous  [•] Ei hyväksytä Myyjän tarjousta  **Paikka:**  **Aika.**  **[Etunimi Sukunimi]** |

Lakialan ammattilaisen neuvot sopimuksen täyttämiseen:

1. Tämä asiakirjapohja on tarkoitettu Ostajan tekemään ostotarjoukseen asunto-osakkeesta, joka myydään käytettynä (Huoneisto). Asiakirjapohjaan on laadittu tyypillisimmät ehdot, joita käytetään ostotarjouksessa sekä kuvattu tavanomainen prosessi kaupan etenemisestä. Mikäli olet käytetyn Huoneiston Myyjän roolissa, niin tutustu laki24.fi-asiakirjamalliin ”Myyjän myyntitarjous: osakehuoneisto”.
2. Ostotarjous voidaan tehdä **ehdollisena,** ja täten Ostaja turvaa selustansa asettamalla ehtoja kaupanteolle. On syytä muistaa, että ostotarjous on sitova tarjous ostaa Huoneisto. Eli mikäli Myyjä hyväksyy Ostajan tarjouksen, Ostaja ei voi vetäytyä kaupasta ilman korvausvelvollisuutta (ellei siitä ole toisin sovittu). Asiakirjapohjaan listattu esimerkkiluettelo on ”Ostajan etuja turvaava-listaus”, jonka vuoksi on syytä miettiä ennen tarjouksen jättämistä ”mitkä ovat realistia ehtoja” kaupan toteuttamiseksi. Mikä Ostaja asettaa kaupan ehdoksi esim. myönteisen lainapäätöksen saamisen pankista, tämä asettaa Ostajan heikompaan asemaan suhteessa Myyjän saamiin muihin tarjouksiin, jotka on tehty ilman ehtoja.
3. **Käsiraha** on tyypillinen Ostajan keino kilpailla muita tarjouksia vastaan, koska se antaa sekä Ostajalle että Myyjälle paremmat lähtökohdat kaupantekoprosessiin. Asuntokauppalain perusteella ”Kun myyjä on vastaanottanut käsirahan, hän ei saa samasta asunnosta ottaa toista käsirahaa tai tarjousta ennen kuin ensiksi mainittu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että käsiraha jää myyjän hyväksi. Jos myyjä on ottanut päällekkäisiä käsirahoja, tarjoukset, joiden johdosta käsirahat on annettu, eivät sido tarjousten tekijöitä”. Mikäli käsiraha on maksettu ja kauppa ei toteudu, Myyjän on palautettava käsiraha ”mikäli kauppa jää syntymättä jostain muusta syystä kuin tarjouksen tekijän puolella olevasta seikasta”. Ostotarjouksen ehtoihin on tämän vuoksi syytä kiinnittää erityistä huomioita.

* Mikäli kauppa toteutuu, käsiraha on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa.

1. **Vakiokorvaus** on tavanomainen ehto asuntokaupassa. Vakiokorvaukselle pyritään siihen, että Ostaja ja Myyjä menettelevät tarjouksen ehtojen mukaisesti, ja heidän todellisena tarkoituksenansa on toteuttaa sovittu kauppa.

* Mikäli kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha TAI saada sovittu vakiokorvaus.

1. Asuntokauppalaissa on säädetty, että tarjouksen tekijä voi (mikäli kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä) menettää enintään 4 prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta, mikä on siis lain määrittämä yläraja, jolla pyritään suojaamaan ”kohtuuttomina” pidettäviä seuraamuksia tarjouksen tekijälle.



Hei,

Kiitos sinulle, että olet käyttänyt Laki24.fi-sivuston palveluita.

Mikäli tarvitset vielä neuvoja asiakirjan täyttämisessä tai muissa lakiasioissa saat apua helposti Laki24 – palvelun lakimiehiltä. Soittamalla lakipuhelimeen saat vastaukset nopeasti ja suoraan lakialan ammattilaisilta.

Lakimiehen tavoitat numerosta:

**0600 11133 [Yksityiset] ja 0600 11188 [Yritykset].**

Lakipuhelin palvelee sinua ma-pe 08:00 – 22:00 ja la – su 10:00 – 18:00. Puhelun hinta on 2,95 €/min +pvm.