

Liite DEN Finland OY ennakkomarkkinointisopimukseen

ENNAKKOMARKKINOINNIN SOPIMUSEHDOT

Ennakkomarkkinoinnilla myydään tavallisesti tontin ja talojen kokonaisuuksia. Näillä sopimusehdoilla on tarkoitus selvittää maanomistajan ja markkinointia suorittavan yrityksen välistä ennakkomarkkinointisopimusta.

1. SOPIJAOSAPUOLET

- Ennakkomarkkinointisopimuksessa määritellään sopijaosapuoleksi maanomistaja sekä markkinointia suorittava yritys. Maanomistajan puolelta allekirjoituksen voi tehdä vain sopimuksen kohteena olevan maa- alueen omistaja tai kolmas osapuoli valtakirjalla omistajan tai omistajien puolesta.

2. SOPIMUKSEN KOHDE

- Ennakkomarkkinointisopimuksessa määritellään sopimuksen kohteeksi tontti- tai maa-alue, joka yksilöidään kiinteistötunnuksen ja katuosoitteen perusteella, sekä pinta- alaja rakennusoikeuskirjaamalla. Mikäli sopimuksen kohteena on osa maa- alueesta tai tontista, sopimuksessa määritellään ko. alueen pinta- ala ja/ tai liitetään sopimukseen tonttikartta, josta ilmenee sopimuksen kohteena oleva alue.
- Sopimuksen kohdetta määriteltäessä on ilmoitettava kaikki tulevaan markkinointiin olennaisesti vaikuttavat seikat. Markkinointia suorittava yritys on velvollinen selvittämään sopimuksen kohteena olevan maa- alueen tai tontin rakennettavuus ja kaavamääräysten sekä rakennustapaohjeiden vaikutus tuleviin suunnitelmiin. Markkinointia suorittavalla yrityksellä on oikeus omalla kustannuksellaan tehdä tontille maaperätutkimus tai muu vastaava selvitys.
- Maanomistaja ei ole vastuussa suunnitelmien soveltumisesta sopimuksen kohteena olevalle maa- alueelle.
- Maanomistaja on vastuussa mahdollisen pilaantuneen maa-aineksen poistamisesta aiheutuneista kuluista Ympäristönsuojelulain mukaisesti.

3. SOPIMUKSEN KOHDE

- Ennakkomarkkinointisopimuksesta ei koidu maanomistajalle kuluja markkinointiaikana. Markkinointia suorittava yritys vastaa kaikista suunnitteluun, markkinointiin ja myyntiin liittyvistä kuluista markkinointiaikana. Yritys suunnittelee mielestään parhaan mahdollisen kokonaisuuden huomioiden kohdan 2. velvollisuudet. Maanomistajalle kuuluu maakauppojen yhteydessä mahdollisesti perittävä kaupanvahvistuspalkkio sekä normaalit asiakirjojen hankkimisesta koituvat kulut, mikäli niitä tarvitaan.

4. TONTILLA MAINOSTAMINEN

- Markkinointia suorittava yritys voi markkinointiaikana sijoittaa sopimuksen kohteena olevalle maa- alueelle kylttejä tms. markkinointimateriaalia vahingoittamatta kuitenkaan mitään sillä olevia rakennelmia tai puustoa.
- Markkinointia suorittava yritys on velvollinen ennallistamaan sopimuksen kohteena olevan maa- alueen tai tontin siihen kuntoon kuin se oli sopimuksen tekovaiheessa.

5. SOPIMUKSEN KESTO

- Sopimuksessa määritellään aika jona markkinointia suorittava yritys voi tehdä maa- alueella markkinointitoimenpiteitä. Sopijaosapuolet voivat yhteisellä sopimuksella tarvittaessa jatkaa sopimusaikaa.

6. MARKKINOINTIHINTA

- Sopimuksessa määritellään hinta, joka sisällytetään markkinointia suorittavan yrityksen suunnitteleman kokonaisuuden myyntihintaan maa- alueen osuutena. Hintaa ei näytetä markkinointimateriaalissa erikseen. Ostajan/ ostajien ilmaannuttua, hinnat ilmoitetaan ostajille sekä maa- alueen osuutena että rakennusten osalta erikseen. Mikäli tontinmuodostuksen yhteydessä rakennusoikeus pienenee ilmoitetusta, maa-alueen hintaa pienennetään vastaavasti sovitusta hinnasta.

7. YKSINOIKEUS SOPIMUSAIKANA

- Mikäli erikseen ei muuta sovita, maanomistaja ei myy tai markkinoi maa- aluetta muita kanavia pitkin sopimusaikana vaan markkinointia suorittavalla yrityksellä on yksinoikeus markkinointiin. Mikäli tätä sopimusta rikotaan, on maa- omistaja velvollinen maksamaan kohteen ennakkomarkkinoinnista aiheutuneet kustannukset markkinointia suorittavalle yritykselle.

8. MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

- Sopimuksen tehneillä osapuolilla on myötävaikutusvelvollisuus maakauppojen toteutumiseen silloin kun markkinointi on tapahtunut sopimuksen ehtojen mukaan. Mikäli tontin ostaja/ ostajat löytyvät sopimusaikana ja maanomistaja/ t ei myy tonttiaan, on maanomistaja velvollinen korvaamaan myynnistä ja markkinoinnista aiheutuneet kulut täysmääräisesti.

9. MAAKAUPAT

- Sopimusaikana ostajien löydyttyä markkinointia suorittava yritys hankkii kaupakirjat ja sen liitteet sekä tarkistuttaa ja hyväksyttää ne maanomistajilla ja ostajalla ennen kaupan kirjoitusta. Toteutuvissa kaupoissa käytetään ulkopuolista julkista kaupanvahvistajaa, joka valvoo, että kauppa tapahtuu maakaaren sekä kiinteistökauppaa koskevien lakien ja asetusten mukaan.

10. VEROTUS

- Molemmat osapuolet vastaavat omalta osaltaan kauppaan johtaneen sopimuksen veroseuraamuksista.

11. ALLEKIRJOITUS JA VALTUUTUKSET

- Maanomistajien puolelta allekirjoittanut vastaa siitä että hänellä on valtuus toimia muiden tontin osanomistajien puolesta. Markkinointia suorittavan yrityksen puolelta allekirjoituksen voi tehdä se, jolla on yrityksen puolesta allekirjoitusoikeus, tai kolmas henkilö valtakirjalla.