

SOVINTOSOPIMUSLUONNOS

§1. Sopimuksen osapuolet

a) Paratiisipuu Oy (y-tunnus: 1587518-4) jäljempänä myös ”ostaja tai Paratiisipuu Oy”

b) Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8) jäljempänä myös ”Turun kaupunki, kaupunki tai myyjä”

jäljempänä myös sopimusosapuolista nimitystä ”Osapuolet”

§2. Sopimuksen taustaa

Turun kaupunki on myynyt kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätöksen 29.4.2015 § 232 perusteella Ulapan kesäsiirtolan-rakennuksen (103318579C) ja saunarakennuksen sekä näihin liittyvät rakennelmat 552.000 euron kauppahinnalla Paratiisipuu Oy:lle. Kaupan kohteesta on laadittu kuntoarvio, jonka on kaupungin pyynnöstä laatinut Rakssystem Anticimex. Kuntoarvio on ollut osa myyntiasiakirjoja. Samalla osapuolten välille on solmittu maanvuokrasopimus, jossa vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla liikekäyttöön.

Maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä.

Ostaja on tutustunut hyvin kaupan kohteeseen ja siitä laadittuihin asiakirjoihin ennen kaupantekoa.

Maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Edelleen maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Kaupanteon jälkeen ostajan kunnostustöiden yhteydessä päärakennuksesta on löytenyt piileviä virheitä, joista ei ostaja eikä myyjä ole olleet tietoisia kaupanteon hetkellä. Päärakennuksesta on korjaustöiden yhteydessä löydetty hirsirungon lahovaurioita sekä sisäseinien levytysten takaa home- ja lahovaurioita. Ostaja on vaatinut 25.10.2015 päivätyllä kirjeellä myyjältä kauppahinnan korjaamista 69.389,50 eurolla (ALV 0%). Perusteluna vaatimukselleen ostaja on esittänyt kuntoraportin virheellisyyden, piilevät virheet kaupan kohteessa sekä aikaisempien korjausten kyseenalaisen toteutustavan. Vaadittu korvaussumma perustuu ostajan teettämään selvitykseen, jonka on tehnyt Restart Oy (liite 1).

Myyntiasiakirjojen yhteydessä olleessa kuntoarviossa on todettu rakennuksen näkyvissä hirsirakenteissa lahovaurioita. Lausunnossa on todettu seuraavaa: ”Runkorakenteina toimivat hirsiseinät ja puurankaseinät sekä puurakenteiset välipohjat ja alapohja. Hirsirungon alareunoissa ja yläpohjan osalla havaittiin hirsirungossa lahovaurioita. Lahovaurioiden laajuutta ei voida laudoitusten alla piilossa olevina sanoa => Hirsirungon lahovaurioita korjataan laudoitusten uusimisien yhteydessä.” Raksystemsint kuntoraportissa esitetty karkea kustannusarvio päärakennuksen hirsivaurioiden korjaamisesta oli 4000 euroa.

Turun kaupunki on teettänyt Alcasa Oy:llä arvion kaupan kohteessa esiin tulleiden piilevien virheiden korjauksesta. Alcasan arvio korjauskustannuksista on 35 200 euroa (ALV 0%) (liite 2).

Osapuolet ovat asiasta käydyissä neuvotteluissaan päätyneet sovintoratkaisuna siihen, että kaupunki maksaa korvauksena hirsirungon ja siihen liittyvien alapohjarakenteiden sekä tornin seinä-, runko- ja pohjarakenteiden virheistä ostajalle kauppahinnan alennuksena yhteensä 50.000 euroa (ALV 0%).

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten välille syntynyt ristiriita.

§3. Sopimuksen ehdot

Osapuolten katsotaan sopineen tällä sopimuksella erimielisyytensä. Kustannukset, joita osapuolille on aiheutunut tämän sopimuksen solmimiseen liittyen, osapuolet pitävät vahinkonaan.

Turun kaupunki maksaa korvauksena hirsirungon ja siihen liittyvien alapohjarakenteiden sekä tornin seinä-, runko- ja pohjarakenteiden virheistä ostajalle kauppahinnan alennuksena yhteensä 50.000 euroa (ALV 0%) ostajan ilmoittamalle pankkitilille viimeistään 1.6.2016.

Tämä sopimus ei estä muilta osin ostajaa esittämästä myöhemmin uusia vaatimuksia esiin tulleista uusista piilevistä virheistä.

Osapuolet vastaavat kukin omalta osaltaan tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvista vero-oikeudellisista seuraamuksista.

§4. Riidanratkaisu ja oikeuspaikka

Tätä sopimusta koskevat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli asiasta ei päästä yksimielisyyteen, asia jätetään Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

§5. Sovellettava laki ja allekirjoitukset

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Allekirjoittamalla tämän sopimuksen osapuolet vakuuttavat tarkoin perehtyneensä tämän sopimuksen ehtoihin ja sitoutuvat noudattamaan niitä. Tätä sopimusta on laadittu kaksi kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

_____, _____.2016
Turun kaupunki

_____, _____.2016
Paratiisipuu Oy

nimenselvennys

nimenselvennys

Liitteet:

Liite 1 Paratiisipuu Oy:n vaatimus ja Restart Oy:n korjaussuunitelma ja kustannusarvio

Liite 2 Alcasa Oy:n arvio korjauskustannuksista