

Sopimus kauppahinnan alennuksesta
Dnro 1273/10.00.02/2021

Sopimus kauppahinnan alennuksesta

Kaupan osapuolet

Myyjä: **Kirkkonummen kunta**
Y-tunnus: 0203107-0
Postiosoite: PL 20, 02401 KIRKKONUMMI
jäljempänä tässä kauppakirjassa ”myyjä” ja ”Kunta”

Ostajat:

Kunnan päätös

Tämä sopimus perustuu kunnanhallituksen päätökseen 19.8.2024 § XX.

Kaupan yksilöinti

Myyjä ja ostajat ovat allekirjoittaneet Kirkkonummella 22. päivänä huhtikuuta 2022 kiinteistökaupan, jossa kaupan kohteena olivat Kirkkonummen kunnassa sijaitseva 18 250 m²:n kokoinen määräala kiinteistöistä 257-417-4-4 FOLSKOLETOMTEN ja 140 m²:n kokoinen määräala kiinteistöistä 257-417-4-25 NORRBRANTEN rakennuksineen ja laitteineen.

Kaupan kohde sijaitsee Kirkkonummen yleiskaava 2020:n kyläkeskuksen alueella (kaavamerkintä AT).

Kaupan kohteessa sijaitsee 1930-luvulla rakennetut noin 626 k-m²:n koulurakennus (VTJ-PRT-tunnus 1007345022) sekä asuinrakennus (VTJ-PRT-tunnus 1007345033), jonka pinta-ala ei ole tiedossa. Kauppahinta ei perustunut rakennuksen pinta-aloihin.

Kauppahinta oli 306 500 euroa.

Kauppa perustui kunnanhallituksen lainvoimaiseen myyntipäätökseen 20.12.2021 § 578.

Reklamaatio

Ostajat ovat reklamoineet 12.9.2023 kaupan kohteessa havaituista virheistä ja täydentäneet reklamaatiotaan 15.1.2024 ja 14.2.2024.

Alkuperäinen reklamaatio koskee seuraavia kaupan kohteessa havaittuja virheitä:

I. Kaupan kohteen asuinhuoneistojen määrä

Ostajille on tullut kaupanteon jälkeen yllätyksenä se, että rakennusjärjestyksen mukaan kohteessa voi olla enintään vain kaksi asuinhuoneistoa.

II. Kosteus- ja lahovauriot (asuinrakennus, Holmbackantie 10)

Ostajat ovat aloittaneet vuoden 2023 heinäkuun puolessa välissä saneerauksen asuinrakennuksen huoneistossa nro 10. Kosteus- ja lahovauriot on havaittu purkutöiden yhteydessä. Näiden vaurioiden korjauksesta ostajat ovat myöhemmin teettäneet ulkopuolisen tutkimuksen (Konsulttitoimisto Kolona Oy:n tutkimusselostus, Helsingissä 24.11.2023) ja lisätutkimusten jälkeen kustannusarvion (Konsulttitoimisto Kolona Oy, Helsingissä 31.12.2023).

III. Hajuhaitta (asuinrakennus, Holmbackantie 6)

Huoneistossa nro 6 ostajat ovat havainneet hajuhaittaa, joka ei lähde tuulettamalla ja tarttuu vaatteisiin ja tekstiileihin.

Kirkkonummen kunta on vastannut alkuperäiseen reklamaatioon sähköpostitse 26.9.2023 ja antanut täydennysreklamaatioiden jälkeen sähköpostitse 16.4.2024 ehdollisen vastineensa, jossa on ehdottanut kertakaikkisen kauppahinnan alennussopimuksen tekemistä ostajien kanssa edellyttäen Kirkkonummen kunnanhallituksen sopimuksesta tekemää päätöstä.

Sopimus kauppahinnan alennuksesta
Dnro 1273/10.00.02/2021

Kauppahinnan alennus

Kauppahinnan alennus muodostuu seuraavista pääomaeristä:

Selite	Pääoma (sis. ALV)
Konsulttitoimisto Kolona Oy:n kustannusarvioon perustuva korvaus maakaaren 2 luvun 17 § mukaisten laatuvirheiden korjauksesta (RTA Ari Laamanen, Helsingissä 31.12.2023). Korvauksessa on huomioitu yllä mainittujen kohtien osalta kunnan kustannusosuus 50 %.	60 300,00 €
Korvaus ilmalämpöpumpun irrottamisesta, dekontaminoinnista, uudelleen asennuksesta ja kytkemisestä	1 250,00 €
Korvaus huoneenvuokrauksen pääomatuoton menetyksestä, 21 kk	9 450,00 €
Korvaus Konsulttitoimisto Kolona Oy:n tutkimuskuluista	8 547,18 €
Korvaus asiamieskuluista	5 281,16 €
Yhteensä	84 828,34 €

Kaikki edellä mainitut korvaukset yhteensä (84 828,34 €) muodostavat kauppahinnan alennuksena suoritettavan kertakaikkisen korvauksen kaupan kohteessa havaituista virheistä. Kauppahinnan alennukselle lasketaan lisäksi maakaaren 2 luvun 31 § 2 momentissa tarkoitettu korkolain 3 §:n 2 momentin mukainen viitekorko kaupantekopäivästä kauppahinnan alennuksen maksupäivään 9.9.2024. Korko lasketaan aikaväleittäin seuraavasti:

Aikaväli	Viitekorko	Summa
22.4.-31.12.2022	0,0 %	0,00 €
1.1.-30.6.2023	2,5 %	1 045,83 €
1.7.-31.12.2023	4,0 %	1 722,19 €
1.1.-30.6.2024	4,5 %	2 688,99 €
1.7.-9.9.2024	4,5 %	755,29 €
Yhteensä		6 212,30 €

Viitekoron määrä on yhteensä 6 212,30 euroa laskettuna em. maksupäivään.

Tämän sopimuksen allekirjoittamisen ja kauppahinnan alennuksen sekä viitekorkojen maksamisen jälkeen kummallakaan osapuolella ei ole mitään edellä yksilöityyn kiinteistökaupan riita-asiaan liittyviä vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Muut ehdot

1. Kauppahinnan vähennys ja maksuehto

Myyjä hyvittää ostajille 91 040,64 euroa muodostuen kauppahinnan alennuksesta (84 828,34 euroa) sekä viitekorosta (6 212,30 euroa). Hyvitys maksetaan 9.9.2024 mennessä ostajien pankkitilille XXXX.

Mikäli myyjän suoritus viivästyy, tulee viivästyneelle määrälle maksaa korkolain 4.1 § mukaista viivästyskorkoa.

2. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee osapuolia sitovasti voimaan, kun kumpikin osapuoli tai heidän valtuuttamansa on sen allekirjoittanut.

3. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset tämän sopimuksen tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvauskysymykset ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Sopimus kauppahinnan alennuksesta
Dnro 1273/10.00.02/2021

Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti Visma Sign -allekirjoituspalvelussa.