

KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä

Yritys Kouvolan kaupunki, Tilapalvelut
Y-tunnus 0161075-9
Osoite Torikatu 10, 45100 Kouvola
Omistususuus 1/1

Ostaja

Yritys

Osoite

Omistususuus

PIILOTETTU YKSITYISHENKI-
LÖIDEN NIMET, SÖTUT, OSOITTEET

1/1

KAUPAN KOHDE

Kiinteistötunnus: 286-2-2078-5

Kouvolan kaupungissa sijaitseva tontti sillä olevine rakennuksineen ja liittymineen.

Pinta-ala:

Tontin pinta-ala on 27.7.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 3 717 m².

Osoite:

Upseeritie 5, 45100 Kouvola

Rakennukset

Kiinteistöllä sijaitsee rakennus- ja huoneisterekisteriotteen mukaan vuonna 1911 valmistunut upseerikerhorakennus, jonka kokonaispinta-ala on 796 m². Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Kohteen kauppahinta ei perustu pinta-alaan.

Rakennuksen ulkopuolisest osat ovat suojeltuja.

Kouvolan kaupunginhallituksen päätös myymisestä on tehty 19.4.2021. Päätös on lainvoimainen.

Tarpeisto

Tarpeisto on esitteen mukainen.

Kaavoitustilanne:

Asemakaava.

KM Kiinteistömaailma

KAUPAN EHDOT

1. Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on kaksisataakymmenentuhatta (210 000,00) euroa.

Koko kauppahinta maksetaan Kouvolan kaupungin tilille nro FI16 5750 0120 2006 06 (Kymenlaakson Osuuspankki) kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

3. Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

Rakennus on vuokrattu toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella.

Ostaja saa vuokratuoton 1.8.2021 alkaen.

4. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön ei kohdistu 27.7.2021 päivätyn rasi-
tustodistuksen mukaisesti mitään kiinnityksiä, velvoitteita tai muita rasituksia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita kuin mitä
27.7.2021 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

5. Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista
julkisoikeudellisista maksuista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä
ajalta niistä vastaa ostaja. ostaja.

Myyjä vastaa kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden
siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

6. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään
asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kaupan kohteen
täysarvovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa
kaupan kohteen tästä hetkestä eteenpäin.

7. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta
ole tehty eri sopimustakaan.

Kaupan kohteessa on sekä vuokralaisen ja järjestöjen kalustusta, joka ei kuulu kauppaan.

8. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja virhevastuu

Ostaja on suorittanut kaupan kohteessa katselmuksen 3.3.2021. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja ottaa kiinteistön ja rakennukset vastaan siinä kunnossa, kuin ne ostajalle esiteltäessä olivat.

Kohteessa on suoritettu kuntotarkastus Kesotec Oy Hans Jaakkolan toimesta 1.10.2020.

Myyjä ja ostaja ovat tutustuneet kuntotarkastuksesta laadittuun raporttiin. Raportin yhteenvedossa esille tuodut keskeiset havainnot ovat seuraavat:

1. Vesikaton vedet on hyvä johtaa pois perustuksien juurelta esim. maahan upotetuilla betonikouruilla.
2. Räystääslinjalle muodostuu jääpuikkoja varsinkin kolmiotilaan rakennetun lämmönvaihdin huoneen kohdalle.
3. Sisätiloissa ulkoseinien ja sisäkaton rajassa on muutama kosteuden aiheuttama vaurio. Ullakkotilassa vastaavissa kohdissa eristys on paakkuuntunut kosteuden vaikutuksesta. Syyinä on todennäköisesti lämpövuodon aiheuttama kosteuskuorma, joka tiivistyy peltikaton alapintaan.
4. Pääsisäänkäynnin ja keittiön kohdalla havaittiin ulkoa tullessa ummehtunut haju.
5. Ikkunoiden ulkopuitteet laskevat tuulenpaineella vettä ikkunalasien väliin ikkunapenkille (jälkiä on ikkunapenkissä veden lammikoitumisesta).
6. Lattilakaivo on tulvinut 3 vuotta sitten henkilökunnan pukuhuoneessa. Keittiön viemärin rasvakaivon hälytys ei toimi.
7. Wc-tilojen allaskaappien pohjalevyt ovat vaurioituneita.
8. Haitta-ainesten kuten kreosootin ja asbestin olemassaoloon tulee varautua rakenteissa.
9. Rakennuksessa on todennäköisesti vanhaa rauta- tai betoniviemäriä, joiden tekninen käyttöikä on ohitettu.
10. Vanhaa puukoolattua lattiarakennetta pidetään nykytietämyksen mukaan riskirakenteena. Rakenteen tekninen käyttöikä on keskimäärin 40 vuotta.
11. Sisäseinien rappaus on paikoitelle irti alustasta ("kopoa").
12. Ilmanvaihtokanavien nuohouksista ei ole tietoa.

Myyjän vastuu kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

9. Energiatodistus

Ostaja on tietoinen, että myyjä ei ole hankkinut kaupan kohteesta rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) edellyttämää energiatodistusta.

10. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat selkat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa ne tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

1. Lainhuutotodistus 27.7.2021
2. Kiinteistörekisteriote 27.7.2021 ja kiinteistörekisterikartta

3. Rasiustodistus 27.7.2021
4. Kuntotarkastusraportti 1.10.2020
5. Rakennus- ja huoneistorekisteriotee 29.10.2020
6. Pohjapiirustus
7. Kouvolan kaupunginhallituksen päätös myymisestä 19.4.2021
8. Kouvolan kaupunginhallituksen ote pöytäkirjasta 7.6.2021
9. Vuokrasopimus
10. Myyntiesite
11. Ohjeita lainhuudon hakemiseen

11. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla KSS Energia Oy:n kanssa solmittuihin liittymäsopimuksiin (sähkö ja kaukolämpö) perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymäsopimuksiin perustuvat kaupantekopäivään kohdistuvat maksut on tähän päivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu hoitamaan tulevat maksut hallinto-oikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirroista niiden toimittajalle.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Kouvolan Vesi Oy:n kanssa solmittuun liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymäsopimukseen perustuvat kaupantekopäivään kohdistuvat maksut on tähän päivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu hoitamaan tulevat maksut hallinto-oikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta sen toimittajalle.

12. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

13. Varainsiirtovero ja lainhuudon hakeminen

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta ja lainhuudatuskuluista. Ostaja on tietoinen siitä, että tästä kaupasta menevä varainsiirtovero on maksettava ja varainsiirtoveroilmoitus on annettava ennen lainhuudon hakemista ja että lainhuutoa tulee hakea 6 kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivästä lukien Maanmittauslaitokselta. Jos varainsiirtoveroilmoitus annetaan myöhässä, seurauksena on myöhästymismaksu ja/tai veronkorotus. Jos lainhuutoa haetaan myöhässä, suoritettavaa varainsiirtoveroa korotetaan.

14. Etuostolain mukainen vakuutus ja valtion etuusto-oikeus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977) 5 §:n mainitussa tarkoituksessa.

Ostaja on tietoinen, että valtiolla on etuusto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samansanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Kiinteistömaailma | Kiinteistövälitys Vauhkonen Oy:lle.

ALLEKIRJOITUKSET

Kouvola, 27.7.2021

Myyjä



Tuukka Forsell, apulaiskaupunginjohtaja
Kouvolan kaupunki

Ostaja

PILOTETTU YKSITYISTENKI-
LÖIDEN NIMET, SOTUT

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kauppanvahvistajana todistan, että Tuukka Forsell, apulaiskaupunginjohtaja Kouvolan kaupunki luovuttajana sekä Timo Hanninen ja Jorma Mäkikunnas perustettavan osakeyhtiön lukuun luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Kouvola, 27.7.2021



Teemu Kinnari

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: 402000/438

Lunastus ja saapuminen 120 euroa.