

SOVINTOSOPIMUS

Tämä sovintosopimus ("Sopimus") on solmittu [●] [●]. päivänä 2023 seuraavien osapuolten välillä:

- (i) Kouvolan kaupunki, kunta, jonka y-tunnus on 0161075-9, ja jonka rekisteröity osoite on Torikatu 10, 45100 Kouvola (jäljempänä "Myyjä").
- Asunto Oy Kouvolan Upseeritie 5, jonka y-tunnus on 3249622-3, ja jonka rekisteröity osoite on Upseeritie 5 B, 45100 Kouvola (jäljempänä "Ostaja").
- Kohdissa (i)-(ii) mainituista osapuolista käytetään jäljempänä yhdessä nimitystä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

1. TAUSTA JA TARKOITUS

- 1.1 Myyjä ja Ostaja ovat tehneet seuraavan kiinteistön kaupan 27.7.2021 päivätyllä kauppakirjalla: Upseerikerhon kiinteistö 286-2-2078-5 sillä olevine rakennuksineen ja liittyvine osoitteessa Upseeritie 5, 45100 Kouvola, pinta-alaltaan 3 717 m², kohteella sijaitseva upseerikerhorakennus on kauppakirjaan merkityn mukaisesti valmistunut vuonna 1911 ja rakennuksen ulkopuoliset osat ovat suojeltuja (jäljempänä "Kohde"). Kouvolan kaupunginhallituksen päätös myymisestä on tehty 19.4.2021. Kauppahinta on ollut 210 000,00 euroa. Ostaja on suorittanut kauppakirjaan merkityn katselmuksen ja saanut kauppakirjaan merkityt asiakirjat (jäljempänä edellä mainitut yhdessä "Kiinteistökauppa"). Selvydeksi todetaan, että Ostaja on tehnyt kaupan perustettavan yhtiön lukuun, joka on sittemmin perustettu ja on siis Asunto Oy Kouvolan Upseeritie 5. Kohteen rakennus on saneerattu sittemmin asunnoiksi.
- 1.2 Kohteen kiinteistönvälittäjänä toimi Kiinteistönvälitys Vauhkonen Oy / Kiinteistömaailma.
- 1.3 Ostaja on sähköpostitse ilmoittanut Myyjälle 31.5.2022, että talven jäljiltä Kohteen rakennuksen katto alkoi vuotaa ja vettä tuli juhlasalin sisäseinien kattokoristeiden läpi. Sen jälkeen asiaa on selvitelty ja edelleen 5.7.2022 Ostaja on ilmoittanut Myyjälle, että Kohteen rakennuksen katon tarkastuskäynnin yhteydessä Ostaja oli saanut hyvinkin ristiriitaisia faktoja vesikaton uusimisen ajankohdasta, kun Kiinteistömaailman myynti-ilmoituksen ja Kohteen upseerikerhorakennuksesta tehdyn kuntoraportin mukaan vesikatto olisi ollut uusittu vuonna 2015. Ostaja on esittänyt Kymen Rakennuttajapalvelu Oy:llä teettämänsä raportin, jonka mukaan katon vielä kunnostamattomien osien toteutustapa viittaa siihen, että kate olisi todennäköisesti tehty 1960-luvulla tai sitä aiemmin. Ostaja on myös uusinnut kustannuksellaan osan vesikatosta.
- 1.4 Sittemmin Ostaja on vaatinut ainakin 5.9.2022 ja 9.9.2022 sähköpostitse korvausta Kohteen virheestä perustuen maakaaren 2 luvun 17 §:ään ja Ostaja on myös esittänyt kirjeenvaihdossa katon välittömiksi korjauskuluiksi yhteensä yli 170 000 euron kustannuksia. Ostaja on todennut kantanaan, että vesikatto olisi uusittava kokonaisuudessaan. Myyjä on selvitystensä myötä todennut, että Kiinteistökaupan Kohteen rakennuksen vesikattoa ei ole kokonaisuudessaan uusittu 2015, mutta Myyjä on kiistänyt Ostajan esittämien vaatimusten perusteita ja määriä muun ohella perustuen siihen, että Kohteen arvon määrittäminen ei ole perustunut iäkkään rakennuksen yksittäisen rakennusosan kuntoon ja että Kohteen katolla on, varsinkin tiettyjen toimenpiteiden jälkeen, vielä käyttöikää hyvin jäljellä. Edelleen Kohteessa on teetetty Myyjän toimesta Kohteen rakennuksen vesikattoa koskeva kuntotarkastus 18.4.2023 Kattotutka Oy:llä,

LUONNOS 4.8.2023, SOVINTO EHTOINEEN ON EHDOLLINEN KOUVOLAN
KAUPUNGINHALLITUKSEN HYVÄKSYNNÄLLE

mistä laaditussa raportissa Kattotutka Oy on esittänyt, että peltikatto voisi olla peräisin 1990-luvulta ja hinta-arvionaan vesikaton suositeltaville korjaustoimenpiteille (alv 24%) yhteensä 70 798,00 euron määrää.

- 1.5 Osapuolet ovat käyneet neuvotteluja asian sovinnolliseksi ratkaisemiseksi. Todetaan, että tämän Sopimuksen tarkoituksena on Osapuolten oikeudellisiin vaatimuksiin ja näkemyksiin kantaa ottamatta oikeudenkäynnin ja enempien kustannusten välttämiseksi sopia kertakaikkisesti ja lopullisesti edellä mainittua Kiinteistökauppaa koskeva riita. Osapuolet toteavat, että sovinto tehdään yksinomaan em. tarkoituksenmukaisuussyistä eikä tällä sovintosopimuksella kumpikaan Osapuoli myönnä toisen Osapuolen asiassa esittämiä vaatimuksia, väitteitä tai niiden perusteita oikeiksi.
- 1.6 Todetaan selvyyden vuoksi, että asiassa esitetyt vaatimukset, väitteet, kiistot sekä näiden perusteet käyvät yllä kuvatun ohella ilmi Osapuolten välillä käydystä kirjeenvaihdosta, jota ei tässä Sopimuksessa lähdetä toistamaan.

2. EHDOT

- 2.1 Myyjä maksaa Ostajalle kertakaikkisena hinnanalennuksena 70 798,00 euroa kahden viikon kuluessa tämän Sopimuksen voimaantulosta ja se maksetaan Ostajan tilille [XXXXXX].
- 2.2 Myyjän maksettua kohdan 2.1 mukaisen suorituksen, Osapuolilla ei ole puolin ja toisin enää mitään vaatimuksia millään perustein toisiaan kohtaan koskien kyseistä Kiinteistökauppaa.
- 2.3 Osapuolet pitävät omana vahinkonaan kaikki tässä Sopimuksessa tarkoitettuun asiaan liittyvät asiamies- ja asianosaiskulunsa.
- 2.4 Tähän Sopimukseen sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999, muutoksineen).

3. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- 3.1 Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 3.2 Tästä Sopimuksesta aiheutuvat tai siihen liittyvät riidat ratkaistaan ensi asteessa Kymenlaakson käräjäoikeudessa.

4. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 4.1 Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Kouvolan kaupunginhallitus on sen pääasialliset ehdot hyväksynyt ja kyseinen päätös on saanut lainvoiman sekä Osapuolet ovat Sopimuksen allekirjoittaneet. Sopimuksen allekirjoittaminen voidaan tehdä myös sähköisesti tai skannattuihin kappaleisiin sähköpostin välityksellä.

[ALLEKIRJOITUKSET SEURAAVALLA SIVULLA]

LUONNOS 4.8.2023, SOVINTO EHTOINEEN ON EHDOLLINEN KOUVOLAN
KAUPUNGINHALLITUKSEN HYVÄKSYNNÄLLE

**ASUNTO OY KOUVOLAN
UPSEERITIE 5**

KOUVOLAN KAUPUNKI
