

Kiinteistökaupan purkaminen, Osula

Kh 17.04.2023 § 81

Valmistelija

Juha-Matti Näykki, tekninen johtaja

Lappajärven kunta ostajana ja Osuuskauppa KPO (y-tunnus 024821-1) myyjänä ovat 19.12.2019 päivätyllä kauppakirjalla solmineet kiinteistön kaupan kiinteistöistä Irjala (403-402-9-32), Alppinen (403-402-9-58), Remula (403-402-9-33), Aunela (403-402-9-61), Lakia (403-402-9-118), Havu (403-402-9-9, määräala kiinteistöstä) ja Havu I (403-402-9-94, määräala kiinteistöstä) sekä kiinteistöillä osoitteessa Nissintie 30–32, 62600 Lappajärvi sijaitsevasta liikerakennuksesta liittymiseen. Kauppaan ei ole sisällynyt mitkään polttoaineen myyntiin liittyvät rakennukset tai rakennelmat. Kiinteistökokonaisuus tunnetaan myös nimellä "Osulan kiinteistö".

Kunta on sittemmin muodostanut kahdessa erillisessä kiinteistötoimituksessa kaupan kohteena olleista kiinteistöistä yhden kiinteistön, jonka kiinteistötunnus on 403-402-9-185.

Kauppakirjaan on kirjattu ehto: "Myyjä vastaa kiinteistössä viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä mahdollisesti ilmenevän, todistettavasti jo kaupantekohetkellä olemassa olleesta rakenneongelmasta aiheutuvan sisäilmaongelman korjauskustannuksista. Vaihtoehtoisesti voidaan tällaisessa tapauksessa myös sopia hinnanalennuksesta tai viimekädessä kaupan purkamisesta, mikäli korjauskustannus on kohtuuton kiinteistön arvoon nähden."

Osuuskauppa KPO on esittänyt sovintoehdotuksenaan, että

- Kiinteistön omistusoikeus säilyy Lappajärven kunnalla ja Osuuskauppa KPO maksaa Lappajärven kunnalle 150.000,00 euroa kauppahinnan alennuksena edellytyksellä, että osapuolilla ei ole tämän jälkeen kiinteistökaupan suhteen mitään vaatimuksia tai
- Kiinteistökauppa puretaan ja Osuuskauppa KPO palauttaa Lappajärven kunnalle koko kauppahinnan eli 200.000,00 euroa. Mitään muita korvauksia ei makseta ja kunnalla on oikeus poistaa kiinteistöstä omistusaikanaan vuokrausliiketoimintaa varten asentamansa rakenteet, mikäli se kunnan solmimat vuokrasopimukset huomioon ottaen on mahdollista. Osapuolilla ei ole tämän jälkeen kiinteistökaupan suhteen mitään muita vaatimuksia.

Mikäli kiinteistökauppa puretaan on Osuuskauppa KPO:n palautettava kauppahinta Lappajärven kunnalle maakaaren (540/1995) 2 luvun 33 §:n mukaan sekä maksettava kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korka siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotto kauppahinnan.

Maakaren mukaan Osuuskauppa KPO:n on lisäksi suoritettava Lappajärven kunnalle kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa. Lappajärven kunnalla on myös on oikeus kohtuullisessa ajassa viedä pois kiinteistöltä rakentamansa rakennukset ja sellaiset hankkimansa laitteet, jotka eivät ole kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta välttämättömiä tai joiden irrottamisesta ei aiheudu huomattavaa vahinkoa kiinteistölle.

Kaupan purkautuessa Lappajärven kunta luovuttaa kiinteistön takaisin Osuuskauppa KPO:lle ja Osuuskauppa KPO palauttaa saamansa kauppahinnan Lappajärven kunnalle ilman kauppahinnalle maksettavaa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa. Osuuskauppa KPO:lle voidaan lisäksi esittää kaupan purkuun liittyen vaatimus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa.

Kaupan purkamisesta on tehtävä maakaaressa määrätty kirjallinen kauppakirjaa vastaava sopimus ja kaupanvahvistajan on vahvistettava sopimus.

Esittelijä Kunnanjohtaja Sami Alasara

Päätösehdotus Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että:

- Lappajärven kunta esittää Osuuskauppa KPO:lle, että 19.12.2019 tehty kiinteistökauppa puretaan kauppakirjan ehtojen ja maakaaren mukaisesti;
- Lappajärven kunta esittää Osuuskauppa KPO:lle erillisen vaatimuksen kohtuullisesta korvauksesta, kun kaupan purkuun liittyvät seikoista on sovittu osapuolten välillä;
- Kunnanvaltuusto valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan kaupan purkamista koskevan sopimuksen, sopimaan kaupan purkuun liittyvistä seikoista sekä esittämään Osuuskauppa KPO:lle vaatimuksen kohtuullisesta korvauksesta

Päätös Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja antaa Kj Sami Alasara puh. 044-3699 611, s-posti sami.alasara(at)lappajarvi.fi

Kv 24.04.2023 § 16

Esittelijä Kunnanjohtaja Sami Alasara

Päätös Hyväksyttiin.

Kh 11.09.2023 § 162
152/02.07.01/2022

Tekninen johtaja on neuvotellut Osuuskauppa KPO:n edustajan kanssa Osulan kiinteistön kaupan purkamista koskevasta sopimuksesta. Osuuskauppa KPO on pitäytynyt alkuperäisessä esityksessään, jonka mukaan se palauttaa Lappajärven kunnalle koko kauppahinnan eli 200.000,00 euroa. Muita korvauksia KPO ei maksa. Lappajärven kunnalla on oikeus poistaa kiinteistöltä sinne hankkimiaan kalusteita ja muuta omaisuuttaan. Osapuolilla ei ole liitteenä olevan sopimuksen ehtojen täyttämisen jälkeen muita välillään 19.12.2019 allekirjoitettuun kauppaan tai tähän kaupan purkua koskevaan sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Kiinteistöllä on vuokralaisia, joiden vuokrasopimukset tulee irtisanoa.

Esityslistan oheismateriaalina on jaettu Sopimus kiinteistön kaupan purkamisesta.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Sami Alasara
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy omalta osaltaan Osulan kiinteistökaupan purkamista koskevan asiakirjan ja esittää sen edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Hyväksyttiin. Tekninen johtaja Juha-Matti Näykki oli paikalla kutsuttuna asiantuntijana ja hän poistui kokouksesta päätöksenteon ajaksi. Juha-Matti Näykki poistui kokouksesta klo 19.13.