

Vastine muutettuun reklamaatioon

Elinvltk 20.03.2024 § 42
238/02.07.00/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Kaikkonen 0400 855 954

Peruste

Hallintosääntö 21 §

Yritys on toimittanut Vaalan kuntaan 6.2.2024 reklamaation ja siihen liittyvän korvausvaatimuksen vuokratulla matkailualueella sijaitsevien rakennusten kuntoon liittyen. Alue on vuokrattu v. 2023 maanvuokrasopimuksella yrittäjälle ja alueella vuokraoikeutta perustettaessa sijaitsevat rakennukset on myyty erillisellä kauppakirjalla yrittäjälle.

Vaalan kunnan tekninen osasto on osallistunut reklamaatioon liittyen alueella 1.3.2024 tehtyyn katselmukseen, lisäksi paikalla oli edustettuna toiseen rakennukseen vahinkosaneerauksen tehneen vakuutusyhtiön edustaja ja reklamaation tekijäyrityksen kaksi edustajaa. Vakuutusyhtiö on ollut Vaalan kunnan sopimuksen piirissä. Reklamaatio tehnyt yritys on 6.3.2024 tarkentanut katselmuksen jälkeen vaatimuksiaan. Vakuutusyhtiön edustaja on laatinut vahinkosaneerauksen osalta katselmuksesta muistion esillä olleista asioista.

Vaalan kunnan tekninen osasto on pyytänyt vastineasiassa lakitoimistolta lausuntoa reklamaation kokonaisuudesta. Lausunto on saapunut 12.3. päivämääräkirjauksella tekniselle osastolle.

Lausunnon yhteenvedossa lakitoimisto on kirjannut:

Vuokralainen ei ole esittänyt sellaisia vaatimuksia, jotka tulisivat maakaaren mukaisen virhevastuun tai kauppalain mukaisten säännösten mukaan kunnan korvattavaksi. Vuokralaisen käyttömahdollisuus on varmasti vähentynyt näiden esiin tulleiden seikkojen johdosta, mutta käyttömahdollisuus ei ole vähentynyt lain tarkoittamalla tavalla olennaisesti. Korvausvaatimus tulee hylätä kokonaisuudessaan. Vaadittu investointiaikataulun lykkääminen jää kunnan omaan harkintaan.

Tekninen johtaja:

Tutkimusraportissa esitettyä 'kioski' mm: Vastaanottorakennuksessa on voimakas mikrobiperäinen haju ja alapohjassa on paikoin suuriakin pintakosteuden vertailuarvoja sekä lattioissa tasaisuuspoikkeamia (levypinnat kupruilevat). Seinä- ja sisäkattopinnoilla on ratkeamia ja paikoin tummentumia. Rakennuksen korjaaminen vaatii ainakin alapohjarakenteen kokonaisvaltaista uusimista sekä seinä ja kattopintojen osalta vähintäänkin pintalevytysten uusimista. Voimakas mikrobiperäinen haju on voinut pinttyä rakenteisiin, niin ettei kevyt korjaaminen ole riittävä toimenpide, vaan vaatii laajempia toimenpiteitä, joka tulee taas melko kalliiksi verrattuna uuden vastaavan rakennuksen rakentamiseen. Rakennuksen korjaamisen järkevyyttä on syytä arvioida erikseen.

Kauppakirjaan rakennusten erillislouvutuksessa on kirjattu mm. seuraavaa: Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevat rakennukset ja luovutettavan irtaimiston ja hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat luovutushetkellä. Ostaja on lukenut puolueettoman ulkopuolisen tahon tekemän tutkimusraportin ja hyväksyy siinä esillä olleet virheet ja puutteet ostajan vastuulle mahdollisina korjauskustannuksina. Ostaja vastaa rakennusten

korjauskustannuksista. Koska kaupankohde on ollut vuokrattuna, ei myyjä välttämättä tiedä kaikkia rakennusten virheistä. Myyjän tiedonantovelvollisuus perustuu myyjän tiedossa oleviin tietoihin rakennusten kunnosta. Ostajaa on tästä syystä kehoitettu tarkastamaan rakennukset erityisellä huolellisuudella. Ostajalla on selonottovelvollisuus kaupankohteesta. Ostaja vastaa mahdollisien virheiden korjaamisesta ja puutteiden uudistamisen kustannuksista. Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossaan olevat tiedot, joilla saattaisi olla vaikutusta ostajan tekemään ratkaisuun. Ostajalla on ollut mahdollisuus esittää myyjälle tarkentavia kysymyksiä kaupan kohteesta. Lisäksi ostajalla on ollut käytettävissään useita selvityksiä ja tutkimusraportti rakennusten korjaustarpeisiin liittyen.

Ottaen huomioon rakennusten yhteenlaskettu varsin alhainen hinta, on rakennusten kunto huomioitu hinnassa.

Osapuolten välisessä maanvuokrasopimuksessa on todettu lisäksi kohdassa 9, että "Vuokralainen rakennuttaa alueelle omalla kustannuksellaan mahdolliset korjattavat tai uudet rakennukset." Vuokrasopimuksessa todetaan edelleen, että "Vuokralainen vastaa olemassa oleviin rakennuksiin ja liittyviin liittyvistä ja tulevista kustannuksista kustannuksellaan."

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että korvausvaatimus hylätään kokonaisuudessaan.

Keskustelun kuluessa Marko Hiltunen teki vastaesityksen:

Esitän että kohteen infran ostajalle hyvitetään kauppahinnasta 7000e koska kuntapäättäjät ovat käyneet keskustelua ja päätöksentekoa osittain puutteelliseen informaatioon nojaten, mikä johtuu siitä että kuntoarvio ei ole ollut meillä käytössä. Näin ollen emme ole voineet saada realistista kokonaiskuvaa kohteen hinnasta. Tekninen johtaja saa käydä asian käytännön neuvottelut yrittäjän kanssa.

Aino Leinonen kannatti Marko Hiltusen tekemää vastaesitystä ja puheenjohtaja totesi tulleen kannatettu vastaesitys, joten päätöksestä tulee äänestää.

Jaa ääniä 5 kpl

Ei ääniä 2 kpl

JAA-äännet voittivat äänin 5 – 2. Puheenjohtaja totesi pohjaesityksen tulleen päätökseksi.

Jaa ääniä 5 kpl

Ei ääniä 2 kpl

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä

Päätös

Hyväksyttiin

.

Marko Hiltunen ja Aino Leinonen jättivät asiasta eriävän mielipiteen.

Tulemme jättämään eriävän mielipiteemme Vaalan kunnan elinvoimalautakunnan pykälään 42. koska katsomme että meillä päätöksentekijöillä ja hinta-arvioijalla ei ole ollut riittävää taustamateriaalia käytössään tehdessään päätöksiä asian suhteen. Kuntokartoituksen puuttuessa katsomme että myös kohteelle määritelty hinta on ollut virheellinen johtuen siitä että se ei ole nojannut realistisiin tietoihin. kuntokartoitus kohteesta on toimitettu ostajalle kaupanteon sopimisen jälkeen 2.10.2023. kuntokartoitus kertoo mm. sen että kioskirakennuksen alapohjaan on kohdistunut paha kosteusvaurio vesimittarin särkymisestä johtuen. mielestäni jos tällaiset asiat olisi olleet tiedossa päätöksentekijöillä ja hinta-arvioijalla kilpailutuksen päätöksenteon yhteydessä olisi kohteen hinta muodostunut mahdollisesti toisenlaiseksi.

Yt.Marko Hiltunen, Aino Leinonen

Äänestystiedot

Jaa / Ei / Tyhjä