

KAUPPAKIRJA

Myyjä Turun kaupunki (jäljempänä Myyjä)
Y-tunnus 0204819-8

Ostaja Kiinteistö Oy Focu (jäljempänä Ostaja)
Y-tunnus 1750270-1

Kaupan kohde 21.9.1999 vahvistuneen asemakaavan mukainen Turun kaupungin Laus-
teen kaupunginosan 83. korttelin tontti 1, pinta-ala 12.503 m², joka on osoi-
tettu kartalla M 235 13.9.2010 (liite 1).

Kiinteistötunnus on 853-26-83-1

Kohteen osoite: Biolinja 12, Turku.

Kiinteistökaupan peruste

Kauppahinta ja sen maksaminen

Tontin 26-83-1 velaton kauppahinta on tontille osoitetun rakennusoikeuden
perusteella laskettuna miljoona kaksisataaseitsemänkymmentäviisituhatta
neljäsataakaksitoista (1.275.412) euroa.

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Muut kaupan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan
allekirjoituksin. Hallintaoikeus ostajalla on jo olemassa olevan vuokrasopi-
muksen perusteella.

2. Maksuvelvollisuudet

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa Myy-
jä kaupantekopäivään asti ja sen jälkeen Ostaja.

Lainhuudatuskustannuksista, varainsiirtoverosta ja kaupanvahvistajan kor-
vauksesta vastaa Ostaja.

3. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Tontti on 21.9.1999 vahvistetun ja 6.11.1999 voimaan tulleen asemakaavan
mukaista ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortte-
lialuetta TY-2.

Ostaja on tutustunut kiinteistön alueeseen ja rajoihin sekä maasto-
olosuhteisiin. Ostaja on verrannut ko. seikkoja kaupan kohdetta koskeviin

asiakirjoihin, minkä johdosta ostajalla ei ole huomauttamista.

Kaupan kohde myydään vapaana kaikista rasituksista ja rasitteista lukuunottamatta niitä rasitteita, jotka on mainittu tässä kauppakirjassa tai liitteinä olevissa rasiustodistuksissa ja kiinteistörekisterinotteissa.

Ostaja on tutustunut kohteen lainhuutotodistuksiin, rasiustodistuksiin, kiinteistörekisterinotteisiin sekä kaavatilanteeseen. Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki tiedossaan olevat tiedot, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ostopäätökseen.

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin.

4. Rakentamiskelpoisuus

Ostaja vastaa kiinteistön perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen rakenteellisten ratkaisujen selvittämisestä.

5. Rakentamisvelvollisuus

Tontin rakentamisvelvollisuus todetaan täytetyksi kaupantekohetkellä tontilla sijaitsevan rakennuksen perusteella.

6. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista kiinteistölle, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

7. Rasiteoikeudet

Kiinteistönomistaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kaupungin tai sen osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli tai sillä oleviin rakennuksiin. Kiinteistönomistajalle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeus rasitteena kiinteistörekisteriin kiinteistönomistajaa enempää kuulematta.

8. Pintavedet

Kiinteistönomistajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemärointinsä yhteydessä kiinteistöön rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, kiinteistölle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

9. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Nykyisen rakennuskannan osalta todetaan, että rakennus on liitetty verkostoihin ja kaikki niihin liittyviin liittyvät liittymismaksut on maksettu, mutta mahdollisen lisärakentamisen osalta kaupunki pidättää oikeuden periä kiinteistönomistajalta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ennen kiinteistön rakennusten verkostoihin liittämistä.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänsä aikana kiinteistön

kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

Kiinteistönomistaja vastaa, kiinteistön kohdalla olevan kadun yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty. Lisäksi kiinteistön katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito kuuluu em. laista poiketen kiinteistönomistajalle.

10. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapurikiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää tontin aluetta tarpeelliselta osalta tontin rajaan mahdollisesti ulottuvan seinän ja vesikaton rakentamis-, korjaus-, huolto- ym. töiden suorittamista varten. Naapuri on velvollinen korjaamaan ja korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Kiinteistönomistajalla on oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystääs- ja routalevy enintään 500 mm naapuritontin alueelle, mikäli Turun kaupunki omistaa kyseessä olevan naapurialueen. Naapurikiinteistön omistajalla tai haltijalla on puolestaan oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystääs- ja routalevy enintään 500 mm puoleena olevan tontin alueelle.

11. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 8-10 mainitut määräykset tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

12. Irtain omaisuus

Tällä kaupalla tai sen yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta.

13. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus ja mahdollinen maaperän puhdistaminen

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että tontti on ollut aiemmin lääketeollisuuskäytössä ja kaupungin taholta ei ole tutkittu, onko alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ostaja vastaa tontin maaperän saastuneisuuden selvittämisestä myyjän kustannuksella. Mikäli myyjän omistusaikana syntyntä maaperän pilaantumista ilmenee, ostaja laatii kohteen maaperän kunnostussuunnitelman. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisella edullisimmalla tavalla. Puhdistuskustannuksiin kuuluvat esim. pilaantuneisuusselvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun-, maansiirron-, kuljetuksen, maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset.

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi kaupunki vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun kaupan kohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelman mukaan jäädä koskemattomiksi. Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuun-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiivisominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvin

osin edellisessä kappaleessa sovittua menettelytapaa. Ostajan on esitettävä kunnostussuunnitelma myyjän hyväksyttäväksi ennen kunnostussuunnitelman esittämistä viranomaisille. Myyjän tulee hyväksyä tai hylätä kunnostussuunnitelma kuukauden kuluessa. Hyväksytyään kunnostussuunnitelman myyjä vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista maa-alueen puhdistuskustannuksista.

Puhdistuksen toteuttaa ostaja taloudellisesti edullisimmalla tavalla siten, että puhdistaminen ei aiheuta viivästyksiä ostajan tontilla toteuttamalle rakennushankkeelle. Myyjä ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen. Puhdistuskustannusten maksu tapahtuu ostajan lähettämää laskua tai laskuja vastaan.

Jos ostaja ei esitä kunnostussuunnitelmaa viranomaiselle kahden vuoden kuluessa kaupasta tai esittää kunnostussuunnitelman viranomaiselle ennen kuin myyjä on sen hyväksynyt tai määräaika myyjän hyväksymiselle on päätynyt, vastaa puhdistuskustannuksista ostaja.

Jos kunnostussuunnitelmasta ei saada sovittua ja maan puhdistaminen jää ympäristönsuojelulain 75 §:n mukaisesti kaupungin hoidettavaksi, kaupunki kilpailuttaa puhdistusurakan lain julkisista hankinnoista mukaisesti. Mikäli kaupungin suorittama puhdistusurakan hankintalain mukainen kilpailuttaminen ja sen jälkeinen puhdistustyö aiheuttaa viivästyksiä tontin rakentamisen aloittamiseen, kaupunki ei ole miltään osin vastuussa tästä viivästyksestä ostajalle mahdollisesti aiheutuneista lisäkustannuksista tai vahingoista.

14. Vuokrasopimuksen päätyminen

Tonttiin kohdistuva vuokrasopimus katsotaan puretuksi kaupantekopäivänä. Kaupunki palauttaa mahdollisesti liikaa maksetun tonttivuokran vuokramaksajalle ja ostaja sitoutuu maksamaan mahdollisesti maksamatta olevan vuokran kaupungille. Kaupunki palauttaa vuokraoikeuden vakuudet.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

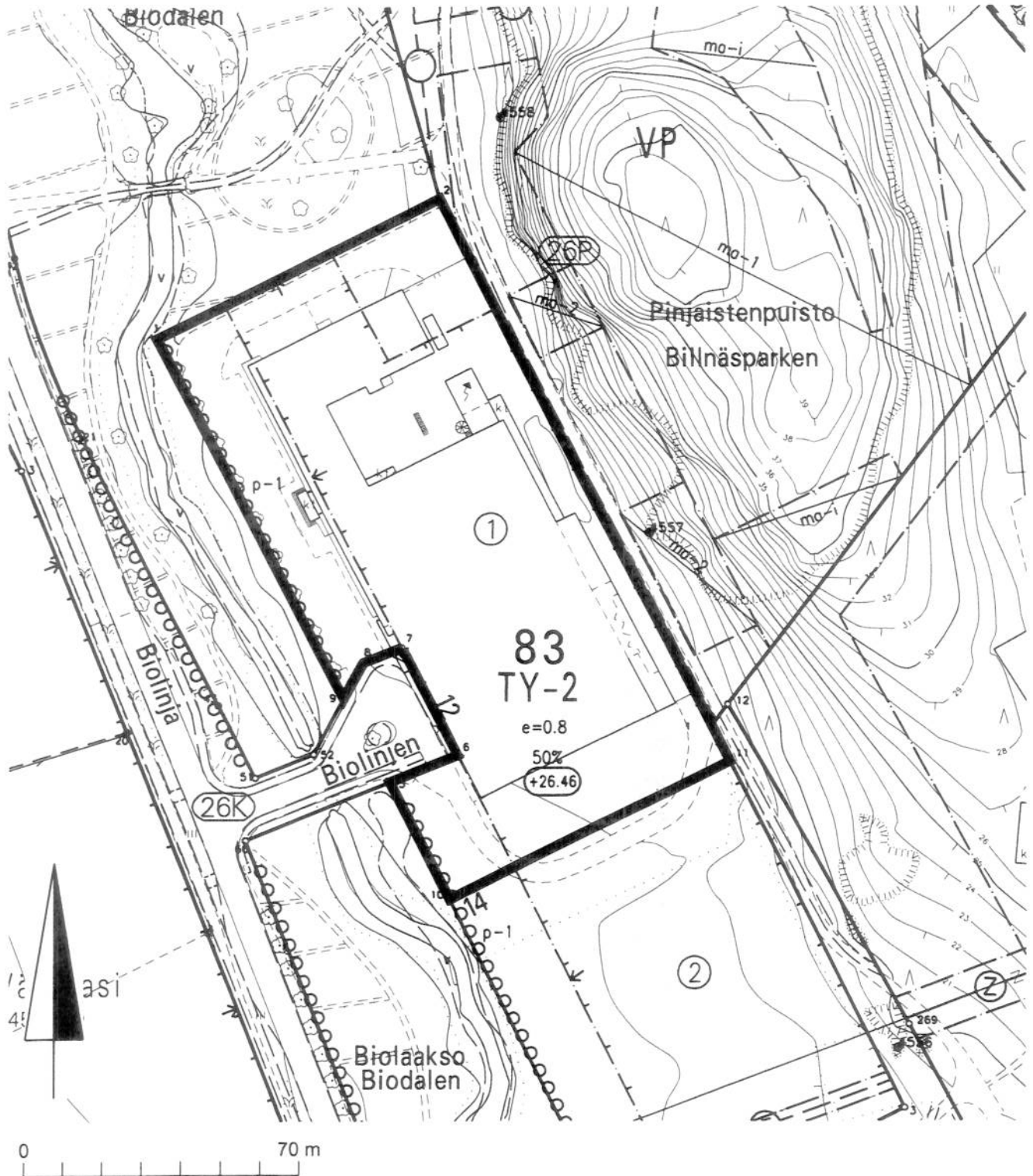
Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

Tämä kauppakirja on tehty kolmena samansanaisena kappaleena, yksi Ostajalle, yksi Myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Turussa . päivänäkuuta 2010



Tontti Lauste-83-1 (853-26-83-1), pinta-ala 12503 m²



turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 235

VALMISTELIJA Petri Liski

PVM 13.9.2010

PIIRTÄJÄ Riina Graan