

## KAUPPAKIRJA

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

Ostaja Salmela-Yhtiöt Oy perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostaja)  
Y-tunnus 0591580-8

Kaupan kohde 21.9.1999 vahvistuneen asemakaavan mukainen Turun kaupungin Laus-  
teen kaupunginosan 82. korttelin tontti 3, pinta-alaltaan 4.819 m<sup>2</sup>, joka on  
osoitettu kartalla M 234 13.9.2010 (liite 1).

Kiinteistötunnus on 853-26-82-3

Kohteen osoite: Biolinja 4, Turku.

Kiinteistökaupan peruste

Kauppahinta ja sen maksaminen

Tontin 26-82-3 velaton kauppahinta on tontille osoitetun rakennusoikeuden  
perusteella laskettuna neljäsataayhdeksänkymmentäyksituhatta viisisa-  
taaseitsemänkymmentäkahdeksan (491.578) euroa.

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Muut kaupan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle tämän  
kauppakirjan allekirjoituksin.

### 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.

Kauppan 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. 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.

#### 6. 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.

#### 7. Pintavedet

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

#### 8. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Kaupunki pidättää oikeuden periä kiinteistönomistajalta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ennen kiinteistön rakennusten verkostoihin liittämistä.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämään 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.

## 9. 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 puheena olevan tontin alueelle.

## 10. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 7-9 mainitut määräykset tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

## 11. 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 maatalouskäytössä 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 syntyneitä maaperän pilaantumista ilmenee, ostaja laatii kohteen maaperän kunnostussuunnitelman. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti 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 tiiviysominaisuudet. 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 mitään osin vastuussa tästä viivästyksestä ostajalle mahdollisesti aiheutuneista lisäkustannuksista tai vahingoista.

#### 14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

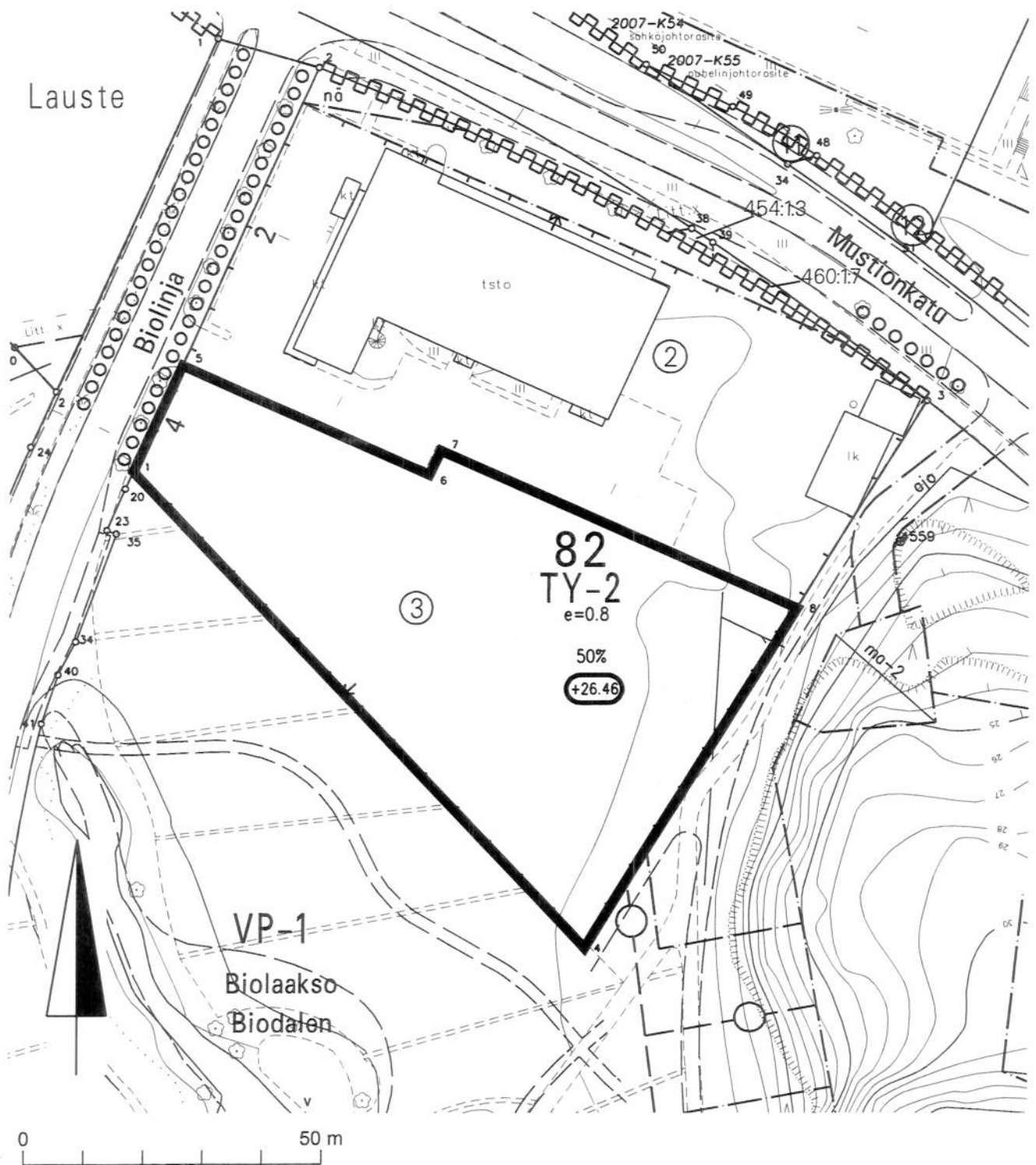
Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

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

Turussa . päivänä ....kuuta 2010



Tontti Lauste-82-3 (853-26-82-3), pinta-ala 4819 m<sup>2</sup>



<b>turku</b>  <b>KIINTEISTÖLIIKELAITOS</b>	
KARTTA M 234	VALMISTELIJA Petri Liski
PVM 13.9.2010	PIIRTÄJÄ Riina Graan