

KAUPPAKIRJA

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

Ostaja Kiinteistö Oy Burger-Talot perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostaja)
Y-tunnus 2031970-5

Kaupan kohde 31.3.1964 vahvistuneen asemakaavan mukainen Turun kaupungin VII kaupunginosan 34. korttelin tontti 6 rakennuksineen, tontti pinta-alaltaan 2.650 m², joka on osoitettu kartalla M 233 13.9.2010 (liite 1).

Kiinteistötunnus on 853-7-34-6

Kohteen osoite: Puistokatu 7, Turku.

Kiinteistökaupan peruste

Kauppahinta ja sen maksaminen

Tontin 7-34-6 velaton kauppahinta on seitsemänsataayhdeksänkymmentäviisituhatta (795.000) euroa (= 2.650 km² x 300 e/km²), joka maksetaan myyjälle kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja jota korjataan ylöspäin alla sovitun mukaisesti:

Myyjä ja ostaja käynnistävät yhteisesti asemakaavanmuutoksen, jonka tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitus liike- ja asuntorakentamiselle ja mahdollistaa tontille rakennusoikeutta vähintään 5.300 kerrosneliötä nykyisen 2.650 kerrosneliön sijasta. Mikäli tulevassa kaavassa on lainvoimaisesti hyväksytty tontille rakennusoikeutta yli 2.650 kerrosneliötä, myyjälle maksetaan lisäkauppahintaa 300 euroa kultakin em. määrän ylittävältä kerrosneliömetriltä 30 vuorokauden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Lisäkauppahinnalle maksetaan lisäksi 2 %:n vuotuinen korko kaavam muutoksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Ellei uutta kaavamuutosta ole lainvoimaisesti hyväksytty vuoden 2015 loppuun mennessä, 795.000 euroa jää tontin lopulliseksi kauppahinnaksi.

Osapuolet toteavat, että mikäli tontille saadaan rakennusoikeutta yhteensä edellä suunnitellun 5.300 kerrosneliön mukaisesti, muodostuu tontin lopulliseksi velattomaksi kauppahinnaksi yhteensä 1.590.000 euroa (= 5.300 km² x 300 e/km²).

Muut kaupan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun kauppahinta 795.000 euroa on myyjälle suoritettu.. Rakennusten vaaranvastuut sekä rakennuksiin liittyvät energialiittymät siirtyvät myös samanaikaisesti.

2. Maksuvelvollisuudet

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa Myyjä omistusoikeuden siirtymiseen asti ja sen jälkeen Ostaja.

Lainhuudatuskustannuksista, varainsiirtoverosta ja kaupanvahvistajan korvauksesta vastaa Ostaja.

3. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Tontti on 31.3.1964 vahvistetun tulleen asemakaavan mukaista yleistenrakennusten korttelialuetta Y.

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 rasitustodistuksissa ja kiinteistörekisterinotteissa.

Ostaja on tutustunut kohteen lainhuutotodistuksiin, rasitustodistuksiin, 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 7-34-6 rakentamisvelvollisuus todetaan täytetyksi tontilla kaupantekohetkellä sijaitsevan rakennuskannan johdosta.

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

9. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Tontilla olevat rakennukset on jo liitetty verkostoihin ja niiden osalta kaupungilla ei ole vaateita liittymismaksuista, mutta mahdollisen uudisrakentamisen 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 räystäs- 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 räystäs- ja routalevy enintään 500 mm puheena 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 neuvola-, päiväkotij- ja ravintolakäytössä 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 vastavaan 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. Hyväksyttyään 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. Vuokrasopimukset

Osaan tontista kohdistuu Burger-In Oy:n maanvuokrasopimus ja rakennuksiin kohdistuu huoneenvuokrasopimuksia.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että myyjä on irtisanonut kaikki huoneenvuokrasopimukset ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista päättymään vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

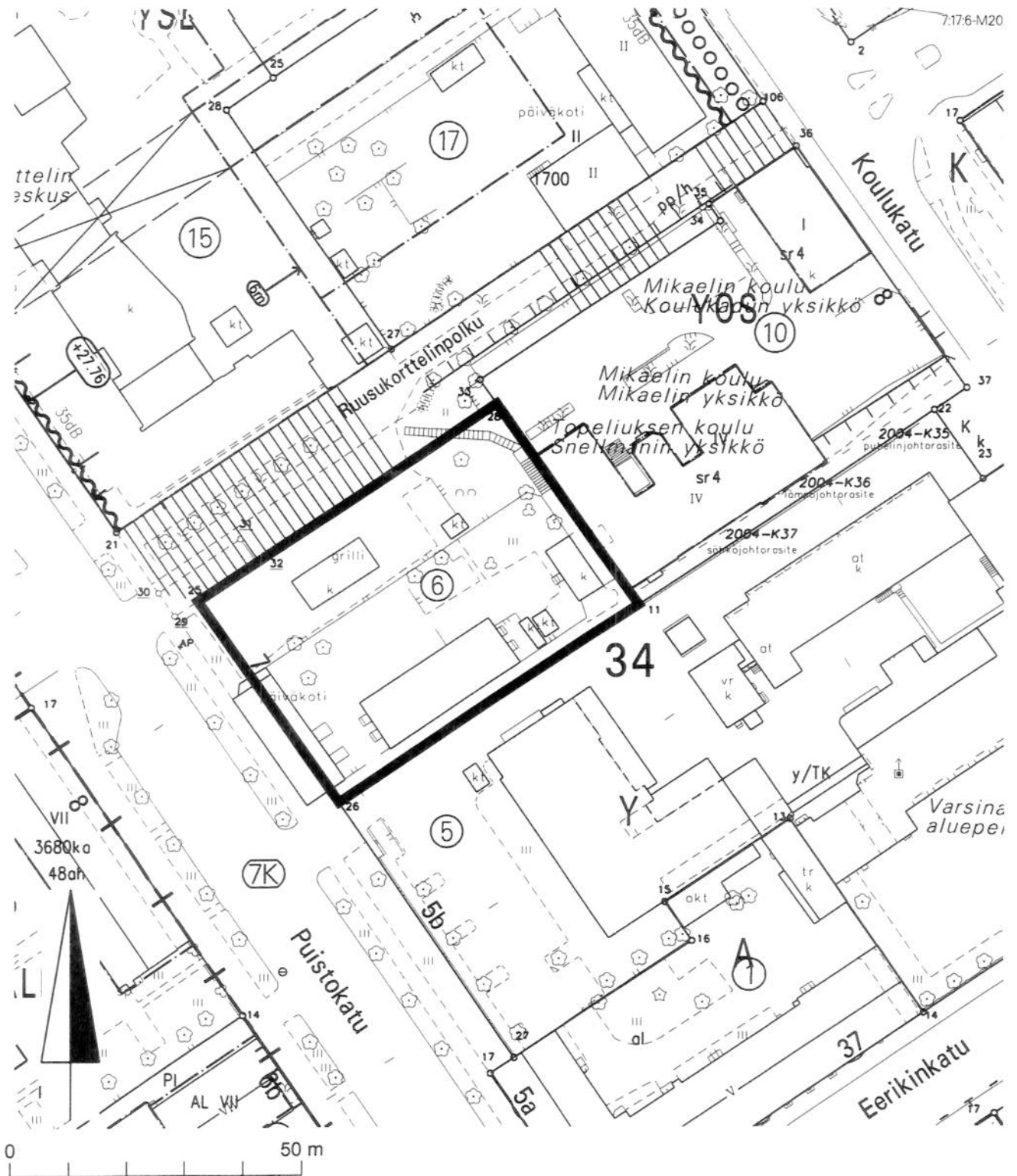
Mahdolliset kauppakirjan tulkinnaasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

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

Turussa . päivänäkuuta 2010



Tontti VII-34-6 (853-7-34-6), pinta-ala 2650 m²



turku  KIINTEISTÖLIIKELAITOS	
KARTTA M 233	VALMISTELIJA Petri Liski
PVM 13.9.2010	PIIRTÄJÄ Riina Graan