

## KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Turun kaupunki  
Y-tunnus 0204819-8  
Jäljempänä myyjä

Ostaja:

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

Kaupan kohteet:

a) Varissuon kaupunginosan korttelin 42 YT-tontti 2, pinta-ala 1762 m<sup>2</sup>.

Kiinteistötunnus 853-16-42-2

b) Määräala Varissuon kaupunginosan Marjavuori –nimisestä yleisestä alueesta 16P, pinta-ala noin 1500 m<sup>2</sup>.

Kaupankohteet on osoitettu kiinteistöliikelaitoksen kartalla M24/16.9.2010 (liite X).

Ostaja ja myyjä ovat yhteisesti käynnistäneet kaupan kohteena olevalle alueelle Marjavuorenreuna 5/2010 asemakaavanmuutoksen. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa liikerakennustontti Suurpääkadun ja Littoistentien risteykseen vähintään 400 kerrosneliötä drive-in ravintolaa varten.

Kauppahinta ja sen maksaminen:

Kaupan kohteen velaton kauppahinta on yhdeksänkymmentätuhatta euroa (90.000 €).

Muut kaupan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kaupan perusteet:

### 1. Kauppahinnan maksaminen ja kaupan purkava ehto

Kauppahinta eräännyy maksettavaksi 3 kuukauden kuluttua siitä, kun kaupan kohdetta koskeva em. asemakaavanmuutos Marjavuorenreuna 5/2010 on lainvoimaisesti hyväksytty tai sitä vastaava poikkeamishakemus saanut lainvoiman.

Mikäli kauppahinta ei ole erääntynyt maksettavaksi 5 vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta, purkautuu tämä kiinteistökauppa.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Ostaja saa kaupan kohteet heti omistukseensa ja hallintaansa vapaana kiinni-

tyksistä, rasitteista ja muista maksuvelvoitteista kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu.

### 3. Tontin Varissuo-42-2 maanvuokrasopimus

Myyjä on vuokrannut tontin Varissuo-42-2 Varissuon Lämpö Oy:lle 31.12.2018 asti. Myyjä hankkii vuokramiehen suostumuksen siirtää maanvuokrasopimus kesken sopimuskauden ostajalle.

### 4. Maanalaiset johdot, rakennus ja laitteet

Ostaja on tietoinen myytävässä kohteessa olevista maanalaisista johdoista, laitteista ja pumppaamorakennuksesta. Johtojen, laitteiden ja rakennuksen mahdollinen siirtäminen, siirtokustannukset ja mahdollisista siirroista sopiminen jää ostajan vastuulle.

### 5. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Ostaja on tutustunut ostettavaan alueeseen ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut ko. seikkoja kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, minkä johdosta ostajalla ei ole huomauttamista.

### 6. Rakentamiskelpoisuus

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

### 7. Luiskat

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

### 8. Rasiteoikeudet

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

### 9. Pintavedet

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

### 10. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Myyjä pidättää oikeuden periä ostajalta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ennen kiinteistön rakennusten verkostoihin liittä-

mistä.

Myyjä rakentaa kustannuksellaan määräämään aikana kiinteistön kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistuksen.

Ostaja 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 ostajalle.

#### 11. 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.

Ostajalla 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 puolesta olevan tontin alueelle.

#### 12. Kaapelit ja muuntamot

Ostaja on velvollinen luovuttamaan yleiseen lämmön- ja sähkönjakeluun tarvittavat maan ja rakennustilojen käyttöoikeudet kauko-ohjauskeskuksia, jakelumuuntamoita, kaapelikaappeja yms. laitteita ja johtoja varten. Muuntamon tarvitseman maan ja rakennustilojen käytöstä maksaa energian jakelusta vastaava taho laskelmiensa mukaisen yhtenäisen korvauksen.

Ostaja voi tontin alueella kustannuksellaan siirtää tontilla mahdollisesti olevat maanalaiset johdot, mikäli johtojen omistaja antaa siihen suostumuksen.

#### 13. Kiinteistön käyttö

Kiinteistö on pidettävä siistissä kunnossa ja vaadittaessa aidattava viranomaisten hyväksymällä tavalla.

#### 14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

#### 15. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 9-11. mainitut määräykset tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

#### 16. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

## 17. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että myytävä määräala on ollut aikaisemmin puistoalueena. 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 syntynyttä 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, maaineksen 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 päättynyt, 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 os-

tajalle mahdollisesti aiheutuneista lisäkustannuksista tai vahingoista.

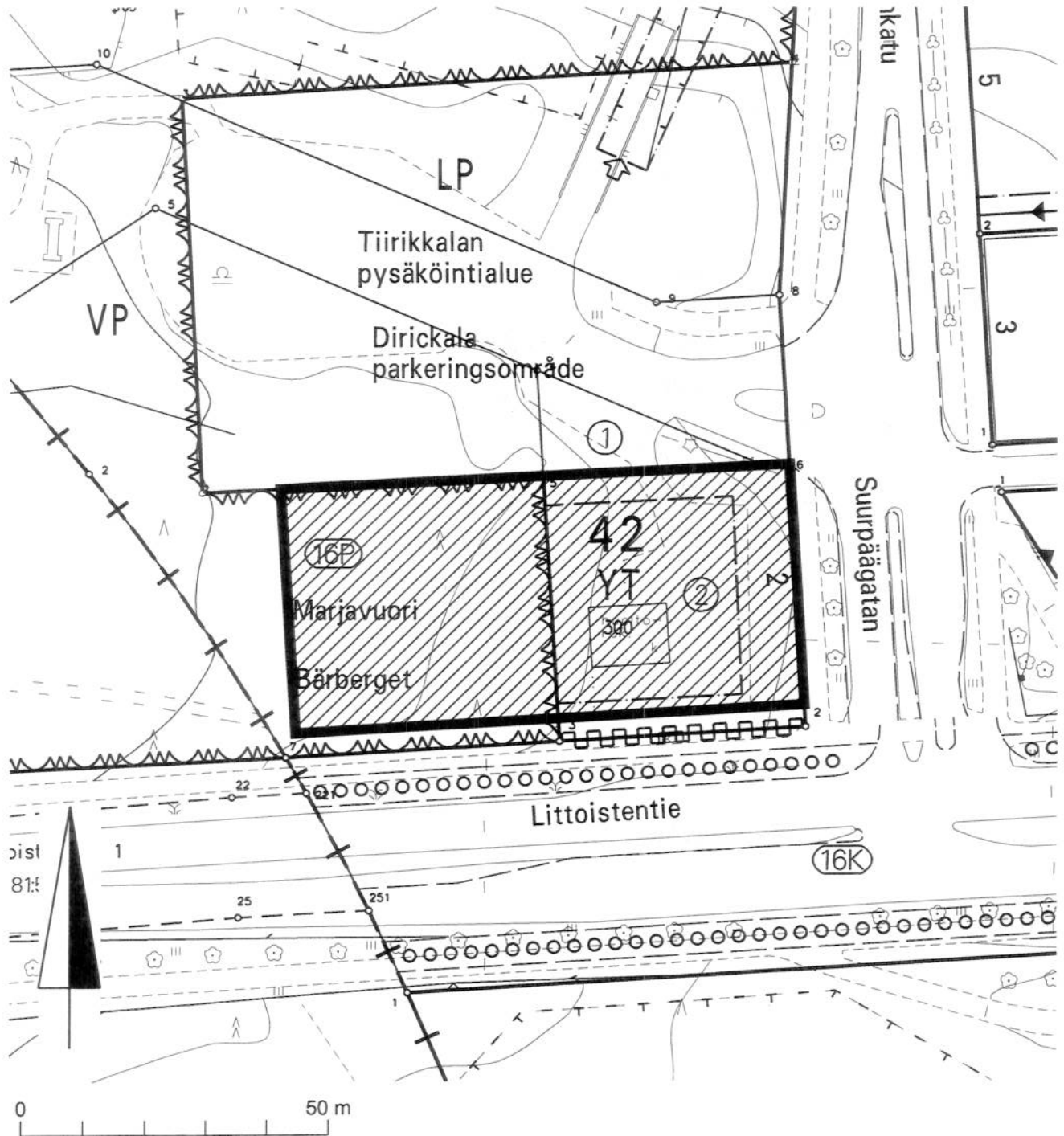
#### 18. Kiinteistönmuodostuskustannukset

Ostaja vastaa kaupan kohteen kiinteistönmuodostuskustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

 Viitteellinen kaavamutosalue

Alue muodostuu osasta tonttia Varissuo-42-2 (853-16-42-2) sekä kaavanmukaista pysäköintialuetta (LP) ja puistoaluetta (VL).



<b>turku</b>  <b>KIINTEISTÖLIIKELAITOS</b>			
KARTTA	M 240	VALMISTELIJA	Petri Liski
PVM	16.9.2010	PIIRTÄJÄ	Riina Graan