

Kiinteistön kaupan esisopimus

Osapuolet: Turun kaupunki
(tässä sopimuksessa ”kaupunki”)
0204819-8

Kiinteistö Oy Hotelli Marina
(tässä sopimuksessa ”ostaja”)
1969137-4

Osoite:
c/o Salmela-Yhtiöt Oy
Lemminkäisenkatu 14 - 18 C
20520 Turku

Yhteyshenkilö:
Jukka Nikkanen

Sopimuksen tarkoitus: Tällä esisopimuksella osapuolet sopivat Turun kaupungin VII kaupungin-
osan 36. korttelin tontin 1 (853-7-36-1) mahdollisesti tehtävästä kaupasta.
Sopimuksen voimassaoloaika alkaa edellisen samaa tarkoittavan esisopi-
muksen päättyessä 31.12.2012.

Tontti, alaltaan 5654 m², on vahvistetun asemakaavan mukaista liikeraken-
nuksen korttelialuetta hotellia varten. Tontti on osoitettu kartalla M 232/
10.9.2010.

Esisopimuksen ehdot:

1. Turun kaupunki sitoutuu luovuttamaan Oy ostajalle Turun kaupungin VII kaupunginosan 36. korttelin tontin 1 tämän esisopimuksen mukaisin ehdoin.
2. Ostajalla on oikeus mutta ei velvollisuutta ostaa Turun kaupungin VII kaupunginosan 36. korttelin tontti 1 tässä esisopimuksessa määritellyin ehdoin.
3. Lopullinen kauppa tulee tehdä kuukauden kuluessa ostajan vaatimuksesta lukien. Mikäli ostaja ei ole esittänyt vaatimustaan kaupungille viimeistään 30.11.2013, se on menettänyt oikeutensa sopimuksen tekemiseen.
4. Tontin kauppahinta määräytyy seuraavasti:

4.1 Kauppahinta on 2.600.000 euroa, mikäli tontilla tämän esisopimuksen allekirjoitushetkellä oleva, kerrosalaltaan noin 13000 k-m²:n suuruisen suojeltava hotellirakennus (tässä sopimuksessa ”Rakennus”) on lopullisella kaupantekohetkellä pääosin hotellikäytössä siten, että Rakennuksesta voi olla asuinkäytössä korkeintaan 790 m² sekä muussa kuin hotellikäytössä kellarikerrokset, tekniset tilat sekä tilat, jotka ovat Rakennuksen edellisen toimijan aikana olleet muina liiketiloina kuin hotel-

likäytössä.

4.2 Rakennuksen pääasialliseen käyttötarkoitukseen ja kauppahinnan määrään ei vaikuta kaupan kohteena olevalle tontille mahdollisesti osoitettu maanalainen eikä maanpäällinen lisärakennusoikeus sen käyttötarkoituksesta riippumatta.

Kauppahinta sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=00) 1.1.2011 alkaen siten, että perusindeksinä on joulukuun 2010 indeksiluku. Kauppahinnan määrä tarkistetaan kaupantekopäivänä ja tarkistusindeksinä on kaupantekohetkellä tiedossa oleva viimeksi vahvistettu pisteluku. Tarkistettu kauppahinta saadaan kertomalla edellä mainittu kauppahinta (2,6 M€) tarkistusindeksiluvulla ja jakamalla tulo edellä mainitulla perusindeksillä.

4.3 Mikäli Rakennus ei kaupantekohetkellä ole pääosin hotellikäytössä siten, kuin edellä kohdissa 4.1 ja 4.2 on sovittu, kauppahinta määritetään voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeuden perusteella. Kauppahinta on tällöin 700 euroa/k-m². Tässä tarkoitettu yksikkökauppahinta sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin siten kuin edellä kohdassa 4.2 on sovittu.

5. Ostaja sitoutuu pitämään tontilla tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä olevaa Rakennusta pääosin hotellikäytössä lopullisen kaupan jälkeenkin 1.1.2021 asti, mikäli kauppaa ei ole tehty kohdassa 4.3 määritellyllä kauppahinnalla. Se, onko ko. Rakennus pääosin hotellikäytössä, arvioidaan siten kuin edellä on sovittu. Mikäli Rakennuksen käyttötarkoitus ja tosiasiallinen käyttö muuttuu kaupanteon jälkeen siten, että sitä käytetään pääosin muuhun kuin hotellitoimintaan, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille välittömästi kauppahinnan suuruisen sopimussakon. Mikäli ostaja luovuttaa tontin kolmannelle, se vastaa edelleen sopimussakon maksamisesta, kunnes luovutuksen saaja on antanut kaupungille sitoumuksen siitä, että se vastaa tämän ehdon täyttämistä kaupungille. Tämä ehto tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin, ennen 1.1.2021 tehtäviin luovutuskirjoihin siten, että ehto on voimassa 1.1.2021 saakka.
6. Lopullinen kauppakirja tehdään liitteenä (liite 1) olevien kauppakirjaehtojen mukaisesti kuitenkin niin, että ehto nro 12 ei oteta kauppakirjaan, mikäli kauppahinta määräytyy kohdassa 4.3 määritellyllä tavalla.
7. Lopullinen kauppa voidaan tehdä tämän esisopimuksen mukaisin ehdoin ilman kauppakirjan erillistä käsittelyä kaupunginvaltuustossa.
8. Tästä esisopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaisee Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

TURUN KAUPUNKI

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut

Kauppakirja

Myyjä:

Turun kaupunki

Ostaja:

Kaupan kohde:

Turun kaupungin VII kaupunginosan 36 korttelin tontti 1 Tontti on asema-
kaavassa osoitettu Asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-1).

Kauppahinta:

Kaupan kohde on osoitettu kartalla M 232 10.9.2010

....

Kaupan perusteet:

Kiinteistölautakunnan päätös ...

Muut kaupan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa, mikäli
kauppakirjassa ei ole toisin mainittu.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan käteisellä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla / Kauppahinta maksetaan kaupungin osoittamalle tilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Ostaja saa tontin heti omistukseensa ja hallintaansa vapaana kiinnityksistä ja muista rasituksista ja maksuvelvoitteista kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu.

3. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

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

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin.

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin.

4. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaista selvitystä ei tarvita, sillä vuokramies hallitsee aluetta aiemman vuokrasopimuksen nojalla.

5. Rakentamiskelpoisuus

Ostaja on vastuullinen tontin perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen rakenteellisista ratkaisuista selvittämistä.

6. Rakentamisvelvollisuus

Tontilla ei ole lisärakentamisvelvollisuutta.

7. Luiskat

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

8. 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. Kiinteistön omistajalle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat. Tässä tarkoitettut johdot ja laitteet on sijoitettava siten, että niiden sijoituksesta ja huollosta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä kiinteistönomistajalle tai tämän vuokralaisen toiminnalle. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeus rasitteena kiinteistörekisteriin kiinteistönomistajaa enempää kuulematta.

9. Pintavedet

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

10. 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-, tele-, 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.

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.

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 puolesta olevan tontin alueelle.

12. Rakennusten käyttö

Ostaja sitoutuu pitämään tontilla tämän kaupan edeltämän sopijapuolten välisen xxx allekirjoitetun esisopimuksen allekirjoitushetkellä olevaa Rakennusta pääosin hotellikäytössä tämä kaupan jälkeenkin 1.1.2021 asti. Se, onko ko. Rakennus pääosin hotellikäytössä, arvioidaan siten kuin sopijapuolten välisessä xxx allekirjoitetussa esisopimuksessa ja edellä on sovittu. Mikäli Rakennuksen käyttötarkoitus ja tosiasiallinen käyttö muuttuu kaupanteon jälkeen siten, että Rakennusta käytetään pääosin muuhun kuin hotellitoimintaan, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille välittömästi kauppahinnan suuruisen sopimussakon. Mikäli ostaja luovuttaa tontin kolmannelle, se vastaa edelleen sopimussakon maksamisesta, kunnes luovutuksen saaja on antanut kaupungille sitoumuksen siitä, että se vastaa tämän ehdon täyttämistä kaupungille. Tämä ehto tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin, ennen 1.1.2021 tehtäviin luovutuskirjoihin siten, että ehto on voimassa 1.1.2021 saakka.

13. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 7-12 mainitut määräykset tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

15. Irtain omaisuus

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

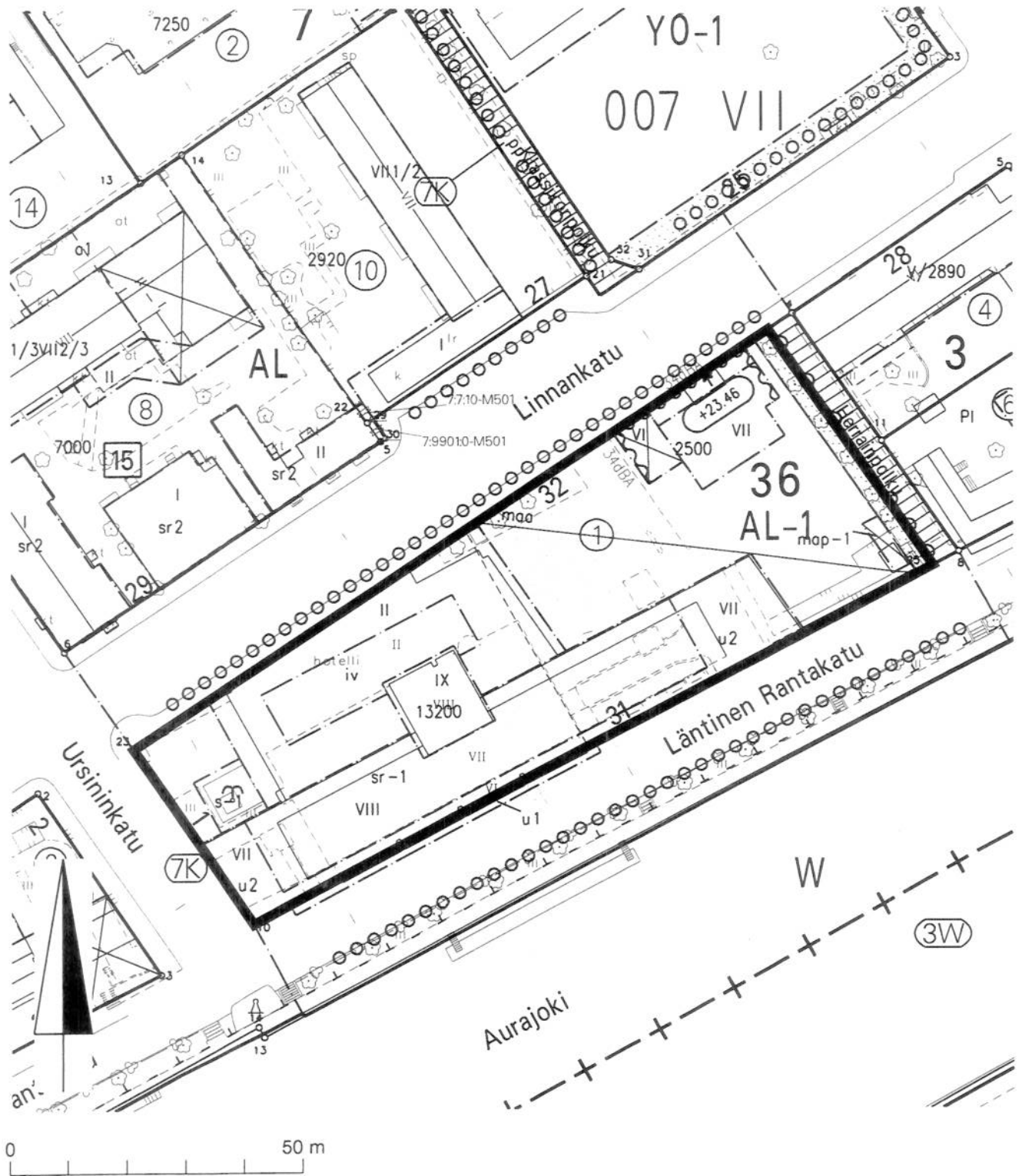
Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

TURUN KAUPUNKI
Kiinteistölautakunnan puolesta:

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.

 Tontti VII-36-1 (853-7-36-1), pinta-ala 5654 m²



 KIINTEISTÖLIIKELAITOS			
KARTTA	M 232	VALMISTELIJA	Petri Liski
PVM	10.9.2010	PIIRTÄJÄ	Riina Graan