

KAUPPAKIRJA (luonnos 12.8.2014 JUA)

Myyjä Turun kaupunki
Y-tunnus: 0204819-8

Ostajat Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
Y-tunnus: 2349955-3

Kaupan kohde

Kiinteistö kiinteistötunnus 853-21-1-22 Turun kaupungin Kupittaaan kaupunginosassa rakennuksineen ja laitteineen.

Kaupan kohteena olevan kiinteistön 853-21-1-22 tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 2207 m².

Kaupan kohteena oleva alue on 5.12.1991 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaista toimistorakennusten korttelialuetta (K-1). Kaavamerkintä K-1, 9000 kem², kerrosluku VI1/2, a 40.

Kaupan kohde rajoittuu kartan M xxx / x.x.2014 mukaisesti Lemminkäisenkatuun sekä korttelin 1 tontteihin 21, 39, 40 ja 41.

Kaupan kohteella sijaitsee purkukuntoinen teollisuusrakennus.

Kaupan kohteena on koko kiinteistö.

Kaupan kohteen osoite on Lemminkäisenkatu 22.

Kaupan kohde on osoitettu kartalla M xxx / x.x.2014.

Kauppahinta

Kauppahinta on kaksimiljoona kaksisataaviisikymmentätuhatta (2.250.000,00) euroa.

Kauppahinta perustuu tontin rakennusoikeuteen. Kauppahinta ei perustu tontilla sijaitseviin rakennuksiin eikä niiden pinta-alaan.

Kaupan perusteet

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätös . .2014 § .

Muut kaupan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

MVL

Ostaja saa kiinteistön, ml. rakennukset, laitteet sekä vesi- ja sähköliittymät, omistukseensa tämän kauppakirjan allekirjoituksilla. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta ao. laitoksille. Liittymissopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa Ostaja.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy kaupantekohetkellä lukuun ottamatta erillisillä huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle vuokrattuja huoneistoja. Myyjä siirtää em. huoneistoja koskevat vuokrasopimukset Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kiinteistö myydään vapaana kiinnityksistä, rasitteista ja muista maksuvelvoitteista kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu.

3. Käyttöoikeudet, rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinteistörekisterin mukaan kiinteistörasitteita, eikä muitakaan rasitteita.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kaupan kohteen omaisuuteen kohdistuu maanvuokrasopimus, joka päättyy 30.9.2014. Tämän kauppakirjan oletuksena on, että tämä maanvuokrasopimus ei rasita kaupan kohteena olevaa kiinteistöä. Lisäksi Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöön kohdistu muita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

4. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta, kohteen lainhuudatuksesta sekä varainsiirtoverosta.

Kaupantekovuodelta kiinteistön osalta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä. Muista veroista ja maksuista osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti kuitenkin niin, että kaupan kohteesta saatava tuotto, kuten oikeus vuokratuloihin, siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymiskuukautta seuraavan kuukauden alusta lukien. Kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista vastaa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen koko kiinteistön osalta Ostaja.

Myyjä vastaa kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

5. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Ostaja on tutustunut:

- kaupan kohteen alueeseen ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin ja maankäyttömääräyksiin (asemakaavakartta- ja määräykset, yleiskaava 2020)
- kaupan kohteen rakennuksiin, rakennusten piirustuksiin ja seuraaviin rakennuksista laadittuihin raportteihin:

Lisäksi ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus __.__.2014
- rasitustodistus __.__.2014
- kiinteistörekisterin ote __.__.2014

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin:

- asemakaavakartat ja -määräykset
- yleiskaava 2020.

Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja tietoja eikä ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6. Rakentamiskelpoisuus

Ostaja on vastuullinen kiinteistön perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten ja muiden tutkimusten suorittamisesta, maaperän edellyttämien hankkeiden rakenteellisten ratkaisujen sekä maanalaisten johtojen ja putkien sijainnin selvittämisestä.

Ostaja vastaa kaupan kohteelle sen aiemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien edellyttämällä tavalla.

Mikäli ostajan rakennushanke edellyttää maanalaisten johtojen siirtämistä, ostaja vastaa kustannuksellaan johtojen siirtämisestä. Ostaja on velvollinen hyväksyttämään siirtosuunnitelmat vesi- ja viemärijohtojen osalta Turun Vesiliikelaitoksella ja sähkö- ja kaukolämpökaapeleiden osalta Turku Energialla ja sopimaan Turun Vesiliikelaitoksen ja Turku Energian kanssa siirtotoimenpiteiden suorittamisesta.

7. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuserosta johtuen joko penger- ja leikkausluiskan ulottamista kiinteistölle, kiinteistönomistajan 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. Kiinteistön omistajalle korvataan em. toimenpiteestä mahdollisesti aiheutuvat suorannaiset vahingot ja haitat. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeus rasitteena kiinteistörekisteriin ostajaa enempää kuulematta.

9. Pintavedet

Ostajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä kiinteistön rajoittuvilta puistoalueilta tai muilta alueilta ja jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, kiinteistölle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

10. Lämpö- ja porakaivot

Kiinteistönomistaja on velvollinen toimittamaan Turun Kiinteistöliikelaitokselle tiedon, mikäli kaupan kohteen maaperään porataan lämpö- tai porakaivo. Tieto tulee toimittaa viipymättä toimenpiteen suorittamisen jälkeen.

11. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

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

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänään aikana kiinteistön kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistukset.

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 hoito kuuluu em. laista poiketen kiinteistön omistajalle.

12. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

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

13. Kiinteistön käyttö

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

14. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 7 – 13 mainitut määräykset tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

15. Irtain omaisuus

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

16. Vastuu rakennusten kunnosta

Ostaja on perusteellisesti tutustunut rakennuksiin ja hyväksyy ne sellaisina kuin ne kaupantekohetkellä ovat, tietoisina rakennusten iästä, huonosta kunnosta sekä kosteusvaurioista, ja siitä, että rakennuksissa voi olla virheitä, joita ostaja ei ole ennen kaupantekoa voinut havaita koska niiden havaitseminen on mahdollista vasta peruskorjauksen yhteydessä rakenteita avattaessa.

Myyjä ei ole tietoinen kolmannelle vuokratun huoneiston ja siihen mahdollisesti kuuluvan laitteiston kunnosta.

Kiinteistöjen lämmitysjärjestelmänä käytetään öljylämmitystä ja kiinteistöillä sijaitsee tätä tarkoitusta palveleva öljysäiliö ja –putkia. Öljysäiliön ja –putkistojen kuntoa ei ole tutkittu.

Kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten rakenteissa saattaa olla käytetty asbestia.

Ostaja ottaa kiinteistöt vastaan siinä kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat.

17. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Mikäli myyjän tai sen edeltäjän omistusaikana syntynyttä maaperän pilaantumista ilmenee, ostaja laatii kaupan kohteen maaperän kunnostussuunnitelman. Kunnostussuunni-

MVL

telma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. 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 viiden vuoden kuluessa kaupantekopäivästä 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 ostajalle mahdollisesti aiheutuneista lisäkustannuksista tai vahingoista.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Turussa, _____kuun __. päivänä 201__

Myyjä

Ostaja

Aika ja paikka edellä mainitut.

Julkisen kaupan vahvistajan todistus

MVL

