

**KAUPPAKIRJA KIINTEISTÖN KAUPASTA**

Myyjä	Turun kaupunki Y-tunnus: 0204819-8	
Ostaja	<i>Turun TeknologiaKiinteistöt Oy</i> Y-tunnus: 2349955-3	Osoite:
Kaupan kohde	Turun kaupungin 7. kaupunginosan 21. korttelin tontti 10 (kiinteistötunnus 853-7-21-10) rakennuksineen ja laitteineen sekä maanalaisine väestönsuoja- ja pysäköintitiloineen.  Kaupan kohteen osoite on Puolalankatu 5, Turku.  Kaupan kohteen alue on 13.4.1973 vahvistetussa ja 28.4.1973 voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamerkintä AL, rakennusoikeus 5900 ka 300 uk.  Kaupan kohteen alue rajoittuu Puutarhakadun ja Puolalankadun katualueisiin sekä korttelin 21 tontteihin 1, 2, 3 ja 9 kartan M 169 / 6.6.2014 mukaisesti.  Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 2177 m <sup>2</sup> .  Rakennuksen bruttoala on noin 11550 m <sup>2</sup> Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 5900 k-m <sup>2</sup> .  Kaupan kohde on osoitettu kartalla M 169 /6.6.2014 (liite 4). Kaupan kohteella olevan rakennuksen pohjakuvat on osoitettu liitteellä 7.  Kaupan kohteen mukana siirtyvä tarpeisto on kuvattu liitteellä 16.	
Kauppahinta	Kauppahinta on kahdeksanmiljoonaa kaksisataatuhatta (8.200.000,00) euroa.  Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti että kohteen kauppahinta ei perustu kaupan kohteen rakennuksen pinta-alaan.	
Kaupan perusteet	Kaupunginvaltuuston päätös xx.xx.2014 § x.	
Muut kaupan ehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.	
1. Kauppahinnan maksaminen		
Kauppahinta kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan		

MM

allekirjoituksin.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Myyjä ja ostaja solmivat kaupantekotilaisuudessa liitteenä 17 olevan vuokrasopimuksen, jolla myyjä vuokraa kiinteistön ostajalta. Vuokra-aika alkaa heti omistusoikeuden siirtymisestä lukien. Näin ollen kaupan kohde jää myyjän hallintaan.

Myyjä antaa suostumuksensa rakennuksissa olevien yhdyskuntateknisten liittymien siirtämiseksi ostajan nimiin ilman erillistä korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät samalla hetkellä kun rakennuksen omistus siirtyy. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä liittymissopimusten siirrosta energialaitokselle sekä vesi- ja viemärlaitokselle.

## 3. Käyttöoikeudet, rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteena olevan kiinteistön alueella kulkee TeliaSonera Finland Oyj:n kaapeli sekä Vesilaitoksen hulevesijohto jotka on likimäärin merkitty karttaan M 169 / 6.6.2014. Kaapeleita ja johtoja ei ole merkitty rasitteina kiinteistörekisteriin.

Ostaja on, jäljempänä kohdan 6 mukaisesti, tietoinen 30.4.1992 ja 30.6.1992 allekirjoitetuista rasitesopimuksista, joiden mukaisia rasitteita ei ole kuitenkaan perustettu tai rekisteröity.

Em. lisäksi kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kiinteistörasitteita kuin mitkä ilmenevät kiinteistörekisteristä (kulku- tms. oikeuksia).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöä rasittavat lisäksi seuraavat kiinnitykset:

– 25.11.1997 / 5468-5471

Myyjä luovuttaa em. kiinnityksiä vastaavat kirjalliset panttikirjat Ostajalle kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kauppahinnan maksua vastaan.

Kohteeseen ei kohdistu muita kiinnityksiä, rasitteita tai muista maksuveloitteita kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu.

## 4. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkioista, kohteen lainhuudatuksesta sekä varainsiirtoverosta.

Kaupantekovuodelta kaupan kohteen osalta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä. Muista veroista ja maksuista osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti.

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

## 5. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

MW

Ostaja on tutustunut kaupan kohteen alueeseen sekä maasto-olosuhteisiin. Ostaja on tarkastanut ennen kaupasta päättämistä kaupan kohteen ja tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin. Ostaja on todennut kaupan kohteiden vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja eikä ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy rakennuksissa iän perusteella olevat virheet ja puutteet ja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin se ovat luovutushetkellä.

Myyjä vakuuttaa, että kohde täyttää kaupantekohetkellä kaikki voimassa olevat säädökset ja viranomaismääräykset.

Myyjä vakuuttaa, että kiinteistö täyttää kaupantekohetkellä kaikki Turun kaupungin ja Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:n välisen vuokrasopimuksen ehdot.

## 6. Saadut tiedot

Ostaja on tutustunut ennen kauppakirjan allekirjoittamista seuraaviin, kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka ostaja kuittaa vastaanottaneensa tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

1. Ote lainhuutorekisteristä
2. x.x.xxxx päivätty rasitustodistus
3. Ote kiinteistörekisteristä ja kiinteistörekisterikartta
4. Karttaliite M 169 / 6.6.2014
5. Kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta koskevat rakennuslupapiirustukset
6. Kiinteistöä koskeva asemakaavaote ja siihen sisältyvät kaavamääräykset
7. Rakennuksen pohjapiirrokset
8. Rasitesopimus, päiväys 30.4.1992
9. Rasitesopimus, päiväys 30.6.1992
10. Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus liitteineen (liitteet 10a – 10f), päiväys 20.4.2010
11. Kuntoarvioraportti liitteineen, päiväys 2.5.2014
12. Hiilidioksidipitoisuuden seuranta ja ilmajäätöjen mittaus If:n konttorirakennuksessa (Puolalankatu 5, Turku), päiväys 2.9.2005

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteella olevalla kiinteistöllä on yhteinen kaukolämpöliittymä kiinteistön 7-35-1 (Puutarhakatu 1) kanssa. Kaukolämpöliittymä on kirjattu kiinteistön 7-21-10 (Puolalankatu 5) nimiin.

Ostaja on tietoinen 30.4.1992 päivätyistä rasitesopimuksesta, jolla tontin 7-35-1 (Puutarhakatu 1) omistaja antaa tontin 7-21-10 (Puolalankatu 5) omistajalle korvauksetta rasiteoikeuden väestönsuojan ja maanalaisten pysäköintipaikkojen rakentamiseksi tontin 7-35-1 alueella. Edelleen tontin 7-21-10 (Puolalankatu 5) omistaja antaa tontin 7-35-1 omistajalle pysyvän oikeuden tunnelia varten tonttien 7-35-1 ja 7-21-10 välillä sekä oikeuden väestönsuojaa ja tonttien 7-21-1 ja 7-20-6 välillä olevaa tunnelia varten. Mainittu rasitesopimus siirtyy ostajalle tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Ostaja on tietoinen 30.6.1992 päivätyistä rasitesopimuksesta, jolla tontin 7-

21-10 (Puolalankatu 5) omistaja antaa tontin 7-20-6 (Yliopistonkatu 27) omistajalle korvauksetta pysyvän oikeuden sijoittaa Puolalankadun alla olevan tunnelin yhteydessä olevaan väestönsuojatilaan tontin 7-20-6 tarvitsemaa väestönsuojatilaa 51,70 m<sup>2</sup>. Lisäksi tontin 7-20-6 omistajalla on pysyvä oikeus kulkuyhteyteen rakennuksestaan em. väestönsuojaan Puolalankadun katualueen alla olevaa kulkuväylää pitkin. Mainittu rasitesopimus siirtyy ostajalle tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Ostaja on tutustunut liitteinä 10 ja 11 oleviin kuntotutkimus- ja kuntoarvioportteihin ja niiden liitteisiin, eikä ostajalla ole niiden johdosta huomautettavaa.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteessa on käytöstä poistettuja öljysäiliöitä, joiden kunnosta ei myyjällä ole tarkempaa tietoa. Ostaja on tietoinen, että öljyä on voinut päätyä tontin maaperään säiliöiden täytön yhteydessä. Ostaja ottaa vastatakseen näin mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistusvelvollisuudesta.

## 7. 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.

## 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. Kiinteistönomistajalle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeus rasitteena kiinteistörekisteriin kiinteistönomistajaa enempää kuulematta.

## 9. Pintavedet

Kiinteistönomistajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä kiinteistöön rajoittuvilta puistoalueilta sekä 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 kiinteistönomistajalta 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 katuvalaistuksen.

Kiinteistönomistaja vastaa, kiinteistön kohdalla olevan kadun yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa on säädetty. Lisäksi kiinteistön katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito kuuluu em. laista poiketen kiinteistönomistajalle.

#### 12. 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.

#### 13. Kiinteistön käyttö

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

#### 14. Kauppaehtojen siirto

Tämän sopimuksen kohdissa 7 - 14 mainitut määräykset tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

#### 15. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta.

#### 16. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa, että kaupan kohde on ollut aiemmin toimistokäytössä. Kaupungin taholta ei ole tutkittu, onko alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### 17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Turussa x. päivänä xkuuta 2014

TURUN KAUPUNKI

---

*Nimen selvennys*

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.

X OY

---

*Nimen selvennys*

#### JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että tämän kauppakirjan allekirjoittajat,

.....  
 .....

ovat tänään yhtä aikaa saapuvilla ollen myöntäneet tämän kauppakirjan oikeaksi sekä sen omakätisesti allekirjoittaneet. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Liitteet:

- 
1. Ote lainhuutorekisteristä
  2. x.x.xxxx päivätty rasiustodistus
  3. Ote kiinteistörekisteristä ja kiinteistörekisterikartta
  4. Karttaliite M 169 / 6.6.2014
  5. Kiinteistöllä sijaitseva rakennusta koskevat rakennuslupapiirustukset
  6. Kiinteistöä koskeva asemakaavaote ja siihen sisältyvät kaavamääräykset
  7. Rakennuksen pohjapiirrokset
  8. Rasitesopimus, päiväys 30.4.1992
  9. Rasitesopimus, päiväys 30.6.1992
  10. Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus liitteineen, päiväys

MVL

- 20.4.2010  
11. Kuntoarvioraportti, päiväys 2.5.2014  
12. Kalusteluettelo  
13. Vuokrasopimus

