

KAUPPAKIRJA (luonnos 6.8.2014 TKL)

Myyjä Turun kaupunki
Y-tunnus: 0204819-8

Ostajat Turun Teknologiakiinteistöt Oy
Y-tunnus: 2349955-3

Kaupan kohde

Kiinteistö kiinteistötunnus 853-21-2-34 Turun kaupungin Kupittaaan kaupunginosassa rakennuksineen ja laitteineen.

Kaupan kohteena olevan kiinteistön 853-21-2-34 tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 3946 m².

Kaupan kohteena oleva alue on 31.5.2005 hyväksytyn ja 23.7.2005 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaista opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueella, jolla saa harjoittaa myös tuotanto- ja tutkimustoimintaa. Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa väestönsuojia, pysäköintitiloja sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Korttelialueelle tulee järjestää vähintään 18 autopaikkaa. Kaavamerkintä YO-1, e=1,25, kerrosluku IV.

Kaupan kohde rajoittuu kartan M 161 / 3.6.2014 mukaisesti Lemminkäisenkadun ja Untamonkadun katualueisiin sekä korttelin 2 tonttiin 26.

Kaupan kohteella sijaitsee alun perin vuonna 1959 rakennettu ja vuonna 2004 peruskorjattu ja laajennettu bruttoalaltaan n. 3900 m²:n ja huoneistoalaltaan n. 3322 m²:n suuruinen oppilaitosrakennus. Rakennus on rakennettu kiinni naapurikiinteistöllä sijaitsevaan oppilaitosrakennukseen.

Kaupan kohteena on koko kiinteistö.

Kaupan kohteen osoite on Untamonkatu 4 / Lemminkäisenkatu 28, Turku.

Kaupan kohde on osoitettu kartalla M 161 / 3.6.2014.

Kauppahinta

Kauppahinta on kolmemiljoonaa (3.000.000,00) euroa.

Myyjä ja Ostaja toteavat yhteisesti että kauppahinta ei perustu oppilaitosrakennuksen 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

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 kohdetta rasittavat kiinteistörekisteriin merkityt rakennusrasitteet 853-2009-K521-K525.

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

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kaupan kohteen omaisuuteen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole viireillä.

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 ja rakennusten piirustuksiin.

Lisäksi ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus __.__.2014

MW

- rasiustodistus __.__.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.

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

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 määräämäänsä 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-, huoltotyöiden 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

Myyjä ei ole teettänyt kaupan kohteeseen kuntotutkimusta.

Ostaja on perusteellisesti tutustunut rakennuksiin ja hyväksyy ne sellaisina kuin ne kaupantekohetkellä ovat, tietoisina rakennusten iästä.

17. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 104 § mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteena olevat kiinteistöt ovat kaupantekohetkellä pääasiassa oppilaitoskäytössä. Kaupungin taholta ei ole tutkittu onko kaupan kohteen alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli myyjän tai sen edeltäjän omistusaikana syntynyttä maaperän pilaantumista ilmenee, ostaja laatii kaupan kohteen maaperän kunnostussuunnitelman. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisella 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 taloudellisella 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 mitään osin vastuussa tästä viivästyksestä ostajalle mahdollisesti aiheutuneista lisäkustannuksista tai vahingoista.

18. Oppilaitoskäytön jatkuminen

Myyjä on saanut kaupan kohteella sijaitsevan rakennuksen peruskorjaamiseksi valtion tukea. Saadun Opetusministeriön myöntämän valtionosuuden myötä kiinteistön tulee olla oppilaitoskäytössä tuen myöntämistä seuraavan 15 vuoden ajan.

19. Sopimussakko

Jos ostaja rikkoo tämän sopimuksen kohdan 18. ehtoa siten, että myyjä joutuu palauttamaan mainittua valtionosuutta valtiolle, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle heti sopimussakkoa palautettavaa valtionosuutta vastaavan määrän sekä asiasta myyjälle aiheutuneet kustannukset.

20. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Turussa, _____ kuun __. päivänä 201_

MVL

Myyjä

Ostaja

Aika ja paikka edellä mainitut.

Julkisen kaupan vahvistajan todistus