

Kauppakirjaluonnos

Myyjä:

Turun kaupunki (y-tunnus:0204819-8)

Ostaja:

Yhtiö XX

Kauppan kohde:

Noin 111822 m² suuruisella alueella, joka on osa Turun kaupungin Kurjenmäen kaupunginosan tontista 853-22-1-4, sijaitsevat kaupungin omistamat rakennukset, jotka on osoitettu kartalla M 269 / 8.9.2015 kiinteistöihin liittyvine laitteineen, rakennelmat (mm. vuokrattavalla maa-alueella sijaitsevat bussipysäkit, tupakointikatokset) sekä maanalainen yhdyskäytävä (merkitty karttaan x) teknisine liittymineen (liite x). Myytävät rakennukset on merkitty karttaan M 269 / 8.9.2015 numeroilla 1,2, 4,6,9-11, 13, 16, 21, 25, 28 sekä pienten lasten vastaanottokoti ja laitteet on listattu liitteessä x.

Lisäksi kaupan kohteena on maanvuokra-alueen ulkopuolella sijaitseva varavoimakone (merkitty karttaan x)

Selvyyden vuoksi todettakoon, etteivät vuokra-alueella sijaitseva lämpötunneli eikä kylmäkaasutinkeskuksen vieressä sijaitseva säiliö kuulu kaupan kohteeseen.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että kaupan kohteeseen sisältyy maanalainen yhdyskäytäväverkosto (huoltotunneli), tunnelien sisäänkäynteineen ja niihin liittyvine rakenteellisine penkereineen pois lukien yhdyskäytävän osa, jonka omistaa Kiinteistö Oy Turun Kaskenlinna.

Kauppan kohteiden vuokra-alue on osa 1.10.1954 vahvistetun asemakaavan mukaisesta yleisten rakennusten tontista, jolle rakennettaessa on noudatettava Turun kaupungin 14.8.1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 44 §:n määräyksiä paitsi, että rakennuskorkeus saa olla enintään 30.5 m. (Y/44/30.5)

Kauppan kohteet sijaitsevat vuokra-alueella, joka ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen.

Kauppan kohde käsittää Turun kaupungin sairaalarakennuksia, pienten lasten vastaanottokodin, toimisto- ja vastaanottotiloja sekä näitä palvelevia muita tiloja ja rakennelmia.

Kohteiden osoite on Kunnallissairaalantie 20, 20700 Turku, Vähä-Heikkiläntie 5, 20700 Turku.

Rakennusten rakentamisajankohdista ei ole täyttä varmuutta. Rakennusvuodet saattavat poiketa alla ilmoitetuista.

Myytävien rakennusten kerrosalat (k-m²)/huoneistoalat (ht-m²) ja rakennusvuosi:

Talo 4	9550/7566	1905
Talo16	1075/1041	1907
Talo 28	207/174	1942
Talo 13	184/134	1890
Talo 2	12410/11049	1982
Talo3	3482/2784	1934
Talo 25	2432/2087	1943
Talo 1	19543/17588	1968
Talo 2 (jätekeskus)	250/249	2009
Talo 6	1535/1322	1943
Talo 9	1040/991	1932
Talo 10	2812/2281	1951
Talo 11	650/615	1951
Pienten lasten vastaanottokoti	882/801	1991

Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja kauppakirjaan merkityt pinta-aratiedot saattavat nykymittaustapoja käyttäen poiketa ilmoitetusta.

Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, ettei kohteen kauppahinta ole pinta-alaperusteinen.

Kauppan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta.

Kauppahinta: kahdeksankymmentäkaksimiljoonaa kaksisataakolmekymmentätuhatta euroa (82.230.000 €)

Kauppan perusteet: Kaupunginvaltuuston päätös _____.2015 § ____

Muut kauppan ehdot: Tämän kauppan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjän pankkitilille ennen kaupantekotilaisuutta ja kauppahinta kuitataan maksetuksi kaupantekotilaisuudessa tämän kauppakirjan allekirjoituksin kun kauppahinta on saapunut peruuttamattomasti Myyjän ilmoittamalle pankkitilille.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Ostaja saa rakennukset heti omistukseensa vapaana kiinnityksistä, muista kuin jäljempänä kohdassa 3 - 6 mainituista rasitteista ja muista maksuvelvoitteista kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu. Hallintaoikeus rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin siirtyy ostajalle 31.12.2015.

Vaaranvastuu rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin siirtyy Ostajalle 31.12.2015 lukien.

Myyjä tekee Ostajan kanssa erilliset tilavuokrasopimukset joidenkin kaupan kohteiden takaisinvuokraamiseksi 1.1.2016 lukien. Sopimukset allekirjoitetaan samaan aikaan tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Näin ollen hallintaoikeus vuokrasopimusten mukaisiin tiloihin siirtyy välittömästi takaisin myyjälle.

3. Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Ostaja vastaa kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

Kaupantekovuodelta kaupan kohteen osalta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Kaupan kohteena olevista rakennuksista ja rakennelmista on jäljellä kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvää veron vähentämistä vuodesta 201x vuoteen 20xx saakka yhteensä xx euroa. Arvonlisäveron tarkistus-oikeus ja –velvollisuus siirtyvät ostajalle tällä sopimuksella, mistä myyjä luovuttaa ostajalle erillisen selvityksen (liite x).

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista, muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista ja muista mahdollisista maksuista ja kustannuksista 30.12.2015 asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

4. Kohteeseen tutustuminen, asiakirjat ja liittymät

Ostaja on tarkastanut ennen kaupasta päättämistä kaupan kohteen ja tutustunut kaupan kohdetta sekä ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin (asemakaava, yleiskaava).

Ostaja on tutustunut ennen kauppakirjan allekirjoittamista seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. rakennuksia koskevat piirustukset
2. kaupan kohteen rakennuksia ja/tai vuokrattavaa maa-alaa rajoittavat oikeudet ja/tai rasitteet liitteet x-x
3. kaupan kohteena olevia rakennuksia koskevat suojelumääräykset, Liite x
4. kauppaan sisältyvät liittymät, liite x
5. kauppaan sisältyvät laitteet, liite x
6. kaupan kohteen mukana siirtyvä vuokrasopimus, liite x (Apteekin vuokrasopimus)
7. ostajalle siirtyvät sopimukset, liitteet x
8. Kaupan kohteeseen liittyvät kuntotutkimukset ja/tai sisäilmamittaukset ja/tai kosteusmittaukset (jos on), liitteet x-x
9. Kaupan kohteille tehdyt peruskorjaukset sekä muut korjaukset vuosilta x-x (liite x)
10. urakkasopimus, päivätty x.x.xxx (liite x)
11. Selvitys kiinteistöinvestoinneista (liite x)

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että kaupan kohteena on vanhoja rakennuksia, jotka eivät välttämättä kaikilta osin vastaa nykyisin voimassa olevia rakentamismääräyksiä.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että kaupan kohteen rakennuksiin liittyy suojelumääräyksiä ja –tavoitteita, liite x. Nämä seikat saattavat vaikuttaa rakentamiseen ja purkamiseen liittyvien viranomaislupien saamiseen sekä rakennusten käyttämiseen eri käyttötarkoituksiin.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy rakennuksia ja vuokrattavaa maa-alueetta (tontti 853-22-1-4) rasittavat oikeudet, jotka on kirjattu osapuolten väliseen tämän kauppakirjan yhteydessä allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen ja kauppakirjan liitteinä oleviin asiakirjoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen johdosta.

Ostaja on tutustunut kohteesta teetettyihin kuntotutkimuksiin, kosteus- ja sisäilmamittausraportteihin (liitteet x) eikä ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Myyjän investointilistaan sisältyi mm. rak 4:n vesikattoremontti ja märkätilojen uusimisia sekä rak. 10 osalta putkistojen- ja viemärien korjaus/uusiminen vuodelle 2016.

Ostaja on todennut kaupan kohteiden vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja eikä ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tietoinen että rakennuksissa ja rakennelmissa voi olla virheitä, joita Ostaja ei ole ennen kaupantekoa voinut havaita koska niiden havaitseminen on mahdollista vasta peruskorjauksen yhteydessä rakenteita avattaessa.

Ostaja hyväksyy rakennuksissa ja rakennelmissä iän ja kunnan perusteella olevat virheet ja puutteet ja ottaa rakennukset, rakennelmat ja laitteet vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat luovutushetkellä.

Todettakoon, että Ostaja on Myyjän 100%:sti omistama Yhtiö, joten Ostajalla on hyvä tietämys kohteista ja niiden kunnosta.

Myyjä ei vastaa kaupan kohteeseen jäävien laitteiden toiminnasta (liite x).

Myyjä antaa suostumuksensa liitteen x mukaisten liittymien siirtämiseksi ostajan nimiin ilman erillistä korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät samalla hetkellä kun rakennusten omistus siirtyy. Tontilla 853-22-1-4 sijaitseville kaupungille jääville rakennuksille jää oikeus liittymien käyttämiseen. Käyttökustannuksista sovitaan erikseen. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta ko. laitoksille /yhtiöille viipymättä. Liittymissopimusten siirrosta mahdollisesti menevästä siirtomaksusta vastaa Ostaja.

6. Muut ehdot

Ostaja on kaupan jälkeen velvollinen korvauksetta sallimaan myyjän tai sen osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen rakennuksiin tai niiden yli. Ostajalle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat.

Ostaja sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksella tekemään myyjän kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen liitteenä 1 olevalla kartalla M 269 / 8.9.2015 osoitetusta vuokra-alueesta. Sopimus tehdään 644.598,00 euron perusvuosivuokrasta ja muutoin erillisen vuokrasopimuksen ehtojen (mm. indeksiehto) mukaisesti.

Rakennukset ja rakennelmat voidaan luovuttaa vain edellä mainitun maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus kokonaisuudessaan luovuttamalla, siten kuin maanvuokrasopimuksessa sanotaan.

Lisäksi ostaja sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksella tekemään myyjän kanssa erilliset liikehuoneistojen vuokrasopimukset (x kpl) vuokrasopi-

muksista tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Kaupan kohteeseen sisältyy varavoimakone, jonka omistusoikeus siirtyy Ostajalle kaupantekohetkestä lukien. Hallintaoikeus ja vaaranvastuu varavoimakoneeseen siirtyvät ostajalle 31.12.2015. Ostajalla on oikeus pitää korvauksetta varavoimakonetta Turun kaupungin omistamalla maa-alueella (x.xxx) kunnes kaupunki ilmoittaa tarvitsevansa aluetta muuhun käyttöön. Tällöin Myyjä vastaa varavoimakoneen siirtämisestä mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja ottaa vastatakseen kaikki kaupan kohteeseen sisältyvät sopimukset (liite x) 31.12.2015 lukien, mikäli näiden siirtäminen ostajalle on mahdollista. Mikäli sopimuksen siirto edellyttää kolmannen osapuolen suostumusta eikä sellaista saada eikä sopimus ole Myyjän puolelta irtisanottavissa, Myyjä ja Ostaja vastaavat yhdessä kyseisen sopimuksen velvoitteen täyttämistä kuitenkin siten, että osapuolten keskinäisessä suhteessa niistä vastaa Ostaja, joka myös saa hyväkseen niistä tulevan edun.

Ostaja vastaa kustannuksellaan kohteissa käynnissä olevien remonttien loppuun saattamisesta (RAK.1: vesikattoremontti, Rak 3: ikkunakorjauksia) tämän kauppakirjan allekirjoituksesta lukien.

Myyjä on solminut x.x.2015 urakkasopimuksen Rak 10 hissien korjauksesta. Myyjä vastaa remontin toteuttamisesta kustannuksellaan urakkasopimuksen mukaisesti. Hissit korjataan erikseen sovittavana ajankohtana.

Ostaja ja Myyjä sopivat erikseen tontilla 853-22-1-4 sijaitsevien Myyjän omistukseen jäävien rakennusten ja ulkoalueiden käyttöön ja huoltoon liittyvistä seikoista viipymättä tämän kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että rakennuksesta 11 osa on vuokrattu kolmannelle liitteessä xx olevalla vuokrasopimuksella. Myyjä siirtää ko. vuokrasopimuksen Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksella. Em. tiloja koskevista vuokrasopimuksista saatava tuotto, kuten oikeus vuokratuloihin, siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtymiskuukautta seuraavan kuukauden alusta lukien.

Myyjä vakuuttaa, ettei vuokrasopimukseen kohdistu avoinna olevia oikeudenkäyntejä tai riita-asioita.

Tämä sopimus sitoo osapuolia, kun se on allekirjoitettu ja kun ostaja on allekirjoittanut tässä tarkoitetun maanvuokrasopimuksen, liikehuoneiston vuokrasopimukset sekä osapuolten välisen apporttisopimuksen.

7. Riitojen ratkaisu

Tästä sopimuksesta johtuvat riidat ratkaisee Varsinais-Suomen kärjäoikeus ensimmäisenä oikeusasteena Suomen lain mukaan.

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle.

Turussa . päivänä . kuuta 2014

TURUN KAUPUNKI, KIINTEISTÖLIKELAITOS

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.