

Kauppakirjaluonnos

Myyjä:

Turun kaupunki (y-tunnus:0204819-8)

Ostaja:

Yhtiö XX

Kauppan kohde:

Noin 3814 m² suuruinen alue, joka on osa Turun kaupungin Kurjenmäen kaupunginosan tontista 853-22-1-4, sijaitseva kaupungin omistama rakennus 5, joka on osoitettu kartalla M 273 / 14.9.2015 kiinteistöihin liittyvine laitteineen, rakennelmat (mm. vuokrattavalla maa-alueella sijaitsevat tupakointipaikat yms.). Laitteet on listattu liitteessä x.

Kauppan kohteen 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 kohteen vuokrasopimuksen mukainen vuokra-alueen rakennusoikeus käsittää olemassa olevan sairaalarakennuksen mukaisen 3960 k-m².

Kauppan kohde sijaitsee vuokra-alueella, joka ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen ja on siten rakennuskiellossa.

Kauppan kohde käsittää Turun kaupungin sairaalarakennuksen; toimisto- ja vastaanottotiloja sekä näitä palvelevia muita tiloja ja rakennelmia.

Kohteiden osoite on Kunnallissairaalantie 20, 20700 Turku.

Rakennuksen rakentamisajankohdasta ei ole täyttä varmuutta. Rakennusvuosi saattaa poiketa alla ilmoitetusta.

Myytävän rakennuksen kerrosalat (k-m²)/huoneistoalat (ht-m²) ja rakennusvuosi:

Talo 5	3960/3369	1910
--------	-----------	------

Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että rakennuksen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja kauppakirjaan merkityt pinta-aliatiedot saattavat nykymittaus- tapoja käyttäen poiketa ilmoitetusta.

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

Kauppan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta.

Kauppahinta:

kolmemiljoonaa yhdeksänsataakymmentuhatta euroa (3.910.000 €)

Kaupan perusteet:

Kaupunginvaltuuston päätös __.__.2015 § ____

Muut kaupan ehdot:

Tämän kaupan 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 erillisen tilavuokrasopimuksen kaupan kohteen takaisinvuokraamiseksi 1.1.2016 lukien. Sopimus allekirjoitetaan samaan aikaan tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Näin ollen hallintaoikeus vuokrasopimuksen mukaisesti 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. ostajalle siirtyvät sopimukset, liitteet x
7. Kaupan kohteeseen liittyvät kuntotutkimukset ja/tai sisäilmamittaukset ja/tai kosteusmittaukset (jos on), liitteet x-x
8. Kaupan kohteille tehtyt peruskorjaukset sekä muut korjaukset vuosilta x-x (liite x)
9. Selvitys kiinteistöinvestoinneista (liite x)

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-aluetta (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.

Todettakoon, että rakennuksessa 5 on juuri käynnissä peruskorjaus, joka valmistuu vuoden 2015 aikana.

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 rakennuksessa ja rakennelmissa 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 x olevalla kartalla M 273 / 14.9.2015 osoitetusta vuokra-alueesta. Sopimus tehdään 45.540,00 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 erillisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin kohteen takaisin vuokraamiseksi.

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 täyttämisestä kuitenkin siten, että osapuolten keskinäisessä suhteessa niistä vastaa Ostaja, joka myös saa hyväkseen niistä tulevan edun.

Myyjä vastaa kustannuksellaan kohteessa käynnissä olevan peruskorjauksen loppuun saattamisesta tämän kauppakirjan allekirjoitushetkestä lukien.

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.

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

Tämä kauppa voidaan purkaa kaupungin vaatimuksesta, mikäli kaupunki joutuisi tämän kaupan seurauksena maksamaan kaupan kohteeseen saatuja valtionavustuksia takaisin. Vaatimus kaupan purkamisesta on tehtävä viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun kaupunki on saanut tiedon kaupan purkua koskevan ehdon täyttymisestä.

Mikäli kauppa puretaan, osapuolet sitoutuvat siihen, ettei heillä ole kaupan purun johdosta toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia.

7. Riitojen ratkaisu

Tästä sopimuksesta johtuvat riidat ratkaisee Varsinais-Suomen käräjäoikeus 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.