

## **VUOKRAOIKEUDEN KAUPPAKIRJA (8.1.2019)**

### **Myyjä**

Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy  
y-tunnus 2718451-6

### **Ostaja**

Turun kaupunki  
y-tunnus 0204819-8

## **KAUPAN KOHDE**

Maanvuokraoikeus noin 13500 m<sup>2</sup> suuruiseen osaan kiinteistöstä 853-22-2-9, joka muodostaa hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 853-22-2-11, ja omistusoikeus sillä sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Vuokra-alue on merkitty 15.9.2017 allekirjoitetun vuokrasopimuksen liitteenä olevaan karttaan M 178 / 30.6.2017.

Kohteen laitostunnus on 853-22-2-7-L1.

Pinta-ala: Vuokra-alueen pinta-ala on 13.500 m<sup>2</sup>.

Osoite: Kurjenmäenkatu 6, 20700 Turku

Kaavoitustilanne: Vuokra-alue on 12.1.2002 voimaantullen asemakaavan mukaista sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kaavamerkintä YS, IV e=0,5.

### **Rakennukset**

Vuokra-alueella sijaitsee seuraavat rakennukset:

- Kurjenmäkikoti I, rakennustunnus 1034544743, rakentamisvuosi 1989, huoneistoala noin 3046 m<sup>2</sup>, kerrosala noin 3330 k-m<sup>2</sup>
- Kurjenmäkikoti II, rakennustunnus 1034544754, rakentamisvuosi 1991, huoneistoala noin 3067 m<sup>2</sup>, kerrosala noin 3420 k-m<sup>2</sup>

Kauppan kohde sisältää myös edellä mainittuihin rakennuksiin liittyvät vuokra-alueella sijaitsevat rakennelmat, esimerkiksi syväkeräysastiat, tupakointikatokset, huvimajat tms. sekä tekniset liittymät.

Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja kauppaan merkityt pinta-aratiedot saattavat nykymittaustapoja käyttäen poiketa ilmoitetusta. Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, ettei kohteen kauppahinta ole pinta-alaperusteinen.

Rakennuksia koskevat huoneenvuokrasopimukset (2 kpl) siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksilla. Em. tiloja koskevasta vuokrasopimuksesta saatava tuotto, kuten oikeus vuokratuloihin, siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtymiskuukautta seuraavan kuukauden alusta lukien.

## **KAUPAN EHDOT**

### **1. Kauppahinta ja maksutapa**

Kauppahinta on kolmemiljoonaaneljäsataneljäkymmentäviisituhatta (3.445.000,00) euroa.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan myyjän ilmoittamalle tilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

### **2. Omistusoikeus ja vakuusjärjestelyt**

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

### **3. Hallintaoikeus**

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

### **4. Rasitukset ja rasitteet**

Kaupan kohteena olevaan vuokraoikeuteen ei kohdistu kiinnityksiä.

Vuokrasopimuksessa on sovittu määräaikaisesta kulkuoikeudesta kiinteistön 853-22-2-10 kautta 31.12.2018 asti liitekartalla M 178 / 30.6.2017 osoitetun mukaisesti kiinteistön 853-22-2-11 kulkua ja huoltoa varten. Kiinteistön 853-22-2-11 haltija vastaa kulkuyhteyden kunnossa- ja ylläpidosta. Vuokramies on sopimuksessa sitoutunut kustannuksellaan toteuttamaan uuden kulkuyhteyden kiinteistölle 853-22-2-11 kulkua varten tontin 853-22-2-8 (vireillä olevan tonttijaon mukainen tontti 853-22-2-12) kautta liitekartalla M 178 / 30.6.2017 osoitetulle alueelle. Kulkuyhteyttä ei ole toteutettu vielä, vaan se jää ostajan toteutettavaksi.

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu edellä mainittujen lisäksi mitään muita rasituksia tai muita rasitteita.

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

### **5. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset**

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöön kohdistu maksamattomia maksuja. Vuodelta 2019 määrätystä kiinteistöverosta vastaa ostaja.

Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

## **6. Maanvuokra**

Tontin vuokrasopimus katsotaan päättyneeksi kaupantekopäivänä. Kaupunki palauttaa mahdollisesti liikaa maksetun tonttivuokran vuokranmaksajalle ja Myyjä sitoutuu maksamaan mahdollisesti maksamatta olevan vuokran kaupungille.

## **7. Varainsiirtovero ja vuokraoikeuden kirjaaminen**

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista vuokraoikeuden kirjaamiskustannuksista ja varainsiirtoverosta.

## **8. Vaaranvastuu**

Myyjällä on vaaranvastuu kaupan kohteesta omistusoikeuden siirtymishetkeen saakka. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Ostaja huolehtii ostamansa kiinteistön vakuuttamisesta tästä hetkestä eteenpäin.

## **9. Irtain omaisuus**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty erillistä sopimusta.

## **10. Kiinteistöön ja asiakirjoihin tutustuminen**

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

Lisäksi ostaja on tutustunut ennen kaupasta päättämistä seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin ja kuittaa ne vastaanottaneensa:

- maanvuokrasopimus 15.9.2017
- vuokraoikeutta koskevaan rasiustodistus 24.5.2018
- rakennuksia koskevat piirustukset
- ostajalle siirtyvät sopimukset

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

Ostaja on tietoinen, että rakennuksissa voi olla virheitä, joita ostaja ei ole ennen kaupantekoa voinut havaita koska niiden havaitseminen on mahdollista vasta peruskorjauksen yhteydessä rakenteita avattaessa. Ostaja hyväksyy rakennuksissa iän ja kunnan perusteella olevat virheet ja puutteet ja ottaa rakennukset vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat luovutushetkellä.

Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä huomioitu tai mainittu ostajalle annetuissa asiakirjoissa tai ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteen ja sillä sijaitsevien rakennusten osalta. Osapuolet ovat sulkeneet myyjän vastuun täysin pois. Tämä koskee myös sitä tilannetta, että rakennuksessa olisi jo todettujen virheiden ja puutteellisuuksien lisäksi piileviä ja laatunsa vuoksi erityisen haitallisia virheitä.

Myyjä ei vastaa kaupan kohteisiin jäävien laitteiden toiminnasta.

## **11. Energia- ja muut sopimukset**

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla vesilaitoksen kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja myyjä sitoutuu vastaamaan tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta vesilaitokselle. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

Myytävillä rakennuksilla ei ole omia sähkö- ja kaukolämpöliittymiä. Myyjä sitoutuu vastaamaan sähkön- ja kaukolämmönkulutuksen kustannuksista kulutuksen mukaan hallinnan siirtymispäivään saakka ja siitä eteenpäin niistä vastaa ostaja.

Kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

## **ALLEKIRJOITUKSET**

Turku \_\_.\_\_.2018

Myyjä:

Turun seudun sosiaali- ja terveystieteiden keskuslaitos Oy

Ostaja:

Turun kaupunki