

KAUPPAKIRJA

LUONNOS 5.5.2023

## 1 OSAPUOLET

## 1.1 Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8)

PL 355, 20101 Turku

jäljempänä "Myyjä"

## 1.2 Skanska Talonrakennus Oy (y-tunnus 1772433-9)

Nauvontie 18, 00280 Helsinki

jäljempänä "Ostaja"

Tässä kauppakirjassa ("Kauppakirja") Osapuolet sopivat kohdan 2. mukaisten Myyjän omistamien Osakkeiden myynnistä Ostajalle jäljempänä sovituin ehdoin.

## 2 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena ovat Myyjän omistamat Koy Turun Autopiha- nimisen kiinteistöosakeyhtiön (y-tunnus: 0900093-9, "Yhtiö") osakkeet osakenumerot 141-250, 301-400, 531-570, 721-800; yhteensä 330 osaketta ("Osakkeet").

Yhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän mukaisesti Osakkeet oikeuttavat hallitsemaan seuraavia huoneistoja Yhtiön omistamassa rakennuksessa:

Osakkeet n:o	Huoneistotyyppi	Huoneisto n:o
141-150	Autopaikka	23
151-160	Autopaikka	24
161-170	Autopaikka	25
171-180	Autopaikka	26
181-190	Autopaikka	27
191-200	Autopaikka	28
201-210	Autopaikka	29
211-220	Autopaikka	30
221-230	Autopaikka	31
231-240	Autopaikka	32
241-250	Autopaikka	33
301-310	Autopaikka	65
311-320	Autopaikka	78
321-330	Autopaikka	87
331-340	Autopaikka	88
341-350	Autopaikka	89
351-360	Autopaikka	90
361-370	Autopaikka	91
371-380	Autopaikka	92
381-390	Autopaikka	93

391-400	Autopaikka	94
531-540	Autopaikka	134
541-550	Autopaikka	147
551-560	Autopaikka	148
561-570	Autopaikka	157
721-730	Autopaikka	173
731-740	Autopaikka	174
741-750	Autopaikka	175
751-760	Autopaikka	176
761-770	Autopaikka	177
771-780	Autopaikka	178
781-790	Autopaikka	179
791-800	Autopaikka	180

yhdessä jäljempänä ("Huoneistot").

Myyjällä on omistusoikeus Osakkeisiin ja Myyjällä on oikeus siirtää Osakkeiden omistusoikeus tämän kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa eikä niihin liity mitään panttioikeuksia tai muita luovutusta rajoittavia oikeuksia.

3

### KAUPPAHINTA

Osakkeiden peruskauppahinta on 310000 (kolmesataakymmenen tuhatta) euroa. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Peruskauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa myyjän pankkitilille **xxxxx**. Peruskauppahinta kuitataan suoritetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Peruskauppahinnan lisäksi Osapuolet ovat sopineet lisäkauppahinnasta seuraavasti:

Yhtiön omistamaa kiinteistöä koskien on vireillä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on saada asuinrakennusoikeutta. Mikäli kiinteistölle osoitetaan 31.12.2027 mennessä lainvoimaisella asemakaavalla asuinrakennusoikeutta, Ostajalle syntyy mahdollisesti velvollisuus maksaa Myyjälle kiinteistön tulevaan arvoon perustuva lisäkauppahinta. Kauppahinnan tarkistus tehdään 30 päivän kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksitulosta. Kiinteistön tuleva arvo lasketaan seuraavasti:

*asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden (kem2) määrä, joka on käytettävissä vapaarahoitteen asuntotuotantoon*

*kerrotaan*

*rakennusoikeuden yksikköhinnalla 750 eur/kem2 (yksikköhintaa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla määrällä kauppakirjan allekirjoitushetken ja asemakaavan lainvoimaiseksi tuojajankohdan välillä)*

*josta vähennetään*

*maankäyttösopimuksen mukaisen maankäyttömaksun määrä*

*ja vähennetään*

*kertakaikkinen 3.580.000 eur kustannuskorvaus Ostajan kaavoitus-, pysäköintipaikkojen rakentamis-, purku-, väliaikaispysäköinti-, sopimus- yms. kustannuksista (kustannuskorvausta tarkistetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla määrällä kauppakirjan allekirjoitushetken ja asemakaavan lainvoimaiseksi tuloajankohdan välillä)*

Osakkeiden arvo on 22,6% osuus yllä olevan laskukaavan mukaan määritellystä kiinteistön tulevasta arvosta.

Mikäli em. laskelman tuloksena saatava Osakkeiden arvo ylittää jo maksetun peruskauppahinnan (310.000 eur), Ostaja maksaa ylittävän osuuden Myyjälle lisäkauppahintana 30 päivän kuluessa tarkastuspäivästä. Lisäkauppahinnan määrä ei kuitenkaan voi ylittää [150.000] eur.

Lisäkauppahinnan muodostumista kuvaava esimerkkilaskelma on liitteenä 3.

#### 4 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus – ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyvät Ostajalle Kaupantekopäivänä, kun peruskauppahinta on täysimääräisesti maksettu.

#### 5 KÄYTTÖOIKEUDEN LUOVUTUS

Ostaja ja Myyjä sopivat, että Myyjä saa [33] kaupan kohteena olevien osakkeiden perusteella hallittaviin pysäköintipaikkoihin käyttöoikeuden Kaupantekopäivästä lukien siihen saakka, kunnes jompikumpi Yhtiön rakennusta koskeva purkulupa tai Ostajan rakennushanketta koskeva rakennuslupa on lainvoimainen. Mikäli lainvoimaista rakennuksen purkulupaa tai rakennuslupaa ei saada, käyttöoikeus päättyy kuitenkin viimeistään 31.12.2027. Ostaja maksaa pysäköintipaikkojen käyttöoikeudesta kuukausittain maksun, joka vastaa suuruudeltaan Yhtiön kulloinkin osakasta kohden perimän hoitovastikkeen määrää ja perustuu vuosittain Yhtiön talousarviossa arvioituihin, tarvittaessa todennettavissa oleviin, ylläpitokustannuksiin. Kaupantekopäivänä maksu on Yhtiön yhtiökokouksessa 26.4.2023 vahvistettu (14,50 €/kk autopaiikka eli yhteensä 478,50 € /kk).

#### 6 OSAKEKIRJOJEN LUOVUTUS

Väliaikaistodistus luovutetaan ostajalle asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan tultua kokonaan suoritetuksi ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

#### 7 KUSTANNUKSET

Osakkeisiin ei kaupantekohetkellä kohdistu mitään maksamattomia maksu- tai muita veloitteita.

Myyjä vastaa hoitovastikkeesta, yhtiölle suoritettavista maksuista ja muista huoneistoon kohdistuvista maksuista xx.xx.2023 saakka, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

#### 8 HUONEISTON KUNTO

Myyjä on antanut selvityksen huoneiston ja kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta. Selvyyden vuoksi todettakoon, että Ostaja omistaa entuudestaan Koy Turun Autopihan osakkeita ja on näin ollen selvillä Yhtiön tilanteesta.

## 9 SAADUT TIEDOT

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki ne tiedot, joiden Myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan Ostajan ostopäätökseen. Ostaja on tutustunut ennen kaupasta päättämistä seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja kuittaa ne kauppakirjan allekirjoituksella vastaanottaneensa:

1. xx.xx.xxxx päivätty isännöitsijäntodistus.
2. xxx. kaupparekisteriote, päivätty x.x.x2023
3. yhtiöjärjestys

Myyjä vakuuttaa, ettei isännöitsijäntodistuksen tietoihin ole vireillä muutoksia.

Myyjän antamat tiedot ovat oikeita ja paikkansapitäviä ja antavat oikean kuvan Osakkeista. Annetuista tiedoista ei puutu mitään olennaista kaupan kohdetta koskevaa seikkaa.

Ostaja on toimittanut Myyjälle Skanskan Eettisen ohjeiston (Code of Conduct). Molemmat osapuolet sitoutuvat noudattamaan siinä todettuja periaatteita.

Myyjän edustamat hallituksen jäsenet (ml. mahdolliset varajäsenet ja sijaiset) ja puheenjohtaja antavat kirjalliset irtisanomisilmoituksensa hallituksen jäsenyydestä tehtävästä viimeistään viikon kuluttua Kaupantekopäivästä.

## 10 VEROSEURAAMUKSET

Myyjä on tietoinen kaupasta mahdollisesti aiheutuvista veroseuraamuksista. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

## 11 MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä ei vakuuta eikä vastaa Osakkeista, Yhtiöstä, Huoneistosta tai niiden ominaisuuksista mitään muuta, kuin mitä Myyjä on edellä nimenomaisesti vakuuttanut. Riippumatta siitä, mitä tässä Kauppakirjassa muualla mahdollisesti ilmoitetaan tai selvitetään, Myyjä ei anna mitään Myyjän vakuutuksia eikä mitään vastuusitoumuksia koskien autopaiikkoja tai muutoinkaan Yhtiön rakennuksen kuntoa tai ominaisuuksia, vaan ne luovutetaan Ostajalle sellaisina kuin ovat.

## 12 SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta lainvalintasääntöjä.

## 13 PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Kauppakirjaa on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Turussa, \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2023

Turun kaupunki

Skanska Talonrakennus Oy

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Leevi Luoto, vs. Tilapalvelujohtaja

Jari Martinmäki, valtakirjalla

LIITTEET:

- 1) Yhtiön yhtiöjärjestys ja kaupparekisteriote per [xx.xx.2023]
- 2) Osakkeista annetut Isännöitsijäntodistukset per [xx.xx.2023]
- 3) Lisäkauppahinta (esimerkkilaskelma)