

## Vaihtokirja

### Osapuolet:

Kiinteistöjen 853-31-20-2, 853-31-20-3, 853-31-17-1, 853-31-9901-0 ja 853-31-9903-0 omistaja:

Turun kaupunki  
Y-tunnus: 0204819-8

sekä

Kiinteistön 853-31-17-4 omistaja:

TVT Asunnot Oy  
Y-tunnus: 0872109-9

### Vaihdon kohteet:

#### Turun kaupunki luovuttaa:

Vireillä olevan tonttijaon mukaisen tontin 853-31-17-8 muodostusosina:

- noin 221 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 853-31-17-1,
- noin 2151 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 853-31-20-2,
- noin 3813 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 853-31-20-3
- noin 1 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 853-31-9901-0 sekä
- noin 1503 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 853-31-9903-0.

Määräalat ovat yhteensä noin 7689 m<sup>2</sup>.

Luovutettavat alueet ovat arvoltaan yhteensä 1.997.760,00 euroa (8324 k-m<sup>2</sup> x 240 €/k-m<sup>2</sup>).

#### TVT Asunnot Oy luovuttaa:

Noin 768 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 853-31-17-4. Määräala muodostaa osan Kunnallissairaalan tien ja Luolavuorentien katualueista ja määräala luovutetaan korvauksetta.

Vaihdon kohteena olevat määräalat ovat 31.3.2018 voimaan tulleessa asemakaavassa 11/2015 osoitettu katualueeksi (K) sekä asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi (AK).

Vaihdon kohteena olevat määräalat on osoitettu kartalla M 360 / 17.10.2018.

### Väliraha:

Miljoona yhdeksänsataayhdeksänkymmentäseitsemäntuhatta seitsemänsataakuusikymmentä (1.997.760,00) euroa.

### Vaihdon perusteet:

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston päätös xx.xx.201X § xx, päätös on tullut lainvoimaiseksi xx.xx.201x

### Muut kaupan ehdot:

Tämän vaihtokaupan kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

## 1. Välirahan maksaminen

Väliraha maksetaan kokonaisuudessaan Turun kaupungin ilmoittamalle tilille ennen vaihtokirjan allekirjoittamista ja kuitataan maksetuksi tämän vaihtokirjan allekirjoituksilla.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Osapuolet saavat vaihdon kohteet heti omistukseensa ja hallintaansa tämän vaihtokirjan allekirjoituksilla.

Määräalat myydään vapaana kiinnityksistä, rasitteista ja muista maksuvelvoitteista kuin mitä tässä vaihtokirjassa on mainittu.

## 3. Käyttöoikeudet, rasitteet ja rasitukset

Turun kaupungin luovuttamaan määräalaan kohdistuu Turun kaupungin ja TVT Asunnot Oy:n välillä 7.6.2018 solmittu rasitesopimus rasitteen siirtämisestä. TVT Asunnot Oy on rasitesopimuksen osapuolena tietoinen rasitesopimuksen sisällöstä.

Turun kaupungin luovuttamaan määräalaan kohdistuu osittain pitkäaikainen maanvuokrasopimus osapuolten välillä. Osapuolet tekevät muutoksen maanvuokrasopimukseen ja sen rajoihin tämän kauppakirjan kanssa samanaikaisesti. Kaupunki palauttaa mahdollisesti liikaa maksetun tonttivuokran vuokranmaksajalle ja TVT Asunnot Oy sitoutuu maksamaan mahdollisesti maksamatta olevan vuokran kaupungille.

## 4. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Turun kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta. Osapuolet vastaavat saantojensa lainhuudatuksesta, varainsiirtoverosta ja kiinteistönmuodostuksesta sekä niistä aiheutuvista kuluista omien saantojensa osalta.

Osapuolet vastaavat kaupantekovuodelta kiinteistön osalta määrättävästä kiinteistöverosta.

Osapuolet vastaavat vaihdon kohteita kohdanneista vahingoista siihen saakka kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Osapuolet vastaavat vahingoista omien saantojensa osalta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

## 5. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Osapuolet ovat tutustuneet:

- määräaloihin ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin ja maankäyttömääräyksiin (asemakaavakartta ja määräykset sekä –selostus 11/2015 sekä yleiskaava 2020)

Lisäksi osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus xx.xx.xxxx
- rasiustodistus xx.xx.xxxx
- kiinteistörekisterin ote xx.xx.xxxx

Osapuolet ovat tutustuneet ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin:

- asemakaavakartat ja –määräykset
- yleiskaava 2020

Osapuolet ovat todenneet määräalojen vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja tietoja eikä osapuolilla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## 6. Rakentamiskelpoisuus

Osapuolet ovat vastuullisia kiinteistöjensä osalta perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten ja muiden tutkimusten suorittamisesta, maaperän edellyttämien hankkeiden rakenteellisten ratkaisujen sekä maanalaisten johtojen ja putkien sijainnin selvittämisestä sekä rakentamiskelpoisuuden muusta yksityiskohtaisesta selvittämisestä.

Mikäli rakennushanke edellyttää maanalaisten johtojen siirtämistä, vastaa hankkeeseen ryhtyvä kustannuksellaan johtojen siirtämisestä. Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen hyväksyttämään siirtosuunnitelmat johtojen omistajalla sekä sopimaan johtojen omistajan 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

TVT Asunnot Oy 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

Kiinteistönomistajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemärointinsä yhteydessä kiinteistöön rajoittuvilta puistoalueilta tai muilta alueilta ja jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, kiinteistölle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

## 10. Lämpö- ja porakaivot

Kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki maaperään porattavan lämpö- tai porakaivon sijoittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että niiden sijoittamisessa noudatetaan lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

## 11. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Turun Vesihuolto Oy:llä on oikeus periä vesihuollon liittymismaksu sen jälkeen, kun liittymissopimus on allekirjoitettu.

Turun kaupunki perii kiinteistönomistajalta vahvistetun taksan mukaisen vuotuisen hulevesimaksun.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämään aikana kiinteistön kohdalla sijaitsevat kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot sekä katuvalaistukset.

Kiinteistönomistaja 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. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös kiinteistön katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito.

## 12. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapurikiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää aluetta tarpeellisesti osalta tontin rajaan mahdollisesti ulottuvan seinän ja vesikaton rakentamis-, korjaus-, huolto- ym. töiden suorittamista varten. Naapuri on velvollinen korvaamaan ja korjaamaan aiheuttamansa vahingon.

Kiinteistönomistajalla on oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystääs- 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 räystääs- 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. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 139 § mukaisesti Turun kaupunki ilmoittaa, että kaupungin myymät määräalat ovat olleet vuokrattuna TVT Asunnot Oy:lle asuinrakennusten rakennuspaikkana ja muutoin rakentamattomana alueena. Kaupungin taholta ei ole tutkittu onko alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. TVT Asunnot Oy:n myymä määräala on ollut rakentamattomana alueena ja Turun kaupunki on myynyt määräalan TVT Asunnot Oy:lle 10.5.2011 tehdyllä kiinteistökaupalla.

## 17. Mahdollinen lisäkauppahinta

Kaupungin luovuttamien määräalojen kauppahinta on määräytynyt sillä perusteella, että tontille toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää valtion tuella toteutettavaa asuntotuotantoa. Kauppahinta on markkinahintaa alhaisempi ja markkinaehtoisen kauppahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta eli niin sanottua SGEI-tukea (komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012).

Mikäli TVT Asunnot Oy toteuttaa tontille muuta kuin em. tuotantoa tai luovuttaa tontin edelleen muuhun kuin ARA-tuotantoon, on TVT Asunnot Oy velvollinen maksamaan Turun kaupungille käyvän hinnan ja ARA-hinnan välisen erotuksen jokaiselta kerrosneliöltä, joka on muuta kuin ARA-tuotantoa. Mahdollisesta lisäkauppahinnasta tehdään erillinen kauppahinnan täsmennys.

## 18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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


Tätä vaihtokirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle

Turussa, \_\_\_\_\_kuun \_\_. päivänä 201

Osapuolet

Aika ja paikka edellä mainitut.

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

 Turun Kaupunki luovuttaa:

Vireillä olevan tonttijaon mukaisen tontin 853-31-17-8 (Mäntymäki) muodostusosina:

- n. 2151 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 853-31-20-2
- n. 3813 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 853-31-20-3
- n. 221 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 853-31-17-1
- n. 1503 m<sup>2</sup> suuruinen määräala yleisestä alueesta 853-31-9903-0
- n. 1 m<sup>2</sup> suuruinen määräala yleisestä alueesta 853-31-9901-0

Luovutettavat määrälät ovat yhteensä n.7689 m<sup>2</sup>

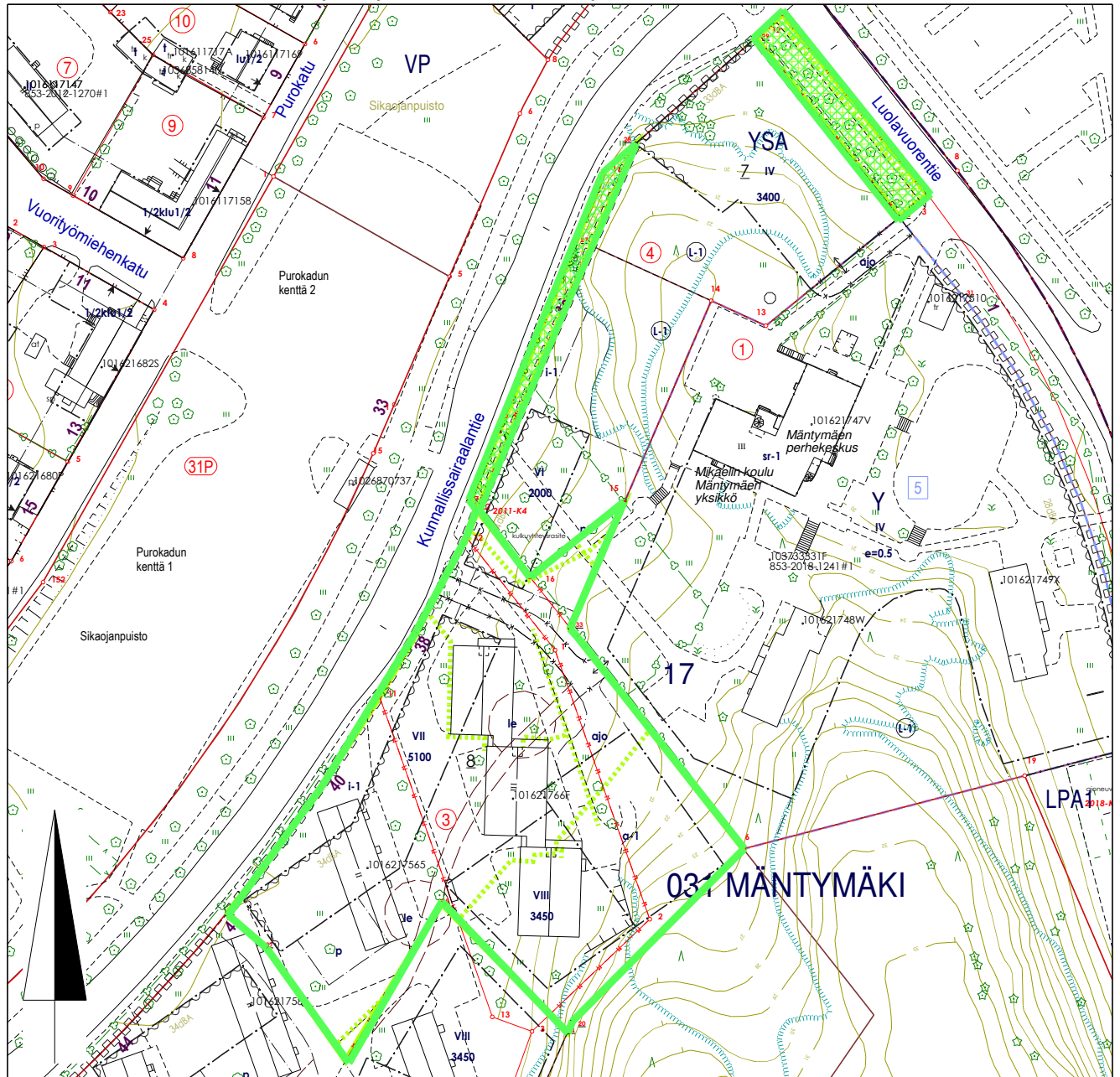


TVT Asunnot Oy luovuttaa:

Noin 768 m<sup>2</sup> suuruisen määrälän kiinteistöstä 853-31-17-4 (Mäntymäki).

Määräala muodostaa osan Kunnallissairaalantien ja Luolavuorentien katualueista ja määräala luovutetaan korvauksetta.

 Maanalaisten johtojen likimääräinen sijainti



0 70 m

 **KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA**

KARTTA M 360

VALMISTELIJA Suvi Panschin

PVM 17.10.2018

PIIRTÄJÄ Janina Kajala