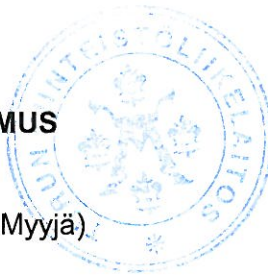


KAUPPAKIRJA JA KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS



Myyjä Turun kaupunki (jäljempänä Myyjä)
Y-tunnus 0204819-8

Ostaja Kiinteistö Oy PataCity (jäljempänä Ostaja)
Y-tunnus 0940219-6

Kauppan kohde 3.8.2002 vahvistuneen asemakaavan mukainen Turun kaupungin Kupittaaan kaupunginosan 11. korttelin tontti 1, pinta-alaltaan 1.687 m² (= kaupan kohde) sekä tulevassa kaavassa tonttiin lisäalueeksi osoitettava alue (= esisopimuksen kohde) pysäköintialueesta LP sekä Fabritiuksen aukio – nimisestä puistoalueesta, jotka on osoitettu kartalla M 238 14.9.2010 (liite 1) ja jotka vuokrataan ostajalle eri sopimuksella kunnes kaavamuutos on saanut lainvoiman .

Kiinteistötunnus on 853-21-11-1

Kohteen osoite: Lemminkäisenkatu 13, Turku.

Kiinteistökaupan peruste Turun kaupunginvaltuuston päätös 30.8.2010 § 167 ja Turun kaupungin-
hallituksen päätös 7.12.2010 § 626.

Kauppahinta ja sen maksaminen

Tontin 21-11-1 ja siitä kaavamuutoksella osoitettavaan tonttiin kuuluvien muodostusosien velaton kauppahinta on yhteensä sataviisikymmentätuhatta (150.000) euroa.

Myyjä ja ostaja käynnistävät yhteisesti asemakaavanmuutoksen, jonka tarkoituksena on muuttaa tontti vastaamaan liitteenä olevan kartan mukaista rajausta ja mahdollistaa tontille rakennusoikeutta vähintään 500 kerrosneliötä.

Kauppahinnasta maksetaan tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä satakaksikymmentätuhatta (120.000) euroa.

Loppuosa kauppahinnasta eli kolmekymmentä (30.000) euroa maksetaan, kun tontin muodostusosista tehdään osapuolten välillä lopullinen kauppakirja soveltaen tämän kauppakirjan ehtoja. Kauppahinnan loppuosalle lasketaan 2 %:n korko asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Lopullinen kauppakirja po. muodostusosista tulee tehdä yhden (1) kuukauden kuluessa kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Ellei muodostusosista ole tehty lopullista kauppaa viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua tämän asiakirjan allekirjoittamisesta, esisopimus raukeaa, elleivät osapuolet erikseen muuta yhteisesti sovi.

Muut kaupan ehdot: Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin 21-11-1 siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kaavamuutoksen tultua hyväksytyksi tehdään lopullinen kauppa tulevista muodostusosista edellä sovitun mukaisesti.

2. Maksuvelvollisuudet

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa Myyjä kaupantekopäivään asti ja sen jälkeen Ostaja.

Lainhuudatuskustannuksista, varainsiirtoverosta ja kaupanvahvistajan korvauksesta vastaa Ostaja.

3. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Tontti 21-11-1 on 3.8.2002 vahvistetun asemakaavan mukaista liikerakennusten korttelialuetta KL.

Ostaja on tutustunut kiinteistön alueeseen ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut ko. seikkoja kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, minkä johdosta ostajalla ei ole huomauttamista.

Kaupan kohde myydään vapaana kaikista rasituksista ja rasitteista lukuunottamatta niitä rasitteita, jotka on mainittu tässä kauppakirjassa tai liitteinä olevissa rasitustodistuksissa ja kiinteistörekisterinotteissa.

Ostaja on tutustunut kohteen lainhuutotodistukseen, rasitustodistukseen, kiinteistörekisterinotteisiin sekä kaavatilanteeseen. Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki tiedossaan olevat tiedot, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ostopäätökseen.

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin.

4. Rakentamiskelpoisuus

Ostaja vastaa kiinteistön perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen rakenteellisten ratkaisujen selvittämisestä.

5. Rakentamisvelvollisuus

Tontin 21-11-1 rakentamisvelvollisuus todetaan täytetyksi tontilla kaupantekohetkellä sijaitsevan rakennuskannan johdosta.

6. Luiskat

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista kiinteistölle, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

7. Rasiteoikeudet

Kiinteistönomistaja on velvollinen korvauksetta sallimaan kaupungin tai sen osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle, sen yli tai sillä oleviin rakennuksiin. Kiinteistönomistajalle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat. Kaupungilla on oikeus merkitä em. oikeus rasitteena kiinteistörekisteriin kiinteistönomistajaa enempää kuulematta.

8. Pintavedet

Kiinteistönomistajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä kiinteistöön rajoittuvilta puistoalueilta sekä jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, kiinteistölle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

9. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Tontilla olevat rakennukset on jo liitetty verkostoihin ja niiden osalta kaupungilla ei ole vaateita liittymismaksuista, mutta mahdollisen uudisrakentamisen osalta kaupunki pidättää oikeuden periä kiinteistönomistajalta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ennen kiinteistön rakennusten verkostoihin liittämistä.

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

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. Lisäksi kiinteistön katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito kuuluu em. laista poiketen kiinteistönomistajalle.

10. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

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

Kiinteistönomistajalla on oikeus ulottaa tontin rajaan kiinni rakennettaessa räystäs- 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 räystäs- ja routalevy enintään 500 mm puheena olevan tontin alueelle.

11. Kauppaehtojen siirto

Edellä kohdissa 8-10 mainitut määräykset tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

12. Irtain omaisuus

Tällä kaupalla tai sen yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta.

13. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus ja mahdollinen maaperän puhdistaminen

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että tontti on ollut aiemmin ravintolakäytössä ja kaupungin taholta ei ole tutkittu, onko alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ostaja vastaa tontin maaperän saastuneisuuden selvittämisestä myyjän kustannuksella. Mikäli myyjän omistusaikana syntyneitä maaperän pilaantumista ilmenee, ostaja laatii kohteen maaperän kunnostussuunnitelman.

Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Puhdistuskustannuksiin kuuluvat esim. pilaantuneisuusselvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun-, maansiirron-, kuljetuksen, maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset.

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi kaupunki vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun kaupan kohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelman mukaan jäädä koskemattomiksi. Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuu-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiiviysominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvin osin edellisessä kappaleessa sovittua menettelytapaa. Ostajan on esitettävä kunnostussuunnitelma myyjän hyväksyttäväksi ennen kunnostussuunnitelman esittämistä viranomaisille. Myyjän tulee hyväksyä tai hylätä kunnostussuunnitelma kuukauden kuluessa. Hyväksytyään kunnostussuunnitelman myyjä vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista maa-alueen puhdistuskustannuksista.

Puhdistuksen toteuttaa ostaja taloudellisesti edullisimmalla tavalla siten, että puhdistaminen ei aiheuta viivästyksiä ostajan tontilla toteuttamalle rakennushankkeelle. Myyjä ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen. Puhdistuskustannusten maksu tapahtuu ostajan lähettämää laskua tai laskuja vastaan.

Jos ostaja ei esitä kunnostussuunnitelmaa viranomaiselle kahden vuoden kuluessa kaupasta tai esittää kunnostussuunnitelman viranomaiselle ennen kuin myyjä on sen hyväksynyt tai määräaika myyjän hyväksymiselle on päätynyt, vastaa puhdistuskustannuksista ostaja.

Jos kunnostussuunnitelmasta ei saada sovittua ja maan puhdistaminen jää ympäristönsuojelulain 75 §:n mukaisesti kaupungin hoidettavaksi, kaupunki kilpailuttaa puhdistusurakan lain julkisista hankinnoista mukaisesti. Mikäli kaupungin suorittama puhdistusurakan hankintalain mukainen kilpailuttaminen ja sen jälkeinen puhdistustyö aiheuttaa viivästyksiä tontin rakentamisen aloittamiseen, kaupunki ei ole miltään osin vastuussa tästä viivästyksestä ostajalle mahdollisesti aiheutuneista lisäkustannuksista tai vahingoista.

14. Vuokrasopimukset

Tonttiin kohdistuu Kiinteistö Oy PataCityn maanvuokrasopimus, joka katsotaan puretuksi kaupantekopäivänä. Kaupunki palauttaa mahdollisesti liikaa maksetun tonttivuokran vuokramiehelle ja ostaja sitoutuu maksamaan mahdollisesti maksamatta olevan vuokran kaupungille. Kaupunki palauttaa vuokraoikeuden vakuudet ostajalle.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaisee ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

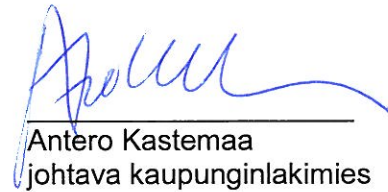
16. Jakelu, paikka, päiväys ja allekirjoitukset

Tämä kauppakirja on tehty kolmena samansanaisena kappaleena, yksi Ostajalle, yksi Myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Turussa 31. päivänä joulukuuta 2010

Turun kaupunki


Jarkko Virtanen
apulaiskaupunginjohtaja


Antero Kastemaa
johtava kaupunginlakimies

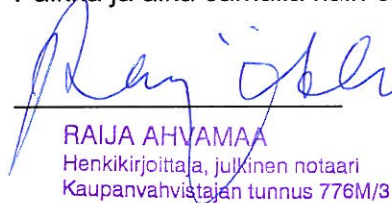
Kiinteistö Oy PataCity

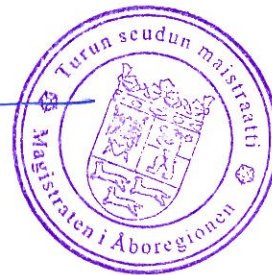

Jukka Nikkanen
valtakirjalla

17. Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajana oleva Turun kaupunki, edustajinaan Jarkko Virtanen ja Antero Kastemaa sekä luovutuksen-saajana oleva Kiinteistö Oy PataCity, edustajanaan Jukka Nikkanen valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika samalla kuin edellä

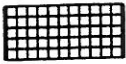

RAIJA AHVAMAA
Henkikirjoittaja, julkinen notaari
Kaupanvahvistajan tunnus 776M/3



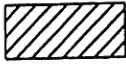




Tontti Kupittaa-11-1 (853-21-11-1), pinta-ala 1687 m²

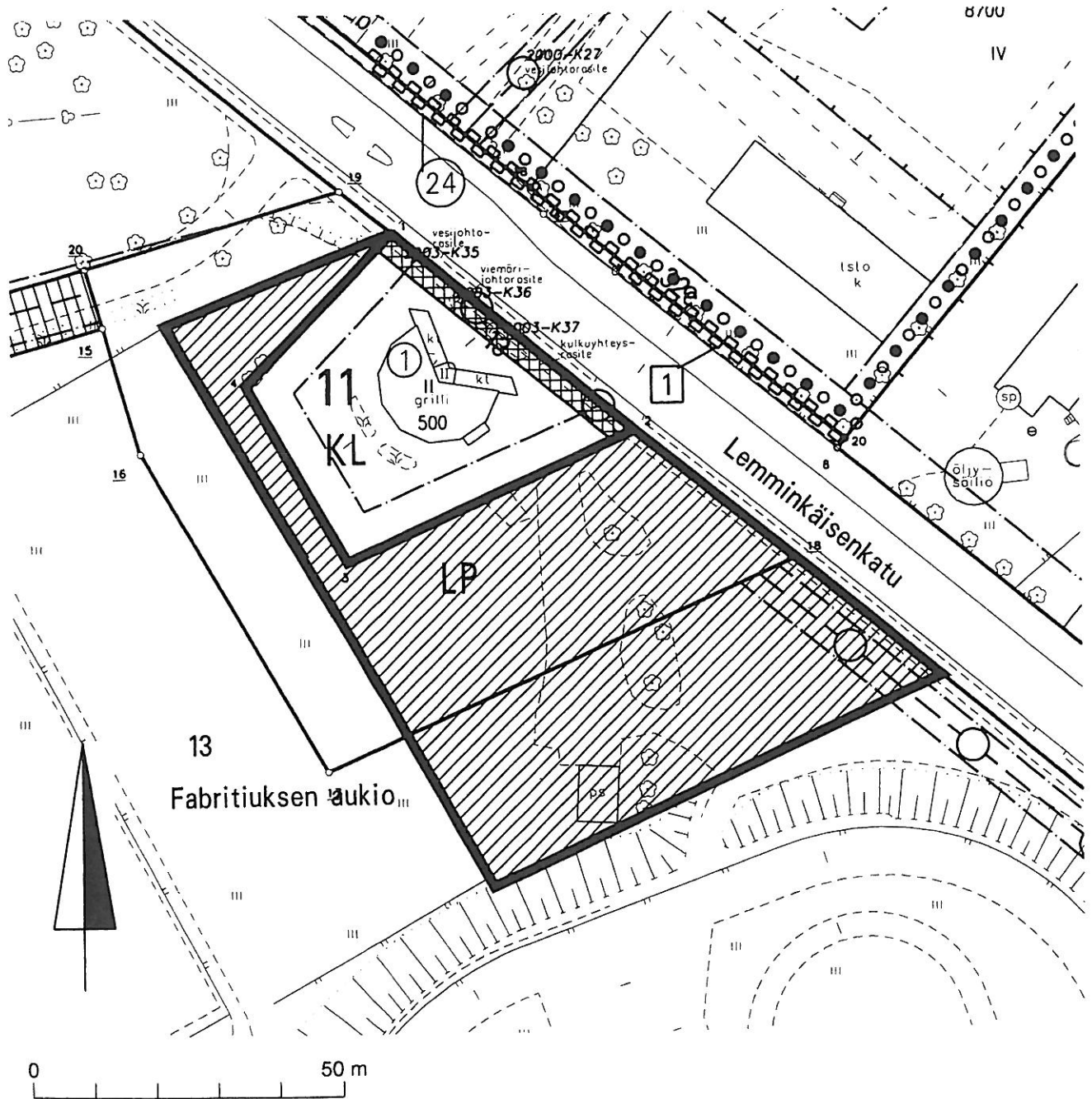


Perustettu vesi, viemäri -sekä kulkuyhteysrasite



Viitteellinen kaavamuutosalue

Alue muodostuu osasta kaavanmukaista pysäköintialuetta (LP) sekä puistoaluetta



turku  KIINTEISTÖLIKELAITOS			
KARTTA	M 238	VALMISTELIJA	Petri Liski
PVM	14.9.2010	PIIRTÄJÄ	Riina Graan

Riina