

KAUPPAKIRJA (luonnos 19.8.2014)

Myyjä Turun kaupunki
Y-tunnus: 0204819-8

Ostajat Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
Y-tunnus: 2349955-3

Kaupan kohde

Kiinteistö kiinteistötunnus 853-12-30-13 Turun kaupungin Itäharjun kaupunginosassa rakennuksineen ja laitteineen.

Kaupan kohteena olevan kiinteistön 853-12-30-13 tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5922 m².

Kaupan kohteena oleva alue on 24.4.1993 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaista liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelialueelle ei saa sijoittaa automarket-tyyppistä suurmyymälää. Kaavamerkintä KTY, e=2,0 m 30%, kerrosluku VI.

Kaupan kohde rajoittuu kartan M 164 / 4.6.2014 mukaisesti Kalevantien ja Vanhan Littoistentien katualueisiin sekä korttelin 30 tontteihin 5, 14 ja 15.

Kaupan kohteella sijaitsee toimisto- ja hallintorakennus, teollisuusrakennus sekä asuinrakennus.

Turun Museokeskuksen 3.4.2014 antaman lausunnon mukaan kaupan kohteena olevat rakennukset ovat osa Itäharjun 1920-luvulta lähtien kasvanutta teollisuusaluetta. Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo Turun teollisuushistoriassa on kuitenkin vähäinen, jonka vuoksi Turun museokeskus ei esitä niitä säilytettäväksi kohteiksi.

Kaupan kohteena on koko kiinteistö.

Kaupan kohteen osoite on Kalevantie 10 / Vanha Littoistentie 12.

Kaupan kohde on osoitettu kartalla M 164 / 4.6.2014.

Kauppahinta

Kauppahinta on yksimiljoona viisisataatuhatta (1.500.000,00) euroa.

Kauppahinta perustuu tontin rakennusoikeuteen. Kauppahinta ei perustu tontilla sijaitseviin rakennuksiin eikä niiden pinta-alaan.

Kaupan perusteet

Kaupunginvaltuuston päätös xx.xx.xxxx § xxx

Muut kaupan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Ostaja saa kiinteistön, ml. rakennukset, laitteet sekä vesi- ja sähköliittymät, omistukseensa tämän kauppakirjan allekirjoituksilla. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta ao. laitoksille. Liittymissopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa Ostaja.

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy kaupantekohetkellä lukuun ottamatta erillisillä huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle vuokrattuja huoneistoja. Myyjä siirtää em. huoneistoja koskevat vuokrasopimukset Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

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

3. Käyttöoikeudet, rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä on pysyvä kulkuoikeus 853-2008-K65 kiinteistön 853-12-30-15 alueella kiinteistörekisteriin merkityn mukaisesti.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kiinteistörasitteita kuin mitkä ilmenevät kiinteistörekisteristä (kulku- tms. oikeuksia).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kaupan kohteen omaisuuteen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

4. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta, kohteen lainhuudatuksesta sekä varainsiirtoverosta.

Kaupantekovuodelta kiinteistön osalta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä. Muista veroista ja maksuista osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti kuitenkin niin, että kaupan kohteesta saatava tuotto, kuten oikeus vuokratuloihin, siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymiskuukautta seuraavan kuukauden alusta lukien. Kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista vastaa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen koko kiinteistön osalta Ostaja.

Myyjä vastaa kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

5. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Ostaja on tutustunut:

- kaupan kohteen alueeseen ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin ja maankäyttömääräyksiin (asemakaavakartta- ja määräykset, yleiskaava 2020)
- kaupan kohteen rakennuksiin, rakennusten piirustuksiin ja seuraaviin rakennuksista laadittuihin raporteihin:
- Rakenteiden kosteuskartoitus ja sisäilmaston kuntotutkimus 3.1.-19.2.2007
- Turun Museokeskuksen lausunto 3.4.2014

Lisäksi ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus __.__.2014
- rasiustodistus __.__.2014
- kiinteistörekisterin ote __.__.2014

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin:

- asemakaavakartat ja -määräykset
- yleiskaava 2020.

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

6. Rakentamiskelpoisuus

Ostaja on vastuullinen kiinteistön perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten ja muiden tutkimusten suorittamisesta, maaperän edellyttämien hankkeiden rakenteellisten ratkaisujen sekä maanalaisten johtojen ja putkien sijainnin selvittämisestä.

Ostaja vastaa kaupan kohteelle sen aiemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien edellyttämällä tavalla.

Mikäli ostajan rakennushanke edellyttää maanalaisten johtojen siirtämistä, ostaja vastaa kustannuksellaan johtojen siirtämisestä. Ostaja on velvollinen hyväksyttämään siirtosuunnitelmat vesi- ja viemärijohtojen osalta Turun Vesiliikelaitoksella ja sähkö- ja kaukolämpökaapeleiden osalta Turku Energialla ja sopimaan Turun Vesiliikelaitoksen ja Turku Energian 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

Ostaja 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 rasiitteena kiinteistörekisteriin ostajaa enempää kuulematta.

9. Pintavedet

Ostajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä kiinteistön rajoittuvilta puistoalueilta tai muilta alueilta ja jalankulkupoluilta, joilla ei ole yleistä viemäriverkkoa, kiinteistölle mahdollisesti valuvien pintavesien poisjohtamisesta.

10. Lämpö- ja porakaivot

Kiinteistönomistaja on velvollinen toimittamaan Turun Kiinteistöliikelaitokselle tiedon, mikäli kaupan kohteen maaperään porataan lämpö- tai porakaivo. Tieto tulee toimittaa viipymättä toimenpiteen suorittamisen jälkeen.

11. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Kaupunki pidättää oikeuden periä ostajalta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ennen kiinteistön rakennusten verkostoihin liittämistä.

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

Ostaja 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 kaatuosuudella mahdollisesti olevien istutusten hoito kuuluu em. laista poiketen kiinteistön omistajalle.

12. Naapurin oikeudet ja velvollisuudet

Naapurikiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus käyttää aluetta tarpeelliselta 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. Vastuu rakennusten kunnosta

Ostaja on perusteellisesti tutustunut rakennuksiin ja hyväksyy ne sellaisina kuin ne kaupantekohetkellä ovat, tietoisina rakennusten iästä, huonosta kunnosta sekä kosteusvaurioista, ja siitä, että rakennuksissa voi olla virheitä, joita ostaja ei ole ennen kaupantekoa voinut havaita koska niiden havaitseminen on mahdollista vasta peruskorjauksen yhteydessä rakenteita avattaessa.

Myyjä ei ole tietoinen kolmannelle vuokratun huoneiston ja siihen mahdollisesti kuuluvan laitteiston kunnosta.

Kiinteistöjen lämmitysjärjestelmänä käytetään öljylämmitystä ja kiinteistöillä sijaitsee tätä tarkoitusta palveleva öljysäiliö ja –putkia. Öljysäiliön ja –putkistojen kuntoa ei ole tutkittu.

Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten rakenteissa saattaa olla käytetty asbestia.

Ostaja ottaa kiinteistöt vastaan siinä kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat.

17. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 104 § mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteena olevat kiinteistöt ovat alun perin olleet Oy AGA Ab:n happikaasutehtaan rakennuksina ja Puutyötehdas Oy Tuomisen tehdasrakennuksina sekä veneenrakennuksen ammattikoulun käytössä. Viimeksi rakennukset olleet Turun kaupungin työkeskuksen käytössä vuosina 1998–2012, jonka jälkeen ne ovat olleet tyhjiillään, lukuun ottamatta huoneistoja, jotka ovat vuokrattuina huoneenvuokrasopimuksella kolmansille. Kaupungin taholta ei ole tutkittu onko kaupan kohteen alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli myyjän tai sen edeltäjän omistusaikana syntynyttä maaperän pilaantumista ilmenee, ostaja laatii kaupan kohteen maaperän kunnostussuunnitelman. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edulli-

simmalla tavalla. 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 viiden vuoden kuluessa kaupantekopäivästä tai esittää kunnostussuunnitelman viranomaiselle ennen kuin myyjä on sen hyväksynyt tai määräaika myyjän hyväksymiselle on päättynyt, 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 millään osin vastuussa tästä viivästyksestä ostajalle mahdollisesti aiheutuneista lisäkustannuksista tai vahingoista.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Turussa, _____kuun __. päivänä 201__

Myyjä

Ostaja

Aika ja paikka edellä mainitut.

Julkisen kaupan vahvistajan todistus

Liitteet

1. kartta M 164 / 4.6.2014