

Luonnos 5.11.2014

KAUPPAKIRJA KIINTEISTÖN KAUPASTA

Myyjä Turun kaupunki
Y-tunnus: 0204819-8

Ostaja *Turun TeknologiaKiinteistöt Oy*
Y-tunnus: 2349955-3
Osoite:

Kaupan kohde

$\frac{3}{4}$ suuruinen määräosa Turun kaupungin 7. kaupunginosan 35. korttelin tontista 1 (kiinteistötunnus 853-7-35-1) sekä tontilla sijaitseva toimistorakennus (rakennustunnus 853-7-35-1-1) laitteineen.

Kauppaan kuulumattoman $\frac{1}{4}$ suuruisen määräosan tontista 853-7-35-1 omistaa Suomalaisen Pohjan Tukiosakeyhtiö, Y-tunnus 0143388-7.

Kauppaan sisältyy liitteenä 1 olevan hallinnanjakosopimuksen mukaisesti muut kuin Suomalaisen Pohjan Tukiosakeyhtiön hallinnoimat osat tontista ja rakennuksista, eli toimistorakennus, piha-alueet ja koko tontin maanalainen rakennettava tila mukaan lukien kerhorakennuksen tason +22.00 alla olevat tilat.

Kaupan kohteen osoite on Puutarhakatu 1, Turku.

Kaupan kohteen alue on 29.3.1997 voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle saadaan rakentaa kaksi päällekkäistä kellarikerrosta. Kellarikerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa olevia tiloja, joiden lattia on maanpinnan alapuolella, saadaan käyttää liike- ja työtiloja. Asemakaavamerkintä K-2, rakennusoikeus 3620 k-m², kerrosluku II-V.

Kaupan kohteen alue rajoittuu Puutarhakadun ja Aurakadun katualueisiin sekä Puolalanmäki -nimiseen puistoalueeseen.

Tontin 853-7-35-1 pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1754 m².

Toimistorakennuksen kerrosala on sille myönnetyn rakennusluvan ja sen jälkeen vahvistetun asemakaavamuutoksen perusteella 2810 k-m². Rakennuksen bruttoala on noin 6533 m².

Kaupan kohde on osoitettu kartalla M 173 /11.6.2014. Kaupan kohteella olevan rakennuksen pohjakuvat on osoitettu liitteellä.

Kauppahinta Kauppahinta on neljämiljoonaa neljäsataatuhatta (4.400.000,00) euroa.

Ostaja ja Myyjä toteavat yhteisesti että kauppahinta ei perustu kaupan kohteen toimistorakennuksen pinta-alaan.

Kaupan perusteet Kaupunginvaltuuston päätös xx.xx.201x § x.

Muut kaupan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Myyjä ja ostaja solmivat kaupantekotilaisuudessa liitteenä olevan vuokrasopimuksen, jolla myyjä vuokraa kiinteistön ostajalta. Vuokra-aika alkaa heti omistusoikeuden siirtymisestä lukien. Näin ollen kaupan kohde jää myyjän hallintaan.

Myyjä antaa suostumuksensa rakennuksissa olevien sähkö-, lämpö- ja vesiliittymien siirtämiseksi ostajan nimiin ilman erillistä korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät samalla hetkellä kun rakennuksen omistus siirtyy. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä liittymissopimusten siirrosta energialaitokselle sekä vesi- ja viemärlaitokselle.

3. Käyttöoikeudet, rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinteistörekisteriin merkittyjä kiinteistörasitteita (kulku tms. oikeuksia).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan tonttia 853-7-35-1 rasittavat:

- Hallinnanjakosopimus, 4.4.1978
- xx.xx.xxxx päivättyyn rasitustodistukseen merkityt kiinnitykset

Em. hallinnanjakosopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

Rasitustodistukseen merkityt kiinnitykset kohdistuvat Suomalaisen Pohjan tukiosakeyhtiön omistamaan määräosaomistukseen.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kiinnityksiä, rasitteita tai muista maksuvelvoitteita kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu.

4. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkioista, kohteen lainhuudatuksesta sekä varainsiirtoverosta.

Kaupantekovuodelta kaupan kohteen osalta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä. Muista veroista ja maksuista osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti.

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 sekä maasto-olosuhteisiin. Ostaja on tarkastanut ennen kaupasta päättämistä kaupan kohteen ja tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin. Ostaja on todennut kaupan kohteiden vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja eikä ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy rakennuksissa iän perusteella olevat virheet ja puutteet ja ottaa rakennukset vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat luovutushetkellä.

Myyjä vakuuttaa, että kohde täyttää kaupantekohetkellä kaikki voimassa olevat säädökset ja viranomaismääräykset.

Myyjä vakuuttaa, että kiinteistö täyttää kaupantekohetkellä vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta kaikki Turun kaupungin ja Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n välisen vuokrasopimuksen ehdot.

6. Saadut tiedot

Ostaja on tutustunut ennen kauppakirjan allekirjoittamista seuraaviin, kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka ostaja kuittaa vastaanottaneensa tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

1. Hallinnanjakosopimus "Hallintasopimus", päiväys 4.4.1978
2. xx.xx.xxxx päivätty ote lainhuutorekisteristä
3. x.x.xxxx päivätty rasiustodistus
4. xx.xx.xxxx päivätty ote kiinteistörekisteristä
5. Karttaliite M 173 /11.6.2014
6. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennuksia koskevat rakennuslupapiirustukset
7. Kiinteistöä koskeva asemakaavaote ja siihen sisältyvät kaavamääräykset
8. Toimistorakennuksen pohjapiirrokset
9. Rasitesopimus, päiväys 30.4.1992
10. Rakennuksen kuntoarvio raportti, päiväys 29.4.2014.
11. Vuokrasopimus Turun kaupungin ja Suomalaisen Pohjan Tukiosakeyhtiön kanssa, päiväys 3.4.1978
12. Muuntamotilan sopimus Turun kaupungin sähkölaitoksen ja Keskinäisen Vakuutusyhtiö Sammon välillä, päiväys 28.8.1978

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin.

Ostaja on tietoinen 30.4.1992 päiväystä rasitesopimuksesta, jolla tontin 7-35-1 (Puutarhakatu 1) omistaja antaa tontin 7-21-10 (Puolalankatu 5) omistajalle korvauksetta rasiteoikeuden väestönsuojan ja maanalaisten pysäköintipaikkojen rakentamiseksi tontin 7-35-1 alueella. Edelleen tontin 7-21-10 (Puolalankatu 5) omistaja antaa tontin 7-35-1 omistajalle pysyvän oikeuden tunnelia varten tonttien 7-35-1 ja 7-21-10 välillä sekä oikeuden väestönsuojaa ja tonttien 7-21-1 ja 7-20-6 välillä olevaa tunnelia varten. Mainittu rasitesopimus siirtyy ostajalle tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteella olevalla kiinteistöllä on yhteinen kaukolämpöliittymä kiinteistön 7-21-10 (Puolalankatu 5) kanssa. Kaukolämpöliittymä on kirjattu kiinteistön 7-21-10 (Puolalankatu 5) nimiin.

Ostaja on tietoinen, että 4.4.1978 päivätyyn hallinnanjakosopimuksen mukaan Suomalaisen Pohjan Tukiosakeyhtiöllä on oikeus käyttää Aurakadulta tontilla johtavaa ajotietä huolto- ja pysäköintiliikennettä varten kerhoraken-

nuksen paikoitustasoon sekä pihalla olevia autopaikkoja yhdessä Keskinäisen Vakuutusyhtiö Sammon kanssa.

Ostaja on tietoinen, että osa toimistorakennuksesta on vuokrattu edelleen Suomalaisen Pohjan Tukiosakeyhtiölle 3.4.1978 päivätyllä sopimuksella (liite 12). Vuokrasopimus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostaja on tutustunut liitteenä 10 olevaan kuntoarvioraporttiin sekä sen sisältämään tekniseen korjaus- ja kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelmaan (PTS), eikä ostajalla ole sen johdosta huomautettavaa.

Ostaja on tietoinen, että Suomalaisen Pohjan Tukiosakeyhtiön hallinnassa olevista tiloista johtuu jätevesiviemäri rasvanerotuskaivoineen myyjän hallinnassa oleviin tiloihin. Ostaja on tutustunut kohteen LVI-kuviin eikä ostajalla ole asian johdosta huomautettavaa.

Ostaja on tietoinen, että toimistorakennuksen 2. kerroksessa tapahtui vuonna 2012 palovahinko. Ostaja on tutustunut suoritettuihin korjaustoimenpiteisiin eikä ostajalla ole näiden johdosta huomautettavaa.

Ostaja on tietoinen, että kiinteistöllä sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo. Muuntamotilasta on tehty sopimus Turun kaupungin sähkölaitoksen ja Keskinäisen Vakuutusyhtiö Sammon välillä 28.8.1978. Sopimukseen sisältyvät kiinteistönomistajan velvollisuudet siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

7. 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.

8. 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.

9. Pintavedet

Kiinteistönomistajan tulee huolehtia kustannuksellaan tonttviemäröintinsä yhteydessä kiinteistöön rajoittuvilta puistoalueilta sekä 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 kiinteistönomistajalta voimassa olevan taksan mukaiset vesihuollon liittymismaksut ennen kiinteistön rakennusten verkostoihin liittämistä.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämään 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 kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa on säädetty. Lisäksi kiinteistön katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito kuuluu em. laista poiketen kiinteistönomistajalle.

12. 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 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 olevan tontin alueelle.

13. Kiinteistön käyttö

Kiinteistö on pidettävä siistissä kunnossa ja vaadittaessa aidattava viranomaisten hyväksymällä tavalla.

14. Kauppaehtojen siirto

Tämän sopimuksen kohdissa 7 - 13 mainitut määräykset tulee ottaa kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

15. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta.

16. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa, että kaupan kohde on ollut aiemmin toimistokäytössä. Kaupungin taholta ei ole tutkittu, onko alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Turussa x. päivänä xkuuta 201x

TURUN KAUPUNKI

Nimen selvennys

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.

X OY

Nimen selvennys

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että tämän kauppakirjan allekirjoittajat,

.....
.....
.....

ovat tänään yhtä aikaa saapuvilla ollen myöntäneet tämän kauppakirjan oikeaksi sekä sen omakätisesti allekirjoittaneet. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Liitteet

1. Karttaliite M 173, 11.6.2014
2. Rakennuksen piirustukset
3. Vuokrasopimus liitteineen