

Kauppakirjaluonnos

Myyjä:

Turun kaupunki (y-tunnus:0204819-8)

Ostaja:

Yhtiö XX

Kaupan kohde:

Kaupan kohde käsittää seuraavat kaupungin omistamat rakennukset kiinteistöihin liittyvine laitteineen (liite x):

- Turun kaupungin Mäntymäen kaupunginosan tontilla 853-31-17-1 sijaitsevat Mäntymäen perhekeskuksen neljä rakennusta (rakennustunnukset 101621747V, 101621748W, 101621749X ja 1016217510)
- Turun kaupungin 1. kaupunginosan tontilla 853-8-23-5 sijaitseva Portsakoti (rakennustunnus 1033297956)
- Turun kaupungin Kaerlan kaupunginosan tontilla 853-83-56-5 sijaitseva Runosmäen terveysasema (rakennustunnus 101282136N),
- Turun kaupungin Kurjenmäen kaupunginosan tontilla 853-22-2-7 sijaitsevat Kurjenmäkikoti I (rakennustunnus 1034544743) ja Kurjenmäkikoti II (rakennustunnus 1034544754)
- Turun kaupungin Kerttulin vanhainkotirakennuksen (rakennustunnus 103436108M), joka sijaitsee Turun kaupungin 1. kaupunginosan tontilla 853-1-15-12 siihen liittyvine rakennelmineen sekä kiinteistöön liittyvine laitteineen (liite x) ja liittyvineen (liite x)
- Turun kaupungin Liinahaan vanhainkotirakennus (rakennustunnus 1022289579), joka sijaitsee Turun kaupungin Mäntymäen kaupunginosan tontilla 853-73-54-14 siihen liittyvine rakennelmineen sekä kiinteistöön liittyvine laitteineen (liite x) ja liittyvineen (liite x),
- Mäntyrinteen vanhainkotirakennus (rakennustunnus 1016412223) sekä siihen liittyvä talousrakennus (rakennustunnus 102761613R), Turun kaupungin Luolavuoren kaupunginosan tontilla 853-32-24-7 siihen liittyvine rakennelmineen sekä kiinteistöön liittyvine laitteineen (liite x) ja liittyvineen (liite x)

Kaupan kohde sisältää myös edellä mainittuihin rakennuksiin liittyvät vuokrattavalla maa-alueella sijaitsevat rakennelmat esim. syväkeräysastiat, tupakointikatokset, huvimajat tms. sekä tekniset liittymät (liite x).

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että kaupan kohteen rakennuksiin liittyy suojelumääräyksiä ja -tavoitteita, liite x Nämä seikat saattavat vaikuttaa rakentamiseen ja purkamiseen liittyvien viranomaislupien saamiseen sekä rakennusten käyttämiseen eri käyttötarkoituksiin.

Kaupan kohteena olevien rakennusten ja rakennelmien rakentamisajankohdista ei ole täyttä varmuutta. Rakennusvuodet saattavat poiketa alla ilmoituista.

Rakennusten ja rakennelmien kerrosala (k-m²) /huoneistoalat (htm²) ja rakentamisvuodet:

Mäntymäen perhekeskus	1800/1423	rak.v.1939
Mäntymäen perhekeskus, rak.B	440/360	rak.v.1997
Mäntymäen perhekeskus, rak.A	447/372	rak.v.1997
Mäntymäen perhekeskus, auto- ja varastokatos	19/19	rak.v.2008
Portsakoti	6491/6227	rak.v.2006
Runosmäen sosiaali- ja terveysasema	2095/1761	rak.v.2006
Kurjenmäkikoti I	3330/3046	rak.v.1989
Kurjenmäkikoti II	3420/3067	rak.v.1991
Kerttulin vanhainkoti	8133/7446	rak.v.1988
Liinahaan vanhainkoti	5705/5295	rak.v.1967
Mäntyrinteen vanhainkoti	7559/6284	rak.v.1962

Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistussmitattu ja kauppakirjaan merkityt pinta-aratiedot saattavat nykytilausta-
poja käyttäen poiketa ilmoitetusta.

Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, ettei kohteen kauppahinta ole pinta-
alaperusteinen.

Kauppan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta.

Kauppahinta: neljäkymmentäviisimiljoonaakuusisataaseitsemänkymmentäviisituhatta eu-
roa (45.675.000€)

Kauppan perusteet: Turun kaupungin kaupunginvaltuuston päätös __.__.2015 § __

Muut kauppan ehdot: Tämän kauppan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjän pankkitilille ennen kaupantekotilaisuutta ja
kauppahinta kuitataan maksetuksi kaupantekotilaisuudessa tämän kauppa-
kirjan allekirjoituksin kun kauppahinta on saapunut peruuttamattomasti Myy-
jän ilmoittamalle pankkitilille.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Ostaja saa rakennukset, rakennelmat ja kiinteistöä palvelevat laitteet heti
omistukseensa vapaana kiinnityksistä, muista kuin jäljempänä kohdassa 3 -
6 mainituista rasitteista ja muista maksuvelvoitteista kuin mitä tässä kaup-
pakirjassa on mainittu. Hallintaoikeus rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin
siirtyy ostajalle 31.12.2015.

Vaaranvastuu rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin siirtyy Ostajalle hallin-
taoikeuden siirtymisestä lukien.

Myyjä tekee Ostajan kanssa erilliset tilavuokrasopimukset kauppan kohteiden
takaisinvuokraamiseksi. Sopimukset allekirjoitetaan samaan aikaan tä-
män kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Näin ollen hallintaoikeus
vuokrasopimusten mukaisesti tiloihin siirtyy välittömästi takaisin myyjälle.

3. Kaupasta aiheutuvat kustannukset

Ostaja vastaa kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

Kaupantekovuodelta kaupan kohteen osalta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Kaupan kohteena olevista rakennuksista ja rakennelmista on jäljellä kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvää veron vähentämistä vuodesta 201x vuoteen 20xx saakka yhteensä xx euroa. Arvonlisäveron tarkistusoikeus ja –velvollisuus siirtyvät ostajalle tällä sopimuksella, mistä myyjä luovuttaa ostajalle erillisen selvityksen (liite x).

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista, muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista ja muista mahdollisista maksuista ja kustannuksista 30.12.2015 asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

4. Kohteeseen tutustuminen, asiakirjat ja liittymät

Ostaja on tarkastanut ennen kaupasta päättämistä kaupan kohteen ja tutustunut kaupan kohteen sekä ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin (asemakaava ja yleiskaava).

Lisäksi Ostaja on tutustunut ennen kauppakirjan allekirjoittamista seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. rakennuksia koskevat piirustukset
2. kaupan kohteen rakennuksia ja/tai vuokrattavaa maa-alaa rajoittavat oikeudet ja/tai rasitteet (liitteet x)
3. kaupan kohteena olevia rakennuksia koskevat suojelumääräykset (liite x)
4. kauppaan sisältyvät liittymät (liite x)
5. kauppaan sisältyvät laitteet (liitteet x-x)
6. Kaupan kohteeseen liittyvät kuntotutkimukset ja/tai sisäilmamittaukset ja/tai kosteusmittaukset (JOS ON), liitteet x-x
7. Kaupan kohteille tehty peruskorjaukset sekä muut korjaukset vuosilta x-x
8. selvitys kiinteistöinvestoinneista (liite x)
9. ostajalle siirtyvät sopimukset (liitteet x-x)

Ostaja on todennut kaupan kohteiden vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja eikä ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tietoinen että kaupan kohteen rakennuksiin liittyy suojelumääräyksiä ja –tavoitteita, liite x. Nämä seikat saattavat vaikuttaa rakentamiseen ja purkamiseen liittyvien viranomaislupien saamiseen sekä rakennusten käyttämiseen eri käyttötarkoituksiin.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy rakennuksia ja vuokrattavaa maa-aluetta rajoittavat oikeudet, jotka on kirjattu osapuolten väliseen tämän kauppakirjan yhteydessä allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen ja kauppakirjan liitteinä oleviin asiakirjoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen johdosta.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että Kurjenmäkikoti I ja II rakennuksiin oli suunnitteilla peruskorjaus, joka oli tarkoitus toteuttaa arviolta vuosina 2020–2021.

Ostaja on tutustunut kohteesta teetettyihin kuntotutkimuksiin, kosteus- ja sisäilmamittausraportteihin (liitteet x) eikä ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tietoinen että rakennuksissa voi olla virheitä, joita Ostaja ei ole ennen kaupantekoa voinut havaita koska niiden havaitseminen on mahdollista vasta peruskorjauksen yhteydessä rakenteita avattaessa.

Ostaja hyväksyy rakennuksissa iän ja kunnan perusteella olevat virheet ja puutteet ja ottaa rakennukset vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat luovutushetkellä.

Myyjä ei vastaa kaupan kohteisiin jäävien laitteiden toiminnasta (liite x).

Myyjä antaa suostumuksensa liitteen x mukaisten liittymien siirtämiseksi ostajan nimiin ilman erillistä korvausta. Tämä oikeus siirtyy samalla hetkellä kun rakennusten omistus siirtyy. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta ko. laitoksille/yhtiöille viipymättä. Liittymissopimusten siirrostä mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa Ostaja.

Todettakoon, että Ostaja on Myyjän 100%:sti omistama Yhtiö, joten Ostajalla on hyvä tietämys kohteista ja niiden kunnosta.

6. Muut ehdot

Ostaja on kaupan jälkeen velvollinen korvauksetta sallimaan myyjän tai sen osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen rakennuksiin tai niiden yli. Ostajalle korvataan em. toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvat suoranaiset vahingot ja haitat.

Ostaja sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksella tekemään Myyjän kanssa pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset kaupan kohteena oleviin rakennuksiin liittyvistä maa-alueista. Ostaja sitoutuu vuokraamaan:

- Kartalla M 255 / 1.9.2015 osoitetun Turun kaupungin Mäntymäen kaupunginosan hyväksytyt tonttijaon mukaisen tontin 853-31-17-3 muodostusosana 13626 m² suuruisen alueen kiinteistöä 853-31-17-1 31.119,00 euron perusvuosivuokralla ja muutoin erillisestä maanvuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin
- Kartalla M 257 / 1.9.2015 osoitetun Turun kaupungin 1. kaupunginosan tontin 853-8-23-5 59.717,20 euron perusvuosivuokralla ja muutoin erillisestä maanvuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin
- Kartalla M 259 / 2.9.2015 osoitetun Turun kaupungin Kaerlan kaupunginosan tontin 853-83-56-5 18.000,00 euron perusvuosivuokralla ja muutoin erillisestä maanvuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin
- Kartalla M 264 / 7.9.2015 osoitetun noin 11994 m² suuruisen alueen, joka on osa Turun kaupungin Kurjenmäen kaupunginosan tontista 853-22-2-7, 62.100,00 euron perusvuosivuokralla ja muutoin erillisestä maanvuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin
- kartalla M 254 / 1.9.2015 osoitetun Turun kaupungin 1. kaupunginosan tontin 853-1-15-12 73.600,00 euron perusvuosivuokralla ja muutoin maanvuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

- Kartalla M 256 / 1.9.2015 osoitetun Turun kaupungin Mäntymäen kaupunginosan tontin 853-73-54-14 38.794,00 euron perusvuosivuokralla ja muutoin maanvuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin
- Kartalla M 262 / 3.9.2015 osoitetun noin 21248 m² suuruisen alueen, joka on osa Turun kaupungin Luolavuoren kaupunginosan tontista 853-32-24-7, 57.448,40 euron perusvuosivuokralla ja muutoin maanvuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin

Rakennukset voidaan luovuttaa vain edellä mainitun maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus kokonaisuudessaan luovuttamalla, siten kuin maanvuokrasopimuksessa sanotaan.

Lisäksi ostaja sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksella tekemään myyjän kanssa erilliset liikehuoneistojen vuokrasopimukset vuokrasopimuksista tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Ostaja ottaa vastatakseen kaikki kaupan kohteeseen sisältyvät sopimukset (liite x) 31.12.2015 lukien, mikäli näiden siirtäminen ostajalle on mahdollista. Mikäli sopimuksen siirto edellyttää kolmannen osapuolen suostumusta eikä sellaista saada eikä sopimus ole Myyjän puolelta irtisanottavissa, Myyjä ja Ostaja vastaavat yhdessä kyseisen sopimuksen velvoitteen täyttämistä kuitenkin siten, että osapuolten keskinäisessä suhteessa niistä vastaa Ostaja.

Todetaan, että Mäntymäen perhekeskuksen rakennuksessa on käynnissä vesikattoremontti ja Kerttulin vanhainkodinssa keittiön peruskorjaus. Ostaja vastaa kustannuksellaan näiden remonttien loppuun saattamisesta tämän kauppakirjan allekirjoituksesta lukien.

Tämä sopimus sitoo osapuolia, kun se on allekirjoitettu ja kun ostaja on allekirjoittanut tässä tarkoitetut maanvuokrasopimukset ja liikehuoneiston vuokrasopimukset sekä apporttisopimuksen.

7. Riitojen ratkaisu

Tästä sopimuksesta johtuvat riidat ratkaisee Varsinais-Suomen käräjäoikeus ensimmäisenä oikeusasteena Suomen lain mukaan.

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle.

Turussa . päivänä . kuuta 2015

TURUN KAUPUNKI

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.