

Kauppakirja (luonnos 5.11.2014)

Myyjä: Turun kaupunki
Y-tunnus 0204819-8

Ostaja: Turun Teknologiakiinteistöt Oy
Y-Tunnus 2349955-3

Kaupan kohde: Turun kaupungin Kupittaaan kaupunginosan (21.) korttelin 1 tontti 22 (kiinteistötunnus 853-21-1-22), pinta-alaltaan 2207 m². Tontin osoite on Lemminkäisenkatu 22, 20520 Turku.

Kaupan kohteena oleva tontti on 5.12.1991 hyväksytyn ja 28.12.1991 voimaan tulleen asemakaavan mukaista liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla voidaan harjoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa sekä tutkimus- ja opetustoimintaa (K-1). Korttelialueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kellari-kerrosta, joihin saa sijoittaa väestönsuojia, pysäköinti-tiloja, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon johtotiloja. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin liike- ja toimistotilojen kerrosalan 75 m² kohti sekä yksi kutakin opetus- ja tutkimustilojen kerrosalan 125 m² kohti. Osa autopaikoista saadaan osoittaa korttelista 44/I. Kaavamerkintä K-1, rakennusoikeus 9000 k-m², kerrosluku VI½.

Tonttiin mahdollisesti kuuluvat myyjän omistamat liittymät tms. kuuluvat kaupan kohteeseen.

Kaupan kohde on osoitettu kartalla M 206 / 20.8.2014.

Kauppahinta: Kaksimiljoonaakaksisataaviisikymmentätuhatta (2.250.000) euroa.

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 käteisellä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Ostaja saa kiinteistön heti omistukseensa ja hallintaansa vapaana kiinnityksistä, rasitteista ja muista maksuvelvoitteista kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu.

3. Käyttöoikeudet, rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteella sijaitsee Telia Sonera Finlandin telekaapeleita. Telekaapeleiden likimääräinen sijainti on osoitettu liitekartalla M 206 / 20.8.2014.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kaupan kohteen omaisuuteen kohdistuu vuokraoikeus Kiinteistö Oy Turun Lemminkäisenkatu 22:lle. Vuokrasopimus on päättynyt 30.9.2014.

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 siirtymistä seuraavan vuoden alusta lukien.

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)

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.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa:

Tontti rajoittuu saman korttelin K-1 -tontteihin 853-21-1-21 ja 853-21-1-41, K-2 -tonttiin 853-21-1-39 sekä Lemminkäisenkadun katualueeseen.

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 suorittamisesta, maaperän edellyttämistä hankkeen rakenteellisten ratkaisujen sekä mahdollisten maanalaisten johtojen sijainnin selvittämisestä.

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

Tontilla sijaitsee (tilanne 5.11.2014) entisen maanvuokramiehen omistama rakennus.

Tontilla sijaitsee Telia Sonera Finlandin telekaapeleita, joiden siirrosta vastaa tontinsaaja kustannuksellaan. Telekaapeleiden likimääräinen sijainti on osoitettu liitekartalla M 206 / 20.8.2014.

Mikäli kaupan kohteen uudisrakentamisen johdosta joudutaan kaupan kohteella ja/tai sen läheisillä alueilla (katu, puisto, virkistysalue, tontti) olevia putkia, johtoja ja vastaavia laitteita siirtämään, poistamaan ja/tai tulppaamaan, vastaa ostaja näiden toimien kustannuksista. Suunnitelmat on hyväksyttävä ao. johtolaitoksella.

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 korvausta.

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. Tämä oikeus koskee myös kaupan kohteella olevia johtoja, laitteita ja kiinnikkeitä.

9. Pintavedet

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

10. Kunnallistekniikka ja liittymismaksut

Turun Vesiliikelaitoksella on oikeus periä ostajalta voimassaolevan taksansa mukaisen, runkolinjasta mahdollisesti rajalle tuodun, ns. tonttijohdon rakentamiskustannuksen välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Lisäksi Turun Vesiliikelaitoksella on oikeus periä vesihuollon liittymismaksun sen jälkeen, kun liittymissopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänään 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.

11. Lämpö- ja porakaivot

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan Turun Kiinteistöliikelaitokselle tiedon, mikäli kaupankohteelle maaperään porataan lämpö- tai porakaivo tai -kaivoja. Tieto tulee toimittaa viipymättä toimenpiteen suorittamisen jälkeen.

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 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 puoleensa olevan tontin alueelle.

13. Kiinteistön käyttö

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

14. Irtain omaisuus

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

15. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa, että myytävä tontti on aiemmin ollut vuokrattuna Kiinteistö Oy Turun Lemminkäisenkatu 22:lle. Kaupungin taholta ei ole tutkittu, onko alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Turussa . päivänä . kuuta 2014

TURUN KAUPUNKI
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan puolesta:

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.
Paikka ja aika edellä mainitut.

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Liitteet

1. Kartta M 206 / 20.8.2014