

## Kauppakirjaluonnos

Myyjä:

Turun kaupunki (y-tunnus:0204819-8)

Ostaja:

Yhtiö XX

Kauppan kohde:

Noin 3380 m<sup>2</sup> suuruisella alueella, joka on osa Turun kaupungin Varissuon kaupunginosan tontista 853-16-7-2 sijaitseva kaupungin omistama Varissuon terveysasemarakennus (rakennustunnus 1034472236) kiinteistöön liittyvine laitteineen (liite x).

Kauppan kohteen osoite on Nisse kavon katu 3, 20610 Turku.

Kauppan kohde sijaitsee vuokra-alueella, joka on osa 22.5.1979 vahvistetun asemakaavan mukaisesta opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen tontista (YOS).

Kauppan kohteen vuokra-alue ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen ja on siten rakennuskiellossa.

Kauppan kohde sisältää myös edellä mainittuun rakennukseen liittyvät vuokrattavalla maa-alueella sijaitsevat rakennelmat esim. syväkeräysastiat, tupakointikatokset tms. sekä tekniset liittymät (liite x).

Kauppan kohteeseen sisältyy lisäksi Varissuon terveysasemaan (rakennustunnus 1034472236) kuuluvat ja sitä palvelevat silta ja portaat tontilla 853-16-7-3.

Kauppan kohteena olevien rakennusten ja rakennelmien rakentamisajankohdista ei ole täyttä varmuutta. Rakennusvuodet saattavat poiketa alla ilmoitetuista.

Rakennusten ja rakennelmien kerrosala (k-m<sup>2</sup>) /huoneistoalat (htm<sup>2</sup>) ja rakentamisvuodet:

Varissuon terveysasema, itäinen kotipalvelu, 2830/2442  
rak.v.1987

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

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

Kauppan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta.

Kauppahinta:

kaksimiljoonaa yhdeksänsataakuusikymmentätuhatta euroa (2.960.000 €).

Kaupan perusteet:

Turun kaupungin kaupunginvaltuuston päätös \_\_.\_\_.2015 § \_\_

Muut kaupan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan myyjän pankkitilille ennen kaupantekotilaisuutta ja kauppahinta kuitataan maksetuksi kaupantekotilaisuudessa tämän kauppakirjan allekirjoituksin kun kauppahinta on saapunut peruuttamattomasti Myyjän 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 kauppakirjassa on mainittu. Hallintaoikeus rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin siirtyy ostajalle 31.12.2015.

Vaaranvastuu rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin siirtyy Ostajalle hallintaoikeuden siirtymisestä lukien.

Myyjä tekee Ostajan kanssa erilliset tilavuokrasopimuksen kaupan kohteen takaisinvuokraamiseksi. Sopimus allekirjoitetaan samaan aikaan tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Näin ollen hallintaoikeus vuokrasopimusten mukaisiin 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 tarkistus-oikeus 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.

Kaupan kohteeseen sisältyy lisäksi Varissuon terveysasemaan (rakennustunnus 1034472236) kuuluvat ja sitä palvelevat silta ja portaat tontilla 853-16-7-3, mitkä on osoitettu 17.4.1986 allekirjoitetun tonttien 853-16-7-2 ja 853-16-7-3 välisen rasitesopimuksen liitekartalla. Ostaja ottaa vastatakseen em. 17.4.1986 allekirjoitetusta rasitesopimuksesta, joka pitää sisällään mm. siltaan ja portaisiin kohdistuvat ylläpito-, huolto-, kunnossapito- ja peruskorjausvastuut.

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 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 siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa Ostaja.

Varissuon terveyskeskuksen osalta tontilla 853-16-7-2 sijaitsevalle kaupungin omistukseen jäävälle Varissuon kirjistorakennukselle (rakennustunnus 1034472247) samoin kuin tontilla 853-22-2-7 sijaitseville kaupungin omistukseen jääville rakennuksille jää oikeus liittymien käyttämiseen. Käyttökustannuksista sovitaan erikseen.

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 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kaupan kohteena olevaan rakennukseen liittyvästä maa-alueesta. Ostaja sitoutuu vuokraamaan:

- Kartalla M 261 / 3.9.2015 osoitetun noin 3380 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, joka on osa Turun kaupungin Varissuon kaupunginosan tontista 853-16-7-2, 15.565,00 perusvuosivuokralla ja muutoin erillisestä 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 erillisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen kohteen takaisin vuokraamiseksi vuokrasopimuksesta 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 täyttämisestä kuitenkin siten, että osapuolten keskinäisessä suhteessa niistä vastaa Ostaja.

Todetaan, että Varissuon terveysasemalla on käynnissä seuraavat remontit: viemärien uusiminen, WC-tilojen korjaus ja hissien uusiminen. 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 tähän kauppaan liittyvät muut kauppakirjat sekä apporttisopimuksen.

Tämä kauppa voidaan purkaa kaupungin vaatimuksesta, mikäli kaupunki joutuisi tämän kaupan seurauksena maksamaan kaupan kohteeseen saatuja valtionavustuksia takaisin. Vaatimus kaupan purkamisesta on tehtävä viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun kaupunki on saanut tiedon kaupan purkua koskevan ehdon täyttymisestä.

Mikäli kauppa puretaan, osapuolet sitoutuvat siihen, ettei heillä ole kaupan purun johdosta toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia.

## 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.