

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä: KTK-Kulma Oy Y: 0476587-9

c/o Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy
Selvitysmies Lukander Harri, asianajaja, varatuomari
Yliopistonkatu 15 B, 20100 Turku

Ostaja: Raision kaupunki Y: 0204428-5
Nallinkatu 2, 21200 Raisio

TAUSTAA

KTK-Kulma Oy on 10.10.2023 asetettu selvitystilaan. Selvitysmieheksi on määrätty asianajaja, varatuomari Harri Lukander.

KAUPAN KOHDE

Kiinteistön tiedot: Raision kaupungin Petterinpellon alueella sijaitseva AUTOKULMA –
niminen tila sekä tilalla olevat rakennukset.
Kiinteistötunnus: 680-413-9-20

Pinta-ala: Tilan pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 0,6647 ha.
Raision karttapalvelun mukainen pinta-ala on 6.589 m².

Osoite: Petterinpellontie 1, 21200 Raisio.

Muuta kaupan kohteesta: Kaupan kohteessa sijaitsee toimisto- / huoltorakennus n. 240 m² sekä
erillinen matala varastorakennus.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa:
1) Asemakaava, (ohjeellinen tonttijako) (680-RK:001)
Vahvistamispvm: 1.7.1964, Voimaantulopvm: 1.7.1964
Kaavan arkistotunnus: 32:22
2) Yleiskaava, (680-OYK:120815)
Hyväksymis-/vahvistamispvm: 15.6.2015, Voimaantulopvm: 12.8.2015
Kaavan arkistotunnus: MMLm/18772/423/2015
3) Asemakaava, (680-01:026)
Hyväksymispvm: 24.5.2021, Voimaantulopvm: 12.7.2021
Kaavan arkistotunnus: Ak 1:26

KAUPAN EHDOT

Kauppahinta ja maksuehdot

- 1 Kauppahinta on kolmesataakaksikymmentätuhatta (320.000,00) euroa. Kauppahinta maksetaan KTK-Kulma Oy:n pankkitilille, Oma Säästöpankki FI81 4309 0010 5001 89, kaupantekopäivänä. Kauppahinta ei ole määräytynyt pinta-alaperusteisesti.

Omistusoikeuden siirtyminen

- 2 Omistusoikeus kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ja rakennuksiin siirtyy ostajalle heti, kun koko kauppahinta on maksettu.

Vuokrasopimukset sekä hallintaoikeuden siirtyminen

- 3 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että osa kaupan kohteen maapohjasta on vuokrattu kaupantekohetkellä Neste Oyj:lle ja kiinteistöllä toimii Neste Truck Raisio KTK, Asemanumero: 2559. Kyseisestä vuokrauksesta ei ole etsinnöistä huolimatta löytynyt vuokrasopimusta ei kiinteistön omistajalta eikä vuokralaiselta Neste Oyj:ltä. Todetaan, että tämä vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, koska Neste Oyj on vuosittain maksanut vuokran 1.000,00 euroa kuukaudessa eli 12.000,00 euroa vuodessa. Vuokraan lisätään arvonlisävero. Ostaja saa vuokratulon 1.9.2024 alkaen.

Todetaan, että kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa ja piha-alueella on arvottomaksi luokiteltua myyjäyhtiön vuokralaisten konkurssipesien irtainta tavaraa, jotka myyjä selvittää poisvietävien tarvikkeiden osalta. Lisäksi kiinteistöllä on myös myyjäyhtiön osakkaiden lavoja ja erilaisia maa-aineksia. Ne edellä mainituista tarvikkeista ja tavaroista, joita myyjä ei toimita pois kiinteistöltä 31.8.2024 mennessä jäävät kiinteistölle ja siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin täydellä omistus- ja hallintaoikeudella ilman eri korvausta. Myyjä sitoutuu toimittamaan kiinteistöltä pois kaikki jäteöljyt, jätteisiin luettavat nesteet ja liuottimet 31.8.2024 mennessä.

Myyjä vakuuttaa, ettei sen tiedossa ole, että myyjällä tai sitä edeltävällä vuokranantajalla taikka vuokralaisilla olisi vuokrasopimuksiin perustuvia velvoitteita täyttämättä kaupantekohetkellä.

Ostaja saa hallintaoikeuden kaupan kohteeseen vapaiden tilojen osalta 1.9.2024 ja vuokrattujen tilojen osalta siltä osin, kuin on kysymys ostajan ominaisuudesta vuokranantajana.

Mikäli hallinnan luovutus viivästyy myyjän toimesta muilta kuin edellä mainitun siirrettäväksi tai realisoitavaksi tarkoitetun irtaimen osalta, maksaa myyjä ostajalle sopimussakkona sopimuksen rikkomisesta kymmenentuhatta (10.000,00) euroa kultakin alkavalta viikolta.

Vaaranvastuu ja vahinkovakuutukset

- 4 Vaaranvastuu siirtyy osapuolten kesken kaupantekotilaisuudessa. Kaupan osapuolet sitoutuvat huolehtimaan siitä, että kaupan kohteeseen vahvistettu vakuutus on voimassa vaaranvastuun siirtymisen edellyttämällä tavalla, eli myyjän vakuutus pysyy voimassa ja vastaa aina siihen asti, kun vaaranvastuu edellä sovitulla tavalla siirtyy ostajalle, mistä alkaen ostajan on huolehdittava kaupan kohteen vakuuttamisesta ja vahingoista vastaa ostajan vakuutus.

Vakuudet ja niiden siirtäminen ostajalle

- 5 Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, etteivät kaupan kohdetta rasita mitkään muut rasitukset tai rasitteet kuin kaupantekopäivän rasisitustodistuksesta ilmenevät yhteensä 520.000 euron suuruiset panttikirjakiinnitykset. Kauppahinnan tultua kokonaan maksetuksi panttikirjat yhteensä 4 kpl siirretään ja luovutetaan seuraavasti:

Kiinnityksiin vahvistetut sähköiset panttikirjat 3 kpl siirretään vapaina ostajan pankille siirtohakemuksilla ja rasisitustodistukseen kirjattu vuokralaisen Kuntainliitto Raision-Naantalin vesijohtolaitoksen vuokraoikeus 21.11.1961 siirtyy kaupantekotilaisuudessa ostajalle ja kuitataan vastaanotetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.

Myyjän pankki, Oma Säästöpankki Oyj, on antanut 12.4.2024 päivätyn panttikirjojen luovutussitoumuksen.

Tiedot kaupan kohteesta

- 6 Ostaja on ennen ostotarjouksen tekemistä tutustunut kaupan kohteena olevan kiinteistön rajoihin. Ostaja on myös tietoinen ja hyväksyy Turun Kehätien, Valtatie 8:n ja Raision kaupungin tie- ja katujärjestelyt sekä niiden vaikutukset myytävään kiinteistöön mm. kiinteistölle kulkemisen muuttumisena Vehon tai Raision ABC:n liittymien kautta.

Ostaja on ennen kaupan päättämistä ja ostotarjouksen tekemistä tutustunut myös kaupan kohteessa oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin haluamassaan laajuudessa. Ostaja on tietoinen, että kaupan kohde on ikää vastaavassa kunnossa. Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki tarvittavat tiedot kohteesta ostajalle. Ostaja hyväksyy rakennukset kaikkine vikoineen, virheineen ja puutteineen siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että kaupan kohde on vanha ja rakennukset vaativat perustavanlaatuista kunnostusta.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että kiinteistöllä on toiminut 1960 -luvulta asti huoltamo, jossa on ollut korjaushalli rasvamonttuineen. Kiinteistöllä toimii tälläkin hetkellä Neste Oyj. Myyjä ei ole teettänyt maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointia (PIMA) ja niihin liittyviä toimenpiteitä eikä ostaja ole myöskään sitä edellyttänyt.

Kiinteistön historia huomioiden kiinteistöllä on rakennusten, maaperän tai muun ympäristön pilaantumista, kuten öljyä, jätteitä ja aineita, jotka voivat aiheuttaa näiden tai muun ympäristön pilaantumista, vaaraa terveydelle taikka vahinkoja ostajalle tai kolmansille. Ostaja vastaa kaupan kohteen maaperän pilaantuneisuudesta ja siitä seuraavista puhdistus- ym. mahdollisista toimenpiteistä kustannuksineen.

Myyjä ei vastaa missään olosuhteissa edellä mainituista epäkohdista.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että kohteessa on öljylämmitys. Lämmitysjärjestelmä on vanha ja vaatii kunnostusta.

Lisäksi ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että rakennuksen ulkopuolella oleva vesipostin putki, joka kulkee huoltohallin puolelta sisäkaton yli on rikkoutunut ja vuotanut. Ostajalle on kohteen esittelyssä KTK Kulman asiamiehen toimesta kerrottu, että vuoto on havaittu sisätiloissa ja vesi siitä putkilinjasta suljettu ja sisätilat on kuivattu. Putkilinjaa ei ole korjattu.

Kauppahinnassa on otettu huomioon se, että kaupan kohteena olevat rakennukset ovat enintään tyydyttävässä kunnossa.

Ostaja on tietoinen, että myytävä kohde on tila ja ennen mahdollisen rakennusluvan saantia on tilasta muodostettava kaavanmukainen tontti. Ostaja vastaa tontin muodostamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupan kohteen asiapaperit

7 Ostaja on ennen ostotarjouksen tekemistä tutustunut seuraaviin

kaupankohteeseen liittyviin asiakirjoihin:

-päättös selvitysmieheksi määräämisestä

-lainhuutotodistus 23.11.2023

-rasitustodistus 23.11.2023

-panttikirjojen luovutussitoumus

-kiinteistörekisteriote 23.11.2023

-rakennustiedot

-asemakaava

-keskikaupungin osayleiskaava

-yleiskaava

-johtokartta

-kartta- ja kaavatiedot

-myyntiesite

Ostaja ilmoittaa vastaanottaneensa edellä luetellut asiakirjat, sekä kaupantekopäivälle päivätyt lainhuuto- ja rasitustodistukset.

Myyjän vastuunrajoituslausekkeet

8 Myyjä ja ostaja toteavat yksimielisesti, että kauppaan kuuluva rakennus myydään enintään tyydyttävässä kunnossa. Näin ollen ostajalla ei ole kaupanteon jälkeen oikeutta kohdistaa myyjään maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 17 §:ään perustuvaa hinnanalennusvaatimusta, vaatimusta kaupan purusta taikka vahingonkorvausvaatimusta.

Mikäli ostajalla katsottaisiin olevan oikeus esittää hinnanalennusta koskeva vaatimus, on myyjällä hinnanalennuksen ja mahdollisen vahingonkorvauksen maksamisen sijaista oikeus vaatia yksipuolisesti, että kauppa puretaan.

Ostaja on tietoinen, että myyjäyhtiö on selvitystilassa purkamista varten. Ostajan on tehtävä reklamointi 1 viikon sisällä siitä, kun mahdollinen epäkohta on huomioitu. Ostaja menettää oikeutensa vedota virheisiin lopullisesti, jollei ostaja ilmoita laatuvirheestä myyjälle 31.11.2024 mennessä.

Kiinteistövero ja kiinteistön ylläpitokustannukset sekä niiden jaksottaminen

- 9 Myytävään kiinteistöön kohdistuvasta kiinteistöverosta vuodelta 2024 on vastuussa myyjä.

Aiemmilta vuosilta määräytyvistä kiinteistöverosta, muista kiinteistöön kohdistuvista veroista, kiinteistön ylläpidon kustannuksista sekä muista maksuista, siltä osin kuin niiden peruste on syntynyt myyjän omistusaikana, vastaa myyjä. Ostaja vastaa veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Varainsiirtovero

- 10 Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta. Ostaja on tietoinen lainhuudon hakemisen määräajasta ja sen laiminlyömisestä mahdollisesti seuraavasta varainsiirtoveron korotuksesta ja vastaa yksin niistä. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan päiväyksestä.

Myyjä ja ostaja ilmoittavat olevansa tietoisia tähän kauppaan liittyvistä veroseuraamuksista. Ostaja on ilmoittanut ottavansa kaupan kohteen arvonlisäverolliseen käyttöön.

Liittymäsopimukset ja niiden siirtäminen ostajalle

- 11 Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla energialaitoksen ja vesilaitoksen kanssa solmittuihin sopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Liittymäsopimukset siirtyvät ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut myyjän hallinta-ajalta on maksettu. Ostaja ja myyjä sitoutuvat omalta osaltaan ilmoittamaan liittymäsopimusten siirtämisestä em. laitoksille.

Irtain omaisuus

- 12 Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

Etuosto-oikeus

- 13 Ostaja on tietoinen etuostolain 5 §:ssä mainitusta kunnan etuosto-oikeudesta kiinteistökaupassa, jossa kiinteistön pinta-ala on enemmän kuin 5.000 m²:ä.

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä samansanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle, yksi julkiselle kaupanvahvistajalle sekä yksi Lounais-Suomen Kaupunkikiinteistöt Oy:lle.

ALLEKIRJOITUKSET

Turussa _____. päivänä elokuuta 2024

KTK-Kulma Oy

Harri Lukander, asianajaja, varatuomari
Varsinais-Suomen käräjäoikeuden määräämä selvitysmies

Tämän kaupan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.
Paikka ja aika edellä mainitut.

Raision kaupunki

Samu Mattila,
kaupunkikehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että KTK-Kulma Oy edustajanaan selvitysmies Harri Lukander, luovuttajana sekä Raision kaupunki edustajanaan kaupunginjohtaja Eero Vainio luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Turussa _____. päivänä elokuuta 2024

Sami Kääriäinen
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: 402 702/77