

## Kauppakirja

<b>Myyjä</b>	Contour Office Solution Oy Ilpoistentie 16a 20740 Turku Omistusosuus 1/1	Y-tunnus 1869076-7
<b>Ostaja</b>	Raision kaupunki Nallinkatu 2, PL 100 21201 Raisio Omistusosuus 1/1	Y-tunnus 0204428-5

### Kaupan taustaa

E18 Keskikaupunki –asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2017. Jo tuolloin julkaistun tiedon mukaan nyt myytävälle kiinteistölle kaavoitettaisiin katualuetta ja kaavamuutoksen johdosta kiinteistöllä oleva toimitilarakennus olisi purettava. Jo tuolloin ostaja ja myyjä aloittivat keskustelut kaupasta, joka solmitaan tällä kauppakirjalla.

### Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Raision kaupungissa, osoitteessa Kreetankuja 2 sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 680-1-154-4, sillä olevine rakennuksineen. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 2378 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on 12.7.2021 voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu Martinkadun ja Elauksenkadun katualueeksi.

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1990 valmistunut toimitilarakennus, joka on kokonaispinta-alaltaan noin 970 m<sup>2</sup>. Pinta-ala on tarkistusmittaamaton, eivätkä myöhemmät mahdolliset tarkistusmittaukset vaikuta tämän kauppakirjan mukaiseen kauppaan. Rakennusta on myyjän omistusaikana kunnostettu tarpeen mukaan ja näistä kunnostustoimista on annettu ostajalle selvitys.

Myyjä on ilmoittanut ostajalle seuraavat kiinteistöön tehdyt tärkeimmät korjaukset viimeisen viiden vuoden ajalta:

- 2020 keväällä ison parkkipaikka-alueen pylväsvalaisimet uusittu ja vaihdettu led-valaisimiksi. Lisäksi toinen valaisinylväs uusittu. Yksi autolämmitystolppa, sekä lämmityspaikka uusittu. Parkkipaikan asfalttialuetta korjattu (reikiä paikattu).
- Toinen puhallin uusittu alakerran ilmanvaihtokoneeseen syksyllä 2020 ja samalla koneen kylmäaineet täytetty.
- Ilmanvaihtokoneiden kontaktoreita/releitä vaihdettu tarpeen mukaan.
- Yläkerran ilmanvaihtokoneen toisen puhaltimen laakerointi 2017 tai 2018.
- Ilmanvaihtokoneen (alakerran) puhaltimen sähkömoottori uusittu (2016-2017)
- Lämmityksen jokin säätölaite uusittu (2018-2019).
- Martinkadun puolelta vuokralaisen (Bluchar) ovi ja ikkuna uusittu auto-onnettomuuden seurauksena ehkä vuosi 2018.
- Tiloja on lisäksi kunnostettu ja muutettu vuokralaisten tarpeita kuunnellen 2018. Tällöin isommalta vuokralaiselta vapautuneet tilat on jaettu useammalle vuokralaiselle rakentamalla kevyitä väliseiniä ja toimistohuoneita. Tässä yhteydessä sähkömies on myös käynyt tekemässä tarvittavat sähkömuutokset uusien vuokralaisten tarpeisiin sopiviksi. Oletamus on tuolloin ollut, että kevyiden väliseinien rakentaminen ei vaadi lupaa, eikä näihin muutoksiin niitä ole tuolloin haettu. Myös vuokralaisten vaihtuessa pin-

taremonttia on tehty lähes kaikkiin tiloihin maalaamalla ja paikkaamalla seinäpintoja.

- Parkkipaikan puoleisen päädyn markiisin tunnistin ja sähkömoottori on uusittu vuonna 2017
- 2018 on kiinteistön lukitusta uusittu ja osaan tiloista on vaihdettu Abloy Sento lukitus. Lukitus on uusittu vuokralaisille Stora Enso oyj ja T:mi Eläinlääkäri Auli Lehtonen. Lisäksi Raision keskustan puoleinen porraskäytävä ja siinä vuokralaisten (Elcool Oy ja Turun Helluntaiseurakunta) lukitukset ovat uusia.

Toimitilarakennuksesta on noin 806 h-m<sup>2</sup> vuokrattu useammalle eri vuokralaiselle seuraavasti:

1. toimistotila ja varastotila yht. 129,5 m<sup>2</sup>, Alvars Oy, vuokrasopimus toistaiseksi voimassa 3 kk irtisanomisajalla,
2. toimistotila 133 m<sup>2</sup>, ATN-tilipalvelu Oy, vuokrasopimus toistaiseksi voimassa 3 kk irtisanomisajalla,
3. liikehuoneisto 144 m<sup>2</sup>, T:mi Eläinlääkäri Auli Lehtonen, vuokrasopimus toistaiseksi voimassa 3 kk irtisanomisajalla,
4. toimistotila ja varastotila yht. 132 m<sup>2</sup>, Bluchar Metal A/S filial Finland, vuokrasopimus toistaiseksi voimassa 3 kk irtisanomisajalla, vuokra
5. toimistotila 42 m<sup>2</sup>, Elcool Oy, vuokrasopimus toistaiseksi voimassa 3 kk irtisanomisajalla,
6. toimistotila 112 m<sup>2</sup>, Turun Helluntaiseurakunta, vuokrasopimus toistaiseksi voimassa 3 kk irtisanomisajalla, ja
7. toimistotila 113,5 m<sup>2</sup>, Stora Enso Oyj/Etelä-Suomen hankinta-alue, vuokrasopimus määräaikainen 1.1.2019 – 31.12.2022.

## **Kauppahinta**

Kaupan kohteen kokonaiskauppahinta on miljoona viisikymmentäkahdeksantuhatta (1.058.000,00) euroa.

## **Kauppahinnan maksaminen**

Ostaja suorittaa kauppahinnan kokonaisuudessaan myyjän ilmoittamalle tilille kahden viikon kuluessa sen jälkeen, kun Raision kaupungin tämän kiinteistökaupan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu.

## **Kaupan muut ehdot**

Tämän kiinteistön kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### **1. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Kaupan kohteen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle, kun Raision kaupungin tämän kiinteistökaupan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman, kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.

### **2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen liittyvät muut ehdot**

Myyjä pitää kaupan kohdetta koskevat vakuutuksensa voimassa omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen asti.

Myyjä vastaa kaupan kohdetta koskevista kaikista kiinteistön ja rakennuksen käyttämiseen ja kunnossapitämiseen liittyvistä kustannuksista sekä sähkö-, lämpö-, vesi-, jätevesi-, jätahuoltomaksuista siihen asti, kunnes omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä Raision kaupunki siirtyy vuokranantajaksi kohdassa "Kaupan kohde" mainittuihin vuokrasopimuksiin ja vuokrat maksetaan kaupungin tilille omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä lukien. Myyjä ilmoittaa vuokralaisille vuokranantajan muuttumisesta.

Myyjä luovuttaa alkuperäiskappaleina vuokrasopimukset ja vuokravakuudet ostajalle asianmukaisin merkinnöin.

### 3. Vaaranvastuun siirtyminen

Myyjä vastaa kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

### 4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön 680-1-154-4 kohdistuu \_\_\_\_\_ päivätystä rasiustodistuksesta ilmenevät kaksi sähköistä kiinnitystä, yhteismäärältään \_\_\_\_\_ euroa.

Myyjä valtuuttaa Turun Seudun Osuuspankin, jonka nimissä sähköiset panttikirjat ovat, siirtämään panttikirjat kauppahinnan maksua vastaan ilman eri korvausta ja lainoittamattomina ostajan nimiin. Turun Seudun Osuuspankki antaa ostajalle tätä koskevan kirjallisen luovutus-/siirtositoumuksen ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista.

Sähköisten panttikirjojen siirtokustannuksista vastaa myyjä.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kiinteistökiinnityksiä tai panttioikeuksia kuin mitä \_\_\_\_\_ päivätystä rasiustodistuksesta ilmenee.

### 5. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Kaupan kohteeseen kohdistuu \_\_\_\_\_ päivätystä kiinteistörekisteriotteesta, asemakaavakartasta ja kohdassa "Kaupan kohde" mainituista vuokrasopimuksista ilmenevät rasitteet, rasitukset ja käyttöoikeudet.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu edellä mainittujen lisäksi muita rasitteita tai rasituksia tai käyttöoikeuksia.

### 6. Verot, maksut ja tulot

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle. Ostaja vastaa saanotuista veroista ja maksuista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen. Tämä koskee myös kiinteistöveroä vuodelta 2022.

Myyjällä on oikeus kaupan kohteesta saataviin vuokra- ja muihin tuottoihin siihen saakka, kunnes omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä lukien ne kuuluvat ostajalle.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

Ostaja on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Kohteeseen ei liity palautettavia arvonlisäveroä.

## 7. Kohteeseen tutustuminen ja kohteen kunto

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen, rajat ja rakennukset sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Myyjä vakuuttaa, että myyjän toimesta tehtyt tai teetetyt taikka myyjän luvalla tehtyt kiinteistöön kuuluvan rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on toteutettu asianmukaisesti ja kulloinkin voimassa olevien säädösten mukaisesti. Myyjän tiedon mukaan vuokralaiset eivät ole tehneet kohteessa muutostöitä, jotka olisivat ristiriidassa tämän kanssa.

Myyjän tiedon mukaan kiinteistöllä ei ole sisäilmaongelmia.

Rakennuksessa ei ole tehty tämän kaupan yhteydessä kuntotutkimuksia/-tarkastuksia.

## 8. Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Caruna Oy:n kanssa solmittuun sähköliittymäsopimukseen sekä Raision Vesi Oy:n kanssa solmittuun vesihuollon liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta viimeistään omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä.

Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimukset ovat voimassa ja niihin liittyvät liittymismaksut ja muut maksut on asianmukaisesti suoritettu ja sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan ao. yhtiöille liittymäsopimusten siirtymisestä.

## 9. Vuokrasopimukset

Myyjä vakuuttaa, että kohdassa "Kaupan kohde" luetellut vuokrasopimukset ja niihin mahdollisesti liittyvät vuokravakuudet ovat voimassa ilmoitetun mukaisina. Vuokrasopimusten lisäksi ei ole olemassa vuokrasuhteeseen vaikuttavia kirjallisia tai suullisia sopimuksia tai sitoumuksia vuokralaisten tai kolmansien kanssa, joita ei ole esitetty. Vuokrasopimukset vuokravakuuksineen on vapaasti siirrettävissä ostajalle.

Myyjä ei ole olennaisesti rikkonut vuokrasopimusten ehtoja, eikä myyjää kohtaan ole esitetty mitään tällaisista rikkomuksista koskevia vaatimuksia. Myyjää kohtaan ei myöskään ole esitetty mitään reklamaatioita, vahingonkorvausvaatimuksia eikä vastaavia vaatimuksia vuokrasopimukseen liittyen, eikä sellaisia ole myyjän tiedon mukaan odotettavissa.

Myyjän tiedossa ei ole, että vuokralaisista kukaan olisi olennaisesti rikkonut vuokrasopimustaan. Myyjä ei ole esittänyt vuokralaisia kohtaan reklamaatioita, vahingonkorvausvaatimuksia eikä muita vastaavia vaatimuksia vuokrasopimukseen liittyen.

Vuokralaisilla ei ole oikeutta irtisanoa, purkaa tai muuttaa vuokrasopimuksia tämän kaupan johdosta.

## 10. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisterinote

4. kiinteistörekisterin karttaote
5. kaavakartat ja -määräykset, koskien myös kiinteistön lähialuetta.
6. huoneenvuokrasopimukset (kohdassa "Kaupan kohde" mainitut)
7. Kiinteistöarvio Kreetankuja 2 19.6.2019
8. Kiinteistöarvio Kreetankuja 2 8.5.2020

### 11. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole myyjän tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita eikä siellä ole harjoitettu sellaista toimintaa, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myyjän tiedon mukaan alueella ei ole tehty tähän liittyviä tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteitä. Myyjää kohtaan ei ole esitetty mitään kiinteistön ympäristön tilaan perustuvia vaatimuksia tai sellaisen uhkaa.

### 12. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimiston myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

### 13. Kauppakirjan hyväksyminen

Raision kaupunginvaltuusto on xxxxx lainvoimaisesti hyväksynyt tämän kauppakirjan Raision kaupungin puolesta.

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

Raisiossa,            kuun            . päivänä 20

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot tarkoin täyttämään.

Paikka ja aika edellä mainitut.

RAISION KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus

Eero Vainio	xxx
kaupunginjohtaja	xxx

### Kauppanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xxx myyjänä ja xxx kaupungin puolesta ostajina, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

XXX  
XXX  
XXX