

KAUPPAKIRJA

1. Myyjä

Asunto Oy Ruskon Liikekulma
(Y-tunnus 0139208-5)
Käyntiosoite: Vanhatie 4, 21290 Rusko
Postiosoite: c/o V-S Isännöintitalo Oy, PL 257, 20101 Turku

2. Ostaja

Ruskon kunta
(y-tunnus: 0204524-5)
Vanhatie 5, 21290 Rusko

3. Kaupan kohde

2153 m² suuruinen, kauppakirjan liitteeseen 1 oranssilla rajauksella merkitty määräala ("**Määräala**") Ruskon kunnan Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta Säästöpankki-nimisestä tilasta RN:o 1:24 (kiinteistötunnus 704-404—1-24, "**Tila**") sekä osittain Määräalalla ja osittain myyjälle jäävällä Tilan osalla sijaitseva liikerakennus (ns. kirjastosiipi) sekä siihen ja Tilalla sijaitsevaan asuinkerrostaloon rajoittuva yhdysosa. Lopullinen määräalan raja määritellään liitteen 1 mukaista oranssia linjausta mahdollisuuksien mukaan noudattaen, mutta lohkomistoimituksessa yksityiskohdiltaan soveltavalla tavalla niin, että Määräalan pinta-alaksi muodostuu 2153 m².

Jäljempänä em. kaupan kohteena olevat rakennukset yhteisesti "**Liikerakennus**", Liikerakennus ja Määräala yhteisesti "**Kaupan kohde**", myyjälle jäävä asuinkerrostalo "**Asuintalo**" ja Asuintalo sekä myyjälle jäävä osa Tilasta "**Kantatila**".

4. Tausta

Ruskon kunta omistaa Liikerakennuksessa olevan kirjastohuoneiston hallintaan oikeuttavat Asunto Oy Ruskon Liikekulman osakkeet. Liikerakennuksessa on kosteus- ja rakennusteknisiä ongelmia, joiden vuoksi sitä ei enää voida käyttää tarkoitukseensa. Osapuolet ovat tämän vuoksi päätyneet kokonaisjärjestelyyn, jossa Asunto Oy Ruskon Liikekulma hankkii Ruskon kunnalta kirjastohuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ja yhtiön toiselta osakkaalta muut Liikerakennuksen hallintaan oikeuttavat osakkeet ja yhtiö myy tällä kauppakirjalla kunnalle Kaupan kohteen.

5. Kauppahinta

Kauppahinta on yksi (1) euro. Kauppahinta maksetaan kaupantekopäivänä myyjän tilille FI75 5714 3720 0121 52.

6. Omistus- ja hallinto-oikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallinto-oikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan voimaantullessa.

7. Tiedot Kaupan kohteesta

Perustiedot

Tila kuuluu voimassa olevan asemakaavan ja ohjeellisen tonttijaon mukaiseen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Ostaja on kunta ja selittää siksi tuntevansa asemakaavamääräykset ja niiden tulkinnan ja muun ohessa Kaupan kohteen laskennallisen, asemakaavaan perustuvan rakennusoikeuden sekä myyjälle jäävän, Kantatilalla jo käytetyn rakennusoikeuden.

Rasitukset ja rasitteet

Ostaja on perehtynyt Tilan rasiustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen.

Tilaa rasittavat yhteensä pääomaltaan 1.400.000 euron panttikirjakiinnitykset. Ostajalle on esitetty kaikkien Tilaan kiinnitettyjen panttivelkakirjojen haltijoiden, Aktia Bank AbP:n ja Turun Seudun Osuuspankin kirjalliset suostumukset siihen, että tämän kaupan voimaantultua kaikki panttikirjakiinnitykset kuoletetaan Määräalan osalta sillä edellytyksellä, että Asunto Oy Ruskon Liikekulma lyhentää Aktia Bank Abp:ltä olevaa lainaansa 323.442,81 eurolla. Myyjä sitoutuu viimeistään kaupantekopäivää seuraavana päivänä tekemään Aktia Bank Abp:lle 323.442,81 euron suuruisen lainan lyhennyksen ja muutoinkin huolehtimaan siitä, että Kaupan kohde luovutetaan panttikirjakiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana ostajalle. Ostaja kuitenkin huolehtii kustannuksellaan Määräalaan kohdistuvien kiinnitysten kuolettamishakemuksen tekemisestä.

Ostaja on tietoinen Tilan kiinteistörekisteriotteesta ilmenevistä seikoista. Myyjä vakuuttaa, ettei Määräalaan kohdistu mitään kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita.

Kaupan kohteen kunto

Määräalalla ei myyjän tietojen mukaan ole harjoitettu toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän saastumista eikä maaperässä ole jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän saastumista. Jos vastoin myyjän tietoja maaperä on kuitenkin saastunut, maaperän puhdistamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaavat osapuolet puoliiksi kumpikin. Tällaisessa tapauksessa osapuolten on neuvoteltava ja sovitava maaperän puhdistuksen käytännön toimenpiteiden kilpailuttamisesta ja muista olennaisista seikoista ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Liikerakennuksessa sijaitsevan kirjastohuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana ostaja tuntee entuudestaan Liikerakennuksen tason ja kunnon ja tietää, ettei se kusteusongelmien ja kuntonsa vuoksi ole enää tarkoitukseensa käytettävissä.

Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat, Liikerakennuksen ja sen kiinteät laitteet. Ostajan tarkoituksena on purkaa Liikerakennus ja myyjä myy rakennuksen ainoastaan purettavaksi. Ostaja hyväksyy Kaupan kohteen sellaisena kuin se kaupantekohetkellä on.

Ellei tässä kauppakirjassa ole toisin sovittu, ostaja vastaa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen kaikista Liikerakennuksen ja Määräalan ylläpito- ja muista kustannuksista, eikä niistä voi esittää vaatimuksia myyjälle.

8. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa mahdollisista Kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista kaupantekohetkeen asti ja siitä eteenpäin vaaranvastuu on ostajalla.

Myyjä pitää Liikerakennusta koskevat vakuutukset voimassa viikon ajan kaupantekopäivästä. Ostajan on halutessaan tuohon mennessä vakuutettava kiinteistö haluamallaan tavalla.

9. Verot ja kaupan tekemisen kustannukset

Myyjällä on oikeus periä ostajalta omistusaikaa vastaava osuus kiinteistöstä kaupantekovuodelta menevästä kiinteistöverosta niiltä osin kuin se kohdistuu Määräalaan ja Liikerakennukseen. Tilan maapohjaan kohdistuva osuus kiinteistöverosta jaetaan laskennallisesti Määräalan ja Kanta-tilan pinta-alojen suhteessa.

Koska ostajana on kunta, tästä kaupasta ei varainsiirtoverolain 10 §:n perusteella ole maksettava varainsiirtoveroa.

Osapuolet vastaavat tämän kauppakirjan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta puoliksi kumpikin.

10. Erityisehdot

Liikerakennuksen ylläpito ja purkaminen

Liikerakennus tulee kuntansa vuoksi jäämään tyhjilleen, kunnes se puretaan. Myyjä voi kustannuksellaan katkaista Liikerakennuksen vesi-, sähkö- ja lämmitysjohtot ja -kaapelit 1.4.2023 lukien.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Liikerakennus ja Määräala pidetään – ottaen erityisesti huomioon rakennuksen ja Määräalan keskeisen sijainnin – julkisivuiltaan ja muilta näkyviltä osiltaan sekä rakenteiltaan siistinä ja turvallisessa kunnossa (esim. lumenajo, liukkaudenesto, roskaantumisen).

Ostaja tulee purkamaan Liikerakennuksen. Kun purkaminen aloitetaan, se on toteutettava yhtäjaksoisesti ja mahdollisimman nopeasti. Purkamisen jälkeen ostajan on kustannuksellaan viipymättä:

- i. huolehdittava siitä, että purettavan liitososan kohdalla oleva Asuinrakennuksen seinä rakenteeltaan ja pinnoitteeltaan korjataan muuta nykyistä seinärakennetta vastaavaksi. Mikäli liitososan purkamisen jälkeen havaittaisiin Asuintalon seinärakenteessa jotakin sellaista yllättävää, jota ostaja ei kohtuudella ole voinut ottaa huomioon, jaetaan tällaisen yllättävän seikan aiheuttamat poikkeukselliset kustannukset kuitenkin osapuolten kesken puoliksi,
- ii. teetettävä osittain Määräalan ja osittain Kantatilan puolelle sijoituvan liitteeseen 1 vihreällä rajauksella merkityn uuden liittymä- ja tonttitien pohjatyöt ja pintarakenne kulkukelpoiseen sorapintaan asti hyvän maanrakennustavan mukaisesti ja
- iii. teetettävä viipymättä Liikerakennuksen purkamisen jälkeen Kantatilan puolella Liikerakennuksen alla olevan maapohjan saattaminen muilta kuin edellisessä kohdassa tarkoitettujen tonttitien alueelta siistiin kuntoon ja muun maanpinnan tasalle sorastuksella (tai muulla sovittavalla aineksella) niin, että myyjä voi tämän pinnan päälle – kustannuksellaan - tehdä pintamultauksen nurmikko- tai haluamiaan istutuksia varten.

Määräalan uudisrakentaminen

Ostaja sitoutuu siihen, ettei Määräalalle mahdollisesti tehtävää uudisrakennusta miltään osin sijoiteta kahdeksaa (8) metriä lähemmäksi Asuintaloa. Riippumatta Määräalalla käytettävästä kokonaisrakennusoikeudesta ostaja sitoutuu siihen, ettei mahdolliseen uudisrakennukseen Asuintalon eteen Keskitien puoleiselle sivustalle liitteeseen 1 mustalla rajauksella osoitetulle Asuintalon Vahdontien puoleisen seinän linjaa noudattavalle Vanhatien puoleiselle alueelle sijoiteta enempää kuin yksi maanpäällinen kerros ja ettei tämän rakennusosan harjakorkeus ylitä 6,0 metriä nykyisestä maanpinnan tasosta lukien.

Kunta sitoutuu myös siihen, että Määräalalle mahdollisesti rakennettavan uudisrakennuksen ilmastointi- ja muut LVISA-laitteet sijoitetaan Määräalalle mahdollisesti tehtävään uudisrakennuksen muualle kuin edellä sanotun enintään yksikerroksisen rakennusosan katolle, elleivät pakottavat talotekniset syyt muuta edellytä.

Määräalalle mahdollisesti tehtävään uudisrakennukseen on ostajan kustannuksella hankittava omat tontti- ja kunnallistekniset liittymät.

Uudet rasitteet

Osapuolet tekevät tämän kaupan yhteydessä erillisen rasitesopimuksen ja sitoutuvat lisäksi tarvittaessa tekemään tavanomaisin ehdoin Kantatilan ja Määräalan välillä mahdollisesti tarvittavat muut rasitesopimukset viimeistään siinä vaiheessa, kun ostaja käynnistää Määräalan mahdolli-

sen uudisrakentamisen. Rasitteiden peruseriaatteena on, että aiheuttaja/hyötyjä ("oikeutettu kiinteistö") maksaa rasitteiden perustamisesta ja konkreettisista rasitteiden pohjana olevista toimista (johtojen ja kaapelien sijoitus yms.) ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset ja korvaa tai ennallistaa näiden toimien johdosta toisen osapuolen kiinteistön mahdolliset vahingot, mutta erillistä korvausta rasiteoikeuksista ei makseta.

11. Irtaimen kaupat

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta.

12. Kauppakirjan voimaantulo ja raukeaminen

Tämä kauppakirja tulee myyjää sitovaksi kauppakirjan allekirjoituksella.

Tämä kauppakirja ja Asunto Oy Ruskon Liikekulman Liikerakennuksen kirjastohuoneiston osakkeiden luovutusta koskeva sopimus viedään Ruskon kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Tämä kauppakirja tulee ostajaa sitovaksi, kun tämän kauppakirjan ja samassa yhteydessä päätettävän Asunto Oy Ruskon Liikekulman Liikerakennuksen kirjastohuoneiston osakkeiden luovutusta koskevat Ruskon kunnanvaltuuston päätökset saavat lainvoiman.

Tämä kauppakirja kuitenkin raukeaa molempien osapuolten osalta, mikäli Ruskon kunnanvaltuusto ei hyväksy kunnan sitoutumista tähän kauppakirjaan ja/tai samassa yhteydessä päätettävään yhtiön ja kunnan väliseen yhtiön osakkeiden hankintaa koskevaan sopimukseen tai kunnanvaltuuston näitä asioita koskevat molemmat hyväksymispäätökset eivät valitusten johdosta saa lainvoimaa. Tällaisessa tapauksessa osapuolet vastaavat asiakirjojen laatimisesta ja niihin liittyvästä oikeudellisesta konsultoinnista puoliksi kumpikin aiemmin tehdyn sopimuksen mukaisesti, mutta osapuolilla ei ole toisiaan kohtaan muuta korvausvelvollisuutta raukeamisen johdosta.

Jos päätöksistä valitetaan, mutta ne myöhemmin saavat lainvoiman, lykääntyvät tässä sopimuksessa sovitut määräajat vastaavasti.

13. Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Ruskolla maaliskuun [REDACTED]. päivänä 2023

Asunto Oy Ruskon Liikekulma

Terho Hietanen

Ruskon kunta

Kari Lehtinen

Sari Laine

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Asunto Oy Ruskon Liikekulman puolesta Terho Hietanen luovuttajana sekä Ruskon kunnan puolesta Kari Lehtinen ja Sari Laine luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Ruskolla maaliskuun [REDACTED]. päivänä 2023