

4.2.2019

1**Myyjä**

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2, osoite Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali, jäljempänä "Kaupunki".

2**Ostaja**

Invest Aurinkoinen Oy, y-tunnus 2421292-1, osoite Sarkamaantie 16, 21280 Raisio, jäljempänä "Ostaja".

3**Kaupan kohde**

Tämä kauppakirja koskee noin 970 m²:n määräalaa kiinteistöstä Karvetti 529-408-1-100 ja noin 280 m²:n määräalaa kiinteistöstä Raisio-Naantali yhdystie 529-895-1-2150. Ostettavan alueen pinta-ala on yhteensä 1 250 m².

Määräalat muodostavat yhdessä Ostajan aikaisemmin omistaman tontin 529-13-127-1 osan kanssa Aurinkoisen asemakaavamuutoksella muodostetun uuden tontin 529-13-127-2, jonka käyttötarkoitus on asuin- liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (ALK-@). Ostettava alue ilmenee liitteenä olevasta kartasta.

LIITE 1

4**Kauppahinta**

Kauppahinta on kaksisataayksitoistatuhatta yhdeksänsataaneljäkymmentäneljä (211 944) euroa. Kaupungin myymään alueeseen kohdistuu rakennusoikeutta yhteensä 1 413 k-m². Kauppahinta perustuu laskentaperusteelle 150 €/k-m².

Mikäli kaupan kohde kuitenkin toteutetaan ARA-rahoitteisena hankkeena, kauppahintaa alennetaan, niin että kerrosneliömetrihinnaksi muodostuu ARA:n hyväksymä kerrosneliömetrihintaa (vuonna 2018 125 €/k-m²).

5**Kaupan muut ehdot**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

5.1**Kauppahinnan maksaminen ja vakuus maksamattomalle kauppahinnalle**

Kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta, neljäkymmentäkaksituhatta kolmesataakahdeksankymmentäyhdeksän (42 389) euroa maksetaan kaupungin tilille: xxx ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Loput kauppahinnasta, satakuusikymmentäyhdeksäntuhatta viisisataaviisikymmentäviisi (169 555) euroa maksetaan, kun uudelle tontille 529-13-127-2 on haettu ensimmäinen rakennuslupa liike- ja asuinkerrostaloa varten. Loputkin kauppahinnasta tulee kuitenkin maksaa viimeistään viiden vuoden kuluttua siitä, kun Aurinkoisen asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Mikäli uuden tontin rakennushanke toteutetaan kuitenkin ARA-hankkeena, loppukauppahinta lasketaan niin, että se on myytävän rakennusoikeuden

4.2.2019

määrä (1 413 k-m²) kerrottuna ARA:n hyväksymällä rakennusoikeuden kerrosneliömetrihinnalla vähennettynä jo maksettu kauppahinnan osuus [(1 413 x ARA k-m²-hinta)-42 389]. Vaikka asuinrakentaminen ei toteutuisi ARA-hankkeena mutta tontille rakennetaan 900-1200 k-m² liiketilaa, 365-665 k-m²:n osalta kauppahintana käytetään kauppahinnan loppuosan maksamisen ajan kohtana voimassa olevaa ARA-hintaa.

Maksut suoritetaan laskujen perusteella 30 vuorokauden maksuajalla. Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Maanomistaja antaa maksamatta olevalle maksun maksamiselle vakuuden, joka on voimassa vähintään kuukausi yli arvioidun eräpäivän. Maanomistaja sitoutuu jatkamaan tarvittaessa vakuuden voimassaoloaikaa.

Mikäli em. vakuus on pankin antama pankkitakaus, sen tulee kattaa myös mahdolliset viivästysseuraamukset.

Mikäli vakuus on pantattu talletus, sen tulee täyttää seuraavat ehdot: Talletuksen pääoma on vähintään maksamatta olevan maksun suuruinen. Talletuksen kestoajan on oltava riittävän pitkä tai kaupungilla on oltava oikeus yksipuolisesti jatkaa talletusta. Kaupungilla on oltava yksin oikeus nostaa talletuksen varat. Pankin on sitouduttava kaupungin niin vaatiessa välittömästi luovuttamaan talletuksen varat kaupungille. Pankin on annettava talletuksen pääomalle kuittaamattomuustodistus.

Mikäli vakuus on joku muu, tulee se toimittaa kaupungille hyvissä ajoin etukäteen arvioitavaksi, jotta kaupunginhallitus voi arvioida vakuuden ennen sopimuksen allekirjoitusta.

Maanomistaja antaa vakuuden tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja kaupunki kuittaa sen haltuunsa saaduksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kun maksu on kokonaisuudessaan maksettu.

5.2 Muut maksut

Kauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa myydyn alueen lohkomiskulut, jotka suoritetaan, kun määräalan omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle ja asemakaavamuutoksen mukaisen uuden tontin muodostaminen on mahdollista. Samoin Ostaja suorittaa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa sekä ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä kaksitoistatuhatta yhdeksänsataaseitsemänkymmentäviisi (12 975) euroa, jotka suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontti on liitetty verkostoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuna.

5.3 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy Ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu, sen hyväksymistä koskeva Kaupungin päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

4.2.2019

Hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyvät Ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

5.4

Kiinnitykset ja rasitukset

Kaupan kohde myydään vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

5.5

Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Kiinteistöjä Karveti 529-408-1-100 ja Raisio-Naantali yhdystie 529-895-1-2150 koskevat rasitteet ja osuudet yhteisiin ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta. Kiinteistörasitteiden kohdistuminen tutkitaan kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Ostettavat määräalat eivät saa osuuksia yhteisiin.

5.6

Mahdollinen pilaantunut maaperä

Kaupunki vakuuttaa ja vastaa siitä, että on ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisesti esittänyt kaikki käytettävissään olevat tiedot kaupan kohteena olevalla alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupungin ilmoituksen mukaan kaupan kohteena olevalla alueella ei ole pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita eikä siellä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

5.7

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa luovutuksen kohteista suoritettavista veroista omistusoikeuden siirtymispäivästä lähtien. Siihen asti niistä vastaa Kaupunki.

Ostaja vastaa kuitenkin hallintaansa kohdan 5.3 mukaan siirtyviin alueisiin kohdistuvista muista maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista, myös siltä ajalta, kun hänellä on niihin hallinta-oikeus.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

5.8

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut ostettavat alueet ja niiden rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

5.9

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin ote
- 2 rasiustodistus

4.2.2019

- | | |
|---|---|
| 3 | kiinteistörekisteriote |
| 4 | asemakaava ja asemakaavaluonnos, kaavakartat ja –määräykset |
| 5 | rakentamistapaohjeet |

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- | | |
|---|--|
| 1 | asemakaava ja asemakaavaluonnos, kaavakartat ja –määräykset. |
|---|--|

5.10

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala yhdessä tontille jo rakennetun rakennuksen kanssa on vähintään 900 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa x.x.2019

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

5.11

Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvaus.

4.2.2019

5.12**Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katu ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

5.13**Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei Naantalin kaupunginhallitus anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 5.10 – 5.12 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdissa 5.10 ja 5.14 mainitut sopimusehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

5.14**Sopimussakko**

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli Ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena. Naantalin kaupunginhallitus voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

5.15**Muu rikkomus**

Mikäli Ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan Kaupungille tästä aiheutuvan vahingon.

5.16**Irtaimisto**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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

Allekirjoitukset

Naantalissa X. Xkuuta 2019

4.2.2019

Naantalin kaupunki

Kaupunginhallitus

X

X

X

X

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta X ja X luovuttajina sekä X ja X luovutuksen saajina 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.

Naantalissa X. Xkuuta 201X

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X