

10.5.2017

1 Sopijapuolet

1.1 Myyjä

7/8 Timo Oskari Juhani Ekman

1/8 Timo Oskari Juhani Ekman sekä Elsa Tellervo Ekmanin
kuolinpesä, jäljempänä "Myyjä".

1.2 Ostaja

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

2 Sopimusalue ja esisopimuksen tarkoitus

Tämä esisopimus koskee tilaa Rauhala II 529-405-1-27. Kaupunki ostaa pääosan, noin 6,58 ha:n määräälaa tilasta Rauhala II 529-405-1-27. Myyjä pidättää itsellään noin 0,6 ha:n alueen, joka säilyy kantatilana 529-405-1-27. Tilan koko alue ja pidätettävien alueiden likimääräinen sijainti on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan

LIITE 1

Kiinteistökaupan toteutumisen ehtona on, että Naantalin kaupunki hakee ja saa vuonna 2022 toteutettavat asuntomessut, jotka sijoittuvat pääosin Myyjältä tämän esisopimuksen tarkoittamalla kaupalla ja samanaikaisilla sopimuksilla Kultaranta Golf Oy Naantaliilta sekä Jari ja Eero Tammennolta ostettaville alueille. Kiinteistökaupan edellytyksenä on myös, että alueelle on laadittu asemakaavaaluonnos, jossa Myyjän pidättämille alueille on osoitettu yhteensä neljä omakotitalotonttia, joiden rakennusoikeus on kullakin 250 k-m², likimäärin niihin kohtiin, jotka liitekartassa on osoitettu punaisin renkain.

Mikäli edellä sanotut ehdot täyttyvät, sitoutuvat Myyjä ja Kaupunki tekemään tässä esisopimuksessa esitettyjen ehtojen mukaisen kiinteistökaupan viimeistään 1.5.2018.

3 Kaupan ehdot

3.1 Kaupan kohde

Kaupan kohde on noin 6,58 ha:n määräälaa tilasta Rauhala II 529-405-1-27. Määräälaa käsittää koko tilan lukuun ottamatta yhteensä noin 0,6 ha suuruista aluetta, jonka Myyjä pidättää itsellään. Määräalan ja pidätettävien alueiden likimääräinen sijainti ilmenevät sopimuksen liitteenä (LIITE 1) olevasta kartasta.

Kaupan kohteena olevalla määräälalalla sijaitsevat ja kauppaan kuuluvat noin vuonna 1963 rakennettu noin 40 m²:n suuruinen kesämökki sekä purkukuntoinen vanha asuinrakennus.

Kaupan kohteen hintaa ei ole määriteltä pinta-alojen perusteella ja pinta-ala-tieto on vain ohjeellinen.

10.5.2017

3.2 Kauppahinta

Kohteen kokonaiskauppahinta on kaksisataaviisikymmentäkuusituhatta kuusi-sataakaksikymmentä (256 620) euroa.

3.3 Muut maksut

Kauppahinnan lisäksi Kaupunki suorittaa kaupanvahvistajan palkkion sata-kaksikymmentä (120) euroa, joka suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilai-suudessa.

3.4 Kaupanteon ajankohta

Lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 1.5.2018 edellyttäen että tuo-hon mennessä asuntomessuista on kaupungin ja asuntomessujen välillä tehty lopullinen sopimus kohdan 2 mukaisesti.

3.5 Omistus- ja hallintaoikeus sekä kiinteistönmuodostus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyvät kohdassa 3.14 sa-notuin poikkeuksin, kun tämän esisopimuksen tarkoittama kauppakirja on alle-kirjoitettu, sen hyväksymistä koskeva Kaupungin päätös on tullut lainvoi-maiseksi ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan omistukseensa tulevan määräalan kiinteis-tönmuodostuksesta.

3.6 Kiinnitykset ja rasitukset

Luovutuksen kohde luovutetaan vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista, josta Myyjä vastaa.

3.7 Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Tilaa Rauhala II 529-405-1-27 koskevat rasitteet ja osuudet yhteisiin ilmene-vät 2.5.2017 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset seuraavat myytävää määräälaa ja siirtyvät Kaupungille. Ti-lalla ei ole osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

3.8 Mahdollinen pilaantunut maaperä

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

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

10.5.2017

3.9

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kaupunki vastaa luovutuksen kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymispäivästä lähtien. Siihen asti niistä vastaa Myyjä.

Myyjä vastaa rakennuksiin kohdistuvista veroista ja maksuista, myös siltä ajalta, kun hänellä on niihin korvaukseton käyttöoikeus kohdan 3.14 mukaan.

3.10

Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueet, rakennukset ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

3.11

Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- | | |
|---|--|
| 1 | lainhuutotodistus |
| 2 | rasitustodistus |
| 3 | kiinteistörekisteriote |
| 4 | asemakaava tai asemakaavaluonnos |
| 5 | Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava |

3.12

Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei myydä tai vaihdeta irtaimistoa.

3.13

Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Myyjä sitoutuu rakentamaan kullekin omistukseensa jäävälle tulevalle asuntomessualueelle sijoittuvalle tontille laadittavan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset, joiden kerrosala on vähintään 120 k-m² asuntomessujen toteutuksen edellyttämässä aikataulussa sekä muille alueille sijoittuville tonteille laadittavan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset, joiden kerrosala on vähintään 120 k-m², siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut hyväksytyn käyttöönottotarkastuksen, viiden vuoden kuluessa siitä, kun alueen asemakaava on vahvistunut ja kunnallistekniikka on valmis.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Rakentamisen saa aloittaa, kun kunnallistekniikka alueella on valmis.

Mikäli Myyjä laiminlyö edellä tarkoitettun rakentamisvelvoitteen, Myyjä on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 euroa jokaiselta rakentamattomalta kerrosneliömetriltä, määrääjän umpeen kuluttua ja

10.5.2017

jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty, ellei kaupunginhallitus ole pidentänyt rakennusaikaa.

Mikäli myyjä aikoo luovuttaa pidättämälleen alueelle sijoittuvan tontin rakentamattomana edelleen, Myyjän on ennen kauppaa hyväksyttävä siirronsaaja ja kauppakirjan rakennusvelvoitetta ja sopimussakkoa koskevat ehdot Kaupungilla. Mikäli Kaupunki ne hyväksyy, Myyjällä on oikeus luovuttaa tontti kyseiselle siirronsaajalle ja Myyjä vapautuu siirrettävän tontin osalta sopimussakko-velvollisuudestaan. Kaupunki ei saa evätä siirronsaajan hyväksyntää, mikäli siirronsaajaa on objektiivisesti arvioiden pidettävä kykenevänä otta-
maan rakentamis- ja sopimussakko-velvoitteet kantaakseen. Ellei Kaupunki perustellusta syystä hyväksy siirronsaajaa tai rakennusvelvoitetta koskevaa luovutussopimuksen ehtoa ja Myyjä tästä huolimatta tai kokonaan ilmoittamatta Kaupungille toteuttaa kaupan, Myyjä on velvollinen suorittamaan yllä mainitun sakon siinä tapauksessa, ettei siirronsaaja täytä kauppakirjassa mainittua rakennusvelvoitettaan.

3.14

Korvaukseton kesämökin käyttöoikeus

Myyjälle jää korvaukseton käyttöoikeus kaupan kohteena olevalla määräalalla sijaitsevaan kesämökkiin, kunnes Kaupunki ottaa alueen muuhun käyttöön.

Myyjä vastaa käyttöoikeusaikanaan rakennusten kunnosta ja rakennuksiin kohdistuvista käyttökustannuksista.

4

Kunnallistekniikka

4.1

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden periä vesihuoltolain mukaiset liittymismaksut.

Liittymismaksut suoritetaan liittymisajankohtana voimassa olevan taksan mukaan laskettuna.

4.2

Milloin sopimusalueella tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on maanomistaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puh-
taanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

4.3

Myyjä on velvollinen noudattamaan ympäristönsuojelulakia ja jätehuoltolakia sekä niiden nojalla annettuja määräyksiä.

4.4

Kaupungilla on lisäksi oikeus sijoittaa Myyjän pidättämille alueille tarpeelliset johdot, laitteet sekä niiden tuet ja kiinnikkeet, kuitenkin siten, että ne eivät kohtuuttomasti vaikeuta tonttien käyttöä kaavan määrittelemään ja maanomistajan aikomaan käyttöön.

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

10.5.2017

5**Pidätettyjen alueiden myynti eteenpäin**

Myyjä sitoutuu ottamaan kohdassa 4 Kunnallistekniikka mainitut sopimusehdot pidätettäviä alueita koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli alue luovutetaan rakentamattomana, kohdan 3.13 rakentamisvelvoite ja sopimussakko on myös otettava luovutuskirjaan.

6**Yleisiä sopimusmääräyksiä**

- 6.1 Tämä esisopimus alistetaan Naantalin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja se tulee lopullisesti voimaan kun se on allekirjoitettu ja kun tämän esisopimuksen hyväksymistä koskevat kaupunginvaltuuston päätös on tullut lainvoimaisesti hyväksytyiksi. Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy esisopimusta tai asuntomessuja ei haeta tai niitä ei hakemuksesta huolimatta saada, tämä esisopimus raukeaa.
- 6.2 Mikäli esisopimus 6.1 mukaisesti raukeaa, sopijapuolet eivät ole oikeutettuja saamaan korvausta toisiltaan.
- 6.3 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.
- 6.4 Kaupunki sitoutuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen käynnistämään asemakaavamuutoksen kaupan kohteen alueella.
- 6.5 Kaupunki sitoutuu siihen, että Myyjän ei tarvitse maksaa kaavoitetuista tonteista maankäyttömaksua.
- 6.6 Tämä sopimus on laadittu kolmena samansisältöisenä kappaleena, yksi Kaupungille, toinen Myyjälle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Naantalissa ____ . _____ kuuta 2017

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusJouni Mutanen
kaupunginjohtajaRiitta Luotio
hallintojohtaja

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

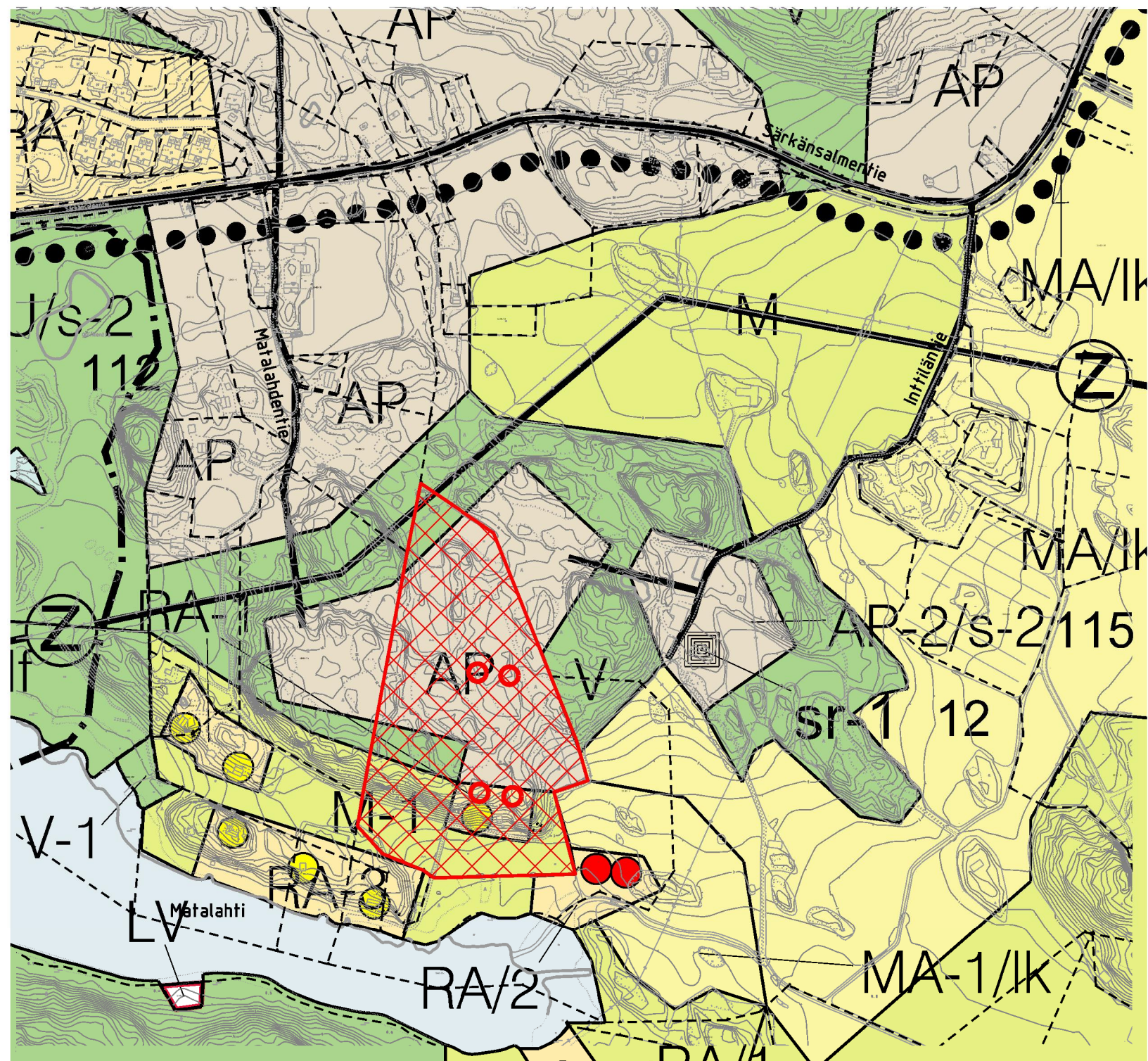
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Jouni Mutanen ja hallintojohtaja Riitta Luotio sekä _____, edellä mainitut osapuolet sopimuskumppaneina sekä esisopimuksen osapuolina ovat allekirjoittaneet tämän kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan

10.5.2017

esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistetta-
essa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovu-
tuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa ____ . _____ kuuta 2017

kaupanvahvistajan tunnus 5298/



LIITEKARTTA



Timo Ekman ja Elsa Ekmanin perikunnalta ostettava kiinteistö 529-405-1-27 pinta-ala n. ha 7,18 ha



pidätettävien määräalojen likimääräinen sijainti. Määräalojen yhteispinta-ala on n. 0,60 ha

Ostettava alue yht. n. 6,58 ha

Naantalissa 21.3.2017

m:\kartta\asuntomessut\..2017\Ekman\Ekmaneilta_ostettava_ym_Ykaava_21032017_th

