

23.2.2023

Kerrostalotontin kiinteistökaupan ja pysäköintitontin osan maanvuokrauksen esisopimuksen muuttaminen

Osapuolet

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

Ostaja: TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5),
Kutojantie 6-8, 02630 Espoo, jäljempänä "Ostaja"

Yhdessä "Osapuolet"

Asian tausta

Osapuolet ovat allekirjoittaneet 7.3.2022 tämän sopimuksen liitteenä olevan kerrostalotontin kiinteistökaupan ja pysäköintitontin osan maanvuokrauksen esisopimuksen. Esisopimus kohdistuu Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) korttelin 7 tonttiin 2 sekä osaan korttelin 8 tontista 2, os. Vuoksi 4-5. Osapuolet sopivat tällä sopimuksella kyseisen esisopimuksen ehtojen muuttamisesta.

Ehtojen muuttaminen

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kauppakirjan yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 31.8.2023.

Mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei myönnä Ostajalle tontin rakennuttamisen edellyttämiä päätöksiä (lainavaraus ja osapäätös) viimeistään 30.6.2023, Ostajalla ja Kaupungilla on oikeus vetäytyä tästä esisopimuksesta ja Kaupunki palauttaa Ostajalle 60 % käsirahasta, mutta Ostajan muita kuluja ei hyvitetä.

Vastaavasti Osapuolet sitoutuvat tekemään pysäköintitontin osan maanvuokrasopimuksen yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 31.8.2023, jolloin myös vuokra-aika, sopimuksen tultua allekirjoitetuksi, viimeistään alkaa.

Kohteen rakentaminen/rakennuttaminen tulee perustumaan 1.10.-15.11.2021 välisenä aikana käydyn tontinluovutuskilpailun mukaisen, kilpailun arviointiryhmän kanssa käydyissä neuvotteluissa loppuvuodesta 2021 tarkentuneen kilpailuehdotuksen suunnitteluratkaisuu huomioiden suunnitteluratkaisuu keväällä 2023 esitetyt muutokset.

Muilta osin noudatetaan tämän sopimuksen liitteenä olevan esisopimuksen ehtoja.

Jakelu

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

23.2.2023

Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Naantalin kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt ja esisopimus on allekirjoitettu.

Päiväys ja allekirjoitukset

Naantalissa ____ . _____ kuuta 202__

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Riitta Luotio
hallintojohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

TA-Asumisoikeus Oy

Matti Keitilä
aluejohtaja

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta hallintojohtaja Riitta Luotio ja kaupunginlakimies Turo Järvinen luovuttajina sekä TA-Asumisoikeus Oy:n puolesta aluejohtaja Matti Keitilä luovutuksen saajana 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 ____ . _____ kuuta 202__

xxx
xxx
kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

7.3.2022

Kerrostalotontin kiinteistökaupan ja pysäköintitontin osan maanvuokrauksen esisopimus

Osapuolet Naantalin kaupunki ja TA-Asumisoikeus Oy sitoutuvat tekemään kiinteistökaupan, jonka kauppakirja ehtoineen on tässä esisopimuksessa, yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 15.4.2023.

Myyjä

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

Ostaja

TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5),
Kutojantie 6-8, 02630 Espoo, jäljempänä Ostaja.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) korttelissa 7 sijaitseva tontti 2 (kiinteistötunnus: 529-122-7-2), os. Vuoksi 4, 21100 Naantali.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 20.1.2020 hyväksymä *Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava* (Ak-333), joka on tullut lainvoimaiseksi 20.3.2020.

Tontin 7-2 pinta-ala on 4.117 m² ja rakennusoikeus on 3.500 k-m². Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Kaupunki on järjestänyt kaupan kohteesta (ml. kaupan kohteelle kaavassa osoitetusta autopaikoitustontin osasta) laatupainotteisen tontinluovutuskilpailun, jota on käyty 1.10.-15.11.2021 välisenä aikana. Ostajan kilpailuehdotus voitti kilpailun. Kilpailuehdotuksen mukaista suunnitteluratkaisua on tarkennettu Kaupungin kilpailulle asettaman arviointiryhmän sekä Ostajan välisten neuvotteluiden pohjalta loppuvuodesta 2021. Kilpailuehdotuksen ja siihen sisältyneen tarjouksen on todettu täyttävän kilpailuohjelman mukaiset vaatimukset.

Kartta kaupan kohteesta on liitteenä.

Ostajan kilpailuehdotuksen mukainen suunnitelma on liitteenä.

Kauppahinta

Kauppahinta on neljäsataakahdeksankymmentäkolmetuhatta (483.000) euroa. Hinta on ARA-perusteinen.

Esisopimuksen ehdot

- a Kun tämän kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä koskeva Naantalin kaupunginhallituksen päätös on saavuttanut lainvoiman, on Ostajalla oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan valmistella ja hakea rakennuslupaa, sekä tarvittaessa myös muita viranomaislupia.
- b Ostaja sitoutuu rakentamaan/rakennuttamaan kaupan kohteelle valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja sekä

7.3.2022

asemakaavan mukaisia muita alueita/toimintoja kilpailuohjelman reuna-
ehtojen sekä jättämässään kilpailuehdotuksessa esittämänsä, kilpailun
laaturyhmän kanssa käydyissä neuvotteluissa tarkentuneen suunnittelu-
ratkaisun mukaisesti.

- d Osapuolet sitoutuvat tekemään Liitteen 1 mukaisen lopullisen kauppakirjan yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 15.4.2023, edellyttäen:
- että Kaupungin hakemuksesta asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) osoitetuille tonteille 529-122-6-1, -7-1, -7-2 ja -8-1 myönnetään alueellinen poikkeaminen pysäköintikatosten toteuttamiseksi tonttien alueille; ja
 - että Kaupungin hakemuksesta kaupan kohteelle, asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) osoitetulle tontille 7-2 myönnetään poikkeaminen asemakaavan puurunkovaatimuksesta siten, että uudisrakentaminen voi toteutua myös betonirunkoisena.
- e Ostaja maksaa Myyjälle tämän esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä 50 % suunnitellusta kauppahinnasta, kaksisataaneljäkymmentäyksituhatta viisisataa (241.500) euroa. Käsiraha huomioidaan vähennyksenä lopullisen kaupan yhteydessä kauppahintaa maksettaessa.
- f Mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei myönnä Ostajalle tontin rakennuttamisen edellyttämiä päätöksiä (lainavaraus ja osapäätös) viimeistään 15.3.2023, Ostajalla ja Kaupungilla on oikeus vetäytyä tästä esisopimuksesta ja Kaupunki palauttaa Ostajalle 60 % käsirahasta, mutta Ostajan muita kuluja ei hyvitetä.
- g Edellä mainittujen ARA-päätösten tullessa myönnettyksi, Ostajalla ja Kaupungilla on kuitenkin oikeus vetäytyä tästä esisopimuksesta, mikäli asuinkerrostalotonttien pysäköintikatosten toteuttamisen edellyttämää alueellista poikkeamista ja/tai kaupan kohteen runkoratkaisua koskevaa poikkeamista ei myönnetä, ilman mitään muuta korvausta ja sopimussakkoa toisilleen kuin käsirahan palautus.
- Ongelmatilanteet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluihin.
- h Mikäli tämä esisopimus ei kohtien f ja/tai g perusteella, osapuolten välisen neuvotteluiden päättyessä tuloksettomana, johda lopulliseen kauppaan, sitoutuvat osapuolet purkamaan tämän esisopimuksen kirjallisesti yhtäaikaishan läsnäololla kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Tästä yhteisestä läsnäolosta ja sen järjestämisestä osapuolet eivät korvaa toisilleen mitään.
- i Rakentamisen kaupan kohteella saa aloittaa vasta, kun lopullinen alla olevan sisältöinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on maksettu, poikkeamispäätösten tultua lainvoimaisiksi.

7.3.2022

Kiinteistön kauppakirja

- Myyjä** Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2),
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali, jäljempänä Kaupunki
- Ostaja** TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5),
Kutojantie 6-8, 02630 Espoo, jäljempänä Ostaja.
- Kaupan kohde** Kaupan kohteena on Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) korttelissa 7 sijaitseva tontti 2 (kiinteistötunnus: 529-122-7-2), os. Vuoksi 4, 21100 Naantali.
- Tontin 7-2 pinta-ala on 4.117 m² ja rakennusoikeus on 3.500 k-m². Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).
- Kartta kaupan kohteesta on liitteenä.
- Kauppahinta** Kauppahinta on neljäsataakahdeksankymmentäkolmetuhatta (483.000) euroa. Hinta on ARA-perusteinen.
- Kaupan muut ehdot**
- 1 Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.
 - 2 Kauppahinta maksetaan Naantalin kaupungin pankkitilille. Maksusta on esitettävä kuitti kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
 - 3 Kauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa kaupan kohteen lohkomiskulut tuhat viisisataa (1.500) euroa sekä ennakkoa käyttövesi-, hulevesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä kaksikymmentäkaksituhatta yhdeksänsataayhdeksänkymmentäviisi (22.995) euroa. Ne suoritetaan ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin osoittamille tileille ja kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontti on liitetty verkostoon, liittymisajankohdalla voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuina.
 - 4 Samoin Ostaja suorittaa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa, joka suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.
 - 5 Mikäli Ostaja vastoin kilpailuohjelman mukaisessa tarjouksessa esittämänsä sekä kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittua tarkoitusta sekä tämän kauppakirjan kohdassa 16 sovittua rakentaakin muita asuintiloja, kuin valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja, sitoutuu Ostaja suorittamaan sopimussakkona kauppahintaa vastaavan summan kertakorvauksena.

7.3.2022

- 6 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle heti, kun kaupan hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös on saanut lainvoiman, kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kauppakirja on allekirjoitettu.
- 7 Kaupan kohde myydään siinä kunnossa, kun se nyt on. Kaupan yhteydessä ei myydä irtainta omaisuutta.
- 8 Kaupunki vakuuttaa, että kaupan kohdetta eivät rasita mitkään velka-kiinnitykset, kuten xx.xx.2021 päivätyistä rasiustodistuksesta ilmenee.
- 9 Kaupunki vakuuttaa, että kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita, kuten xx.xx.2021 päivätyistä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.
- 10 Kaupan kohteella ei ole osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin.
- 11 Kaupunki vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä kohdetta kohdanneista vahingoista omistusoikeuden siirtymiseen asti. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.
- Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.
- 12 Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- Mikäli kohteelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin. Mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen kohteen hallinnan luovutusta, Kaupunki vastaa Ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kuluista, yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu Kaupungin korvausvastuu pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kohteen hallinnan luovutuksesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- Mikäli puhdistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kokonaiskustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja Ostajan välillä voidaan neuvotella edellä mainitun viiden vuoden jälkeenkin edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle, Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua kohteen maaperän puhdistamisesta. Selvyiden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin kohteen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Ostajan toiminnasta ennen kohteen omistusta ja hallintaoikeuden siirtymistä ja/tai sen jälkeen. Samoin Ostaja vastaa

7.3.2022

hallinta- ja omistusaikanaan kohteen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

- 13 Kaupan kohde on rakentamaton. Alueen kunnallistekniikan on määrä valmistua siten, että kohde on rakentamiskelpoinen vuoden 2022 alusta.
- 14 Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen alueen ja tutustunut rajoihin sekä 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 ratkaisuista. Rakennusten, pysäköinti- ja piha-alueiden korkeusasema tulee sovittaa kadun korkeusasemiin.
- 15 Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
- lainhuutorekisterin ote
 - kiinteistörekisterin ote
 - rasiustodistus
- Ostaja on tutustunut:
- kohteesta laadittuun kilpailuohjelmaan
 - alueen asemakaavakarttaan ja –määräyksiin
 - alueen rakennustapaohjeeseen
 - kohteen pohjatutkimustietoihin
 - kohteen johtokarttaan ja katusuunnitelman asemakuviin
- Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
- kaavakartat ja –määräykset
- 16 Ostaja sitoutuu rakentamaan/rakennuttamaan kaupan kohteelle valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja sekä asemakaavan mukaisia muita alueita/toimintoja kilpailuohjelman reunaehtojen sekä jättämässään kilpailuehdotuksessa esittämänsä, kilpailun laaturyhmän kanssa käydyissä neuvotteluissa tarkentuneen suunnitteluratkaisun mukaisesti.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kohteen kokonaan valmiiksi noudattaen lakeja, asetuksia, Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä, alueen asemakaavaa, alueen rakentamistapaohjetta sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa. Kohde toteutetaan Ostajan toimesta kokonaisvastuuperiaatteella.

7.3.2022

Vähintään 40 % kerrostalotontin kokonaisrakennusoikeudesta on rakennettava valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta. Vähintään 90 % kerrostalotontin kokonaisrakennusoikeudesta tulee toteuttaa viiden (5) vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kaupunki sitoutuu rakentamaan kaupan kohdetta rajaavan katualueen kunnallistekniikan tontin rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Runko-, julkisivu- ja ym. rakentamisratkaisut hyväksytetään kaupungilla rakennuslupavaiheessa.

17

Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai tontteja palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kaupan kohteen alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kohteen omistajalle aiheutuva suorainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Niiltä osin, kun rakennus sijoittuu kiinni kohteen rajaan, Ostaja voi sijoittaa rakennuslupan mukaisesti katualueen puolelle rakennuksen perustamiseen ja perusvesien poistamiseen tarkoitettuja rakenteita. Niiden osalta Ostaja toteuttaa niiden kohdalla olevan jalkakäytävän uudelleen rakentamisen, mikäli Kaupunki on toteuttanut jalkakäytävän aikaisemmin katusuunnitelman mukaisesti.

Ostaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa huomioimaan kohteella tai sen ympäristössä olevat asemakaavassa tai muutoin kohteelle tai sen ympäristöön toteutettavaksi osoitetut maanalaiset hankkeet siten, ettei Ostajan hankkeesta aiheudu haittaa, vahinkoa eikä vaaraa.

18

Tontin 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 tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on tontin omistaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty

19

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

Mikäli Ostaja luovuttaa kohteen sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena.

7.3.2022

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 16–18 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kohde luovutetaan rakentamattomana, kohdissa 16 ja 20 mainitut sopimusehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

20

Mikäli Ostaja laiminlyö kohdan 16 mukaisen kerrosneliömetrien määrää koskevan rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli Ostaja laiminlyö jonkin muun kohdassa 16 mainituista velvoitteista tai luovuttaa tontin, sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona tontin kauppakirjan mukaisen kokonaiskauppahinnan suuruisen summan kerta-suorituksena.

21

Tontinluovutuskilpailun tarkoittamaan kilpailun kohteeseen sisältyy kaupan kohteen lisäksi määräosa $\frac{1}{2}$ korttelissa 8 sijaitsevasta tontista 2 (kiinteistötunnus: 529-122-8-2), os. Vuoksi 5, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalotonttia palvelevaksi yleiseksi pysäköintialueeksi. Ostajan jättämän kilpailuehdotuksen suunnitteluratkaisussa puoli-osuuden rajat ovat tarkentuneet ja Ostaja ja Kaupunki ovat sopineet määräala luovutuksesta vuokraamalla.

Tontin 8-2 pinta-ala kokonaisuudessaan on 1.051 m² ja rakennusoikeus 250 k-m², mikä tarkoittaa määräalan osalta 525,5 m²:n pinta-alaa ja 125 k-m²:n rakennusoikeutta. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on yleinen pysäköintialue (LP).

Ostaja vuokraa määräalan Kaupungilta.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan vuokraamansa autopaikoitustontin puoliosan pinnoituksen, kuivatuksen, viheristutukset, hulevesien hallinnan ja meluidan kokonaisuudessaan. Lisäksi Ostaja on velvollinen toteuttamaan toisen puoliosuuden rakennekerrokset sekä murskepinnoituksen samalla laatutasolla (taso: 10 cm alle valmiin pinnan).

- Autopaikoitustontin toisen määräalan omistajana ja haltijana kaupunki valtuuttaa Ostajan hakemaan toteutuksen edellyttämiä viranomaislupia.
- Autopaikoitustontin rakennekerrokset on toteutettava 2 vuoden ja muut rakenteet 3 vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ostaja suorittaa vuokraamansa tontin osan lohkomiskulut neljäsataavii-sikymmentä (450) euroa.

Vuokrasopimusluonnos pysäköintitontin osasta on liitteenä.

7.3.2022

- Tontin 8-2 pihajärjestelyistä sekä pysäköinnistä ja sen toteuttamisesta tulee esittää suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.
- 22 Ostaja on velvollinen osaltaan koordinoimaan kaupan kohteen rakentamisen yhdessä ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.
- 23 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan kaupan kohteen ja/tai sitä ympäröivien kiinteistöjen ja/tai niille sijoitettavien rakennusten toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laatimisesta ja sopimusten mukaisten oikeuksien perustamisesta.
- Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista eikä yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.
- 24 Tätä kauppakirjaa koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kauppakirjasta aiheutuvat riidat Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistaviksi.
- Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Ostajalle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Esisopimuksen voimaantulo

Tämä kiinteistökaupan esisopimus tulee voimaan, kun Naantalin kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt ja esisopimus on allekirjoitettu.

Kaupan ehtoina olevien edellytysten täytyessä on osapuolilla oikeus vaatia esisopimuksen mukaista kaupan solmimista tai toisen kieltäytyessä vahingonkorvausta, joka on suuruudeltaan käsirahan verran eli puolet kauppahinnasta. Kiinteistökaupan solmimisen jälkeen sovelletaan kaupan ehtoja.

Tämän sopimuksen soveltamiseen liittyvät mahdolliset tulkintariidat pyritään ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli tämä ei onnistu, voivat osapuolet saattaa riidan Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

7.3.2022

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

Naantalissa 7. maaliskuuta 2022

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

TA-Asumisoikeus Oy

Matti Keitilä
Aluejohtaja

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja hallintojohtaja Riitta Luotio luovuttajina sekä TA-Asumisoikeus Oy:n puolesta toimitusjohtaja Esa Mustonen luovutuksen saajana 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 7. maaliskuuta 2022

Tuomas Lindholm
maankäyttöpäällikkö
kaupanvahvistajan tunnus 5298/9

LIITEKARTTA

Osoittaa Perhetalon asemakaava-alueen



AK-tontin 529-122-7-2 (os. Vuoksi 4)

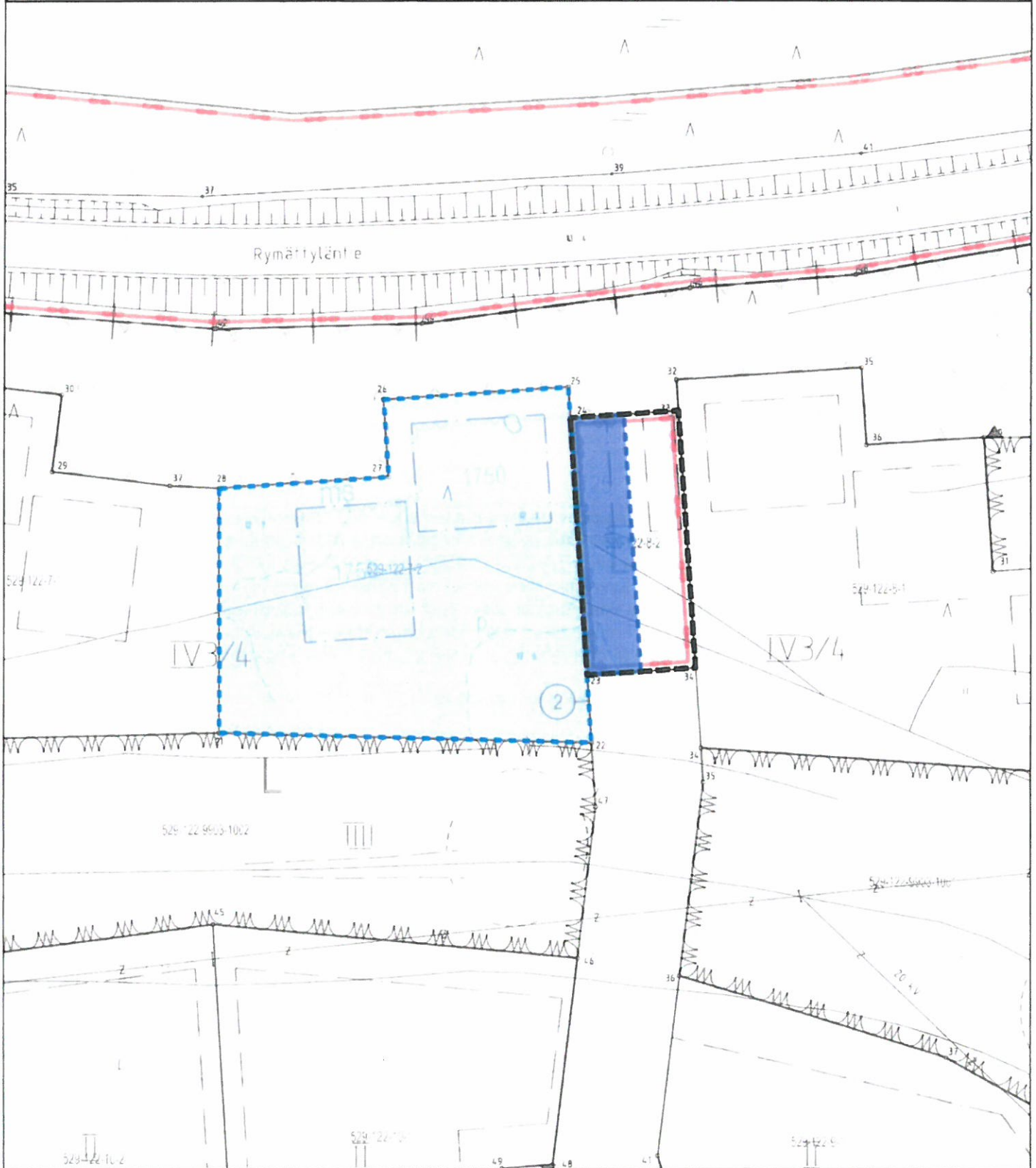


LP-tontin 529-122-8-2 määräosasta 1/2

Mk 1:1000 (A4)

23.11.2021 / MhS

M:\KARTTALIIITE\2021\Liitekartat\PERHETALON_alue\529-122-7-2\529-122-7-2_Liitekartta_kaupunkikirjan_liitteksi_A4_mhs



30.11.2021

**Pysäköintitontin maanvuokrasopimus
Esisopimuksen liite 1**

Osapuolet Naantalin kaupunki ja TA-Asumisoikeus Oy sitoutuvat tekemään tämän luonnoksen mukaisen pysäköintitontin osan maanvuokrasopimuksen yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 15.4.2023.

1**Johdanto****1.1****Sopijapuolet**

Vuokranantaja Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2),
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.

Vuokralainen TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5),
Kutojantie 6-8, 02630 Espoo.

1.2**Vuokra-alue**

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) korttelin 8 tontilla 2 (kiinteistötunnus: 529-122-8-2), os. Vuoksi 5, 21100 Naantali, sijaitseva määräala, pinta-ala 525,5 m².

Tontin 8-2 pinta-ala kokonaisuudessaan on 1.051 m² ja rakennusoikeus 250 k-m², mikä em. määräalan osalta tarkoittaa 125 k-m²:n rakennusoikeutta. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on yleinen pysäköintialue (LP).

Kartta vuokra-alueesta on vuokrasopimuksen liitteenä.

2**Vuokrasuhteen kesto****2.1****Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen tultua allekirjoitetuksi, kuitenkin viimeistään 15.4.2023, ja se päättyy 30.4.2073 (50 vuotta).

2.2**Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle edellyttäen, että

- a vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

30.11.2021

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

3

Maksut

3.1

Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kaksisataaneljäkymmentäyksi (241) euroa (perusvuokra). Vuosivuokra on ARA-perusteinen.

Vuotuinen vuokra maksetaan laskituksen perusteella kahdessa erässä, jolloin ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

3.2

Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10= 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 3.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunakin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokra samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttanut perusindeksiin nähden.

3.3

Vakuus

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa pankkitakauksen tai muun siihen verrattavissa olevan vakuuden, kaksisataaneljäkymmentäyksi (241) euroa.

Mikäli vuokralainen osittain tai kokonaan laiminlyö vuokrasopimuksen mukaiset veloitteensa on vuokranantajalla oikeus pitää itsellään ja tarpeen mukaan realisoida vakuus vuokralaista enempää kuulematta. Vuokranantajan on kuitenkin ilmoitettava vuokralaiselle kirjeitse vakuuden käyttämisestä.

Mikäli vakuutta on käytetty, on vuokralainen velvollinen kuukauden kuluessa täydentämään vakuuden sovitun suuruiseksi siinä tapauksessa, että vuokrasuhde sopimusrikkomuksesta huolimatta jatkuu. Jos vakuutta ei täydennetä, on se peruste sopimuksen purkamiselle.

3.4

Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

3.5

Muut maksut

Vuokramies suorittaa tontin osan lohkomiskulut neljäsataaviisikymmentä (450) euroa.

30.11.2021

4**Vuokra-alueen käyttö****4.1****Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi yleiseksi pysäköintialueeksi siten, kuin käyttötarkoituksesta (LP) on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

4.2**Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan autopaikoitustontin puoliosansa pinnoituksen, kuivatuksen, viheristutukset, hulevesien hallinnan ja meluidan kokonaisuudessaan. Lisäksi vuokralainen on velvollinen toteuttamaan toisen puoliosuuden rakennekerrokset sekä murskepinnoituksen samalla laatutasolla (taso: 10 cm alle valmiin pinnan).

- Autopaikoitustontin 8-2 toisen määräalan omistajana ja haltijana kaupunki valtuuttaa vuokralaisen hakemaan toteutuksen edellyttämiä viranomaislupia.
- Autopaikoitustontin rakennekerrokset on toteutettava 2 vuoden ja muut rakenteet 3 vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

4.3**Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen sekä autopaikoitustonttiin 8-2 kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai em. perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen ml. koko autopaikoitustontin 8-2 arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

4.4**Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin rakentamatonta metsäaluetta. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei maanvuokrauksen kohteena olevalla alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

30.11.2021

4.5

Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

4.6

Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa osaa vuokra-alueesta kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

4.7

Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

4.8

Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueelle.

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.

4.9

Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

5

Muut sopimusehdot

5.1

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden

30.11.2021

kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

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

5.2

Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö kohdan 4.2 rakentamisvelvoitteen toteuttamisen, vuokralainen on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % vuosivuokran perusteena olevasta ostotarjoushinnasta rakentamisvelvoitemääräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ilman kaupunginhallituksen lupaa, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti makamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

5.3

Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 633/1982 mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.4

Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta vuokra-alueen rakentamista varten nostetun korkotukilainan laina-aikana.

5.5

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan viemään pois omistamansa laitteet ja panemaan niiden paikat kuntoon.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen ml. koko autopaikoitustontin 8-2 arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

5.6

Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat Varsinais-Suomen kärjäoikeuden ratkaistaviksi.

30.11.2021

5.7

Muut sovellettavat säännökset

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun määräyksiä.

6

Sopimuksen voimaantulo

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun Naantalin kaupunginvaltuuston tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

7

Jakelu

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

8

Allekirjoitukset

Naantalissa __. ____kuuta 202_

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusLaura Leppänen
kaupunginjohtajaTuro Järvinen
kaupunginlakimies

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

TA-Asumisoikeus OyEsa Mustonen
toimitusjohtaja**Liite**

Vuokra-alueen osoittava kartta

LIITEKARTTA

Osoittaa Perhetalon asemakaava-alueen



LP-tontin 529-122-8-2 määräala, pinta-ala 525,5 m²

Mk 1:1000 (A4)

30.11.2021 / MhS

M:\KARTTALIITE\2021\Liitekarta\PERHETALON_alue\529-122-7-2_ja_8-2\529-122-8-2_LP_alue_Liitekarta_maanvuokrasopimuksen_liiteeksi_A4_mhs

