

## OSAPUOLET

### **Naantalin kaupunki**

Y-tunnus: 0135457-2  
Käsityöläiskatu 2  
21100 Naantali  
Jäljempänä "Myyjä"

### **Unto Kauhanen Oy**

C/O Juha Kauhanen  
Y-tunnus: 1472384-0  
Ratasillantie 81  
33850 Tampere  
Jäljempänä "Ostaja"

### **Yhdessä "Osapuolet"**

## TAUSTAA

Osapuolet Naantalin kaupunki Myyjänä ja Juha Kauhanen Ostajaa edustaen ovat neuvotelleet kevään 2023 aikana Naantalissa Rämepsälänkadulla sijaitsevan, Naantalin kaupungin omistaman Suovuoren kartanon entisen talouskeskuksen, tontti 529-22-20-1 rakennuksineen, luovuttamisesta Unto Kauhanen Oy:lle. Kaupan kohde on osoitettu tämän esisopimuksen tarkoittaman kauppakirjan liitekartalla.

Tontilla sijaitsee asemakaavassa suojelluiksi osoitettuja, peruskorjauskuntoisia rakennuksia, joiden kunnostamiseen Ostaja on sitoutunut. Tontille on kaavassa osoitettu käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja Ostajan tarkoituksena on lisäksi toteuttaa tontille uudisrakentamista.

Ostaja on esittänyt Myyjälle alustavan suunnitelman kohteen kehittämiseksi. Suunnitelmaa on kehitetty Osapuolten välisten neuvotteluiden perusteella. Suunnitelmassa kohteelle on kaavailtu yhteisöllistä, perinnerakentamistyylistä asumista yhteiskäyttöisine alueineen sekä kohdetta että laajemmin aluetta palvelevia muita toimintoja.

Ostajan kohteelle kaavailema suunnitelma voimassa olevasta asemakaavasta poikkeamista. Suunnitelman mukaiset uudisrakennusalat (sijainti, kerrosluku ja kerrosala), suunnitelman sisältämät suojeltujen ja uudisrakennusten toiminnot (käyttötarkoitus) sekä yleisen kulkuyhteyden että muiden kulkuyhteyksien sijainti on osoitettu tätä esisopimusta koskevan kaupunginhallituksen päätöksen oheismateriaalina.

Kohteen kauppahinta, satatuhatta (100.000) euroa, perustuu ulkopuolisen, riippumattoman arvioitsijan näkemykseen kohteen kauppahinnasta.

## ESISOPIMUKSEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kiinteistökaupan, jonka kauppakirja on tässä esisopimuksessa.

1. Kauppa tehdään kun:

- Ostajan kaupan kohteesta laatimien suunnitelmien toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös on tullut myönnetyksi ja lainvoimaistunut.

Esisopimuksen tultua allekirjoitetuksi Ostaja sitoutuu toimittamaan 30.11.2023 mennessä Naantalin kaupungille kaupan kohteeseen kohdistuvan ja esitettyjen suunnitelmien suunnitteluratkaisujen edellyttämän poikkeamishakemuksen. Ostajan tulee hyväksyttää lopullinen suunnitelmansa Naantalin kaupungilla ennen poikkeamishakemuksen toimittamista sekä tarvittaessa tarkentaa hakemustaan Naantalin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen ohjeiden mukaisesti.

2. Esisopimus katsotaan purkautuneeksi, eikä kummallakaan Osapuolella ole toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia, mikäli:
    - Naantalin kaupunki ei myönnä Ostajalle em. hakemusta koskevaa poikkeamispäätöstä ja/tai päätös ei tule lainvoimaiseksi.
  3. Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän esisopimuksen allekirjoittamisella. Hallintaoikeuden nojalla Ostajalla on oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan tehdä/teettää kaupan kohteella tutkimuksia kaavassa suojelluksi osoitettujen, peruskorjauskuntoisten rakennusten saneeraamisen edellyttämien toimenpiteiden ja kohteen uudisrakentamisen suunnittelua varten sekä kustannuksellaan ja vastuullaan valmistella sekä hakea kohteen ml. rakennusten kehittämistä koskevien toimenpiteiden edellyttämiä viranomaisluovia.
  4. Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle tämän esisopimuksen allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka esisopimuksen laadinnan jälkeen aiheutuu kohteelle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun Osapuolisten riippumattoman syyn vuoksi.
  5. Tämä esisopimus on voimassa tässä tarkoitetun kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka, tai kuitenkin enintään 31.12.2024 asti. Määräaika voidaan pidentää Osapuolten yhteisellä suostumuksella. Mikäli kohdassa 1 mainitut kaupan edellytykset kaikkina täyttyvät, allekirjoitetaan lopullinen, alla olevan sisältöinen kauppakirja viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Myyjä ja Ostaja ovat yhdessä todenneet kaupan edellytysten kaikkina toteutuneen.
  6. Lopulliseen kauppakirjaan voidaan tehdä vähäisiä, teknisluonteisia muutoksia.
  7. Ostaja vastaa esisopimuksen osalta kaupanvahvistajan palkkiosta satakaksikymmentä (120) euroa.
  8. Osapuolet ovat erikseen sopineet kohteella olevien rakennusten sisätiloissa olevien roskien ja irtaimen pois siivoamisesta, joka on Myyjän vastuulla.
-

## KAUPPAKIRJA

1

### Myyjä

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

2

### Ostaja

Unto Kauhanen Oy (y-tunnus: 1472384-0)  
Ratasillantie 81, 33850 Tampere

Yhdessä "Osapuolet"

3

### Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Naantalin kaupungin 22. kaupunginosan (Myllärinmäki-Masku) 20. korttelin tontti nro 1 (Kt. 529-22-20-1) sillä sijaitsevine rakennuksineen, osoitteessa Rämepsälänkatu 12, 21110 Naantali.

Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 8.389 m<sup>2</sup>. Tontti on osoitettu tämän kauppakirjan liitekartalla (11.5.2023).

Tontti on voimassa olevassa, Naantalin kaupunginvaltuuston 5.9.2011 hyväksymässä Suovuoren ratsastuskeskuksen asemakaavan muutoksessa (Ak-314) osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (ALY/s-1).

Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta (leivintupa ja päärakennus) sekä sauna ja aitta, joita ei saa purkaa eikä niiden ulkoasun ominaispiirteitä muuttaa (sr-3).

Tontilla sijaitsee navettarakennus/työtila, joka on pyrittävä säilyttämään miljöönsä osana. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista (sr-4).

Tontilla olevat rakennukset ovat valmistuneet eri aikoina 1800-luvun alun ja 1920-luvun välillä. Rakennuksia ei ole tarkistusmitattu, joten niiden tarkat pinta-alat eivät ole tiedossa. Rakennukset ovat kauttaaltaan huonokuntoisia ja edellyttävät täydellistä peruskorjausta.

Tontilla on erillisellä rakennusalalla uudisrakennusoikeutta asuinrakennukselle 350 k-m<sup>2</sup>.

4

### Kauppahinta

Kaupan kohteen kauppahinta on satatuhatta (100.000) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

5

### Kaupan muut ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### 5.1

##### Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille. Maksusta on esitettävä kuitti kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

#### 5.2

##### Muut maksut

Kauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa myydyn tontin lohkomiskulut tuhat viisisataa (1.500) euroa ja kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa, jotka kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Maksut suoritetaan ennen kauppakirjan allekirjoittamista Myyjän osoittamalle tilille ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Naantalin vesihuoltolaitoksen perimät liittymismaksut suoritetaan heti, kun tontti on liitetty vesihuoltoverkkoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennusten kerrosalan mukaan laskettuna.

#### 5.3

##### Omistusoikeus

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy Ostajalle, kun Naantalin kaupungin hallituksen kiinteistön myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppakirja on allekirjoitettu.

#### 5.4

##### Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

#### 5.5

##### Kulkuoikeus ja muut rasitteet

Kaupan kohteella on kiinteistörekisteriin merkitty kulkuyhteys kaupungin omistaman yleisen pysäköintialueen (529-22-9906-1001) kautta. Muutoin kaupan kohde myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

#### 5.6

##### Verot ja maksut

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle, joka vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

---

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

### 5.7

#### Kohteen laatu ja kohteeseen tutustuminen

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

Suovuoren kartanon päärakennuksessa, navettarakennuksessa ja muissa rakennuksissa on tehty kuntotarkastukset 20.4.2012. Rakennukset ovat olleet pitkään tyhjillään, joten ne ovat huollon ja käytön puutteen vuoksi päässeet rapistumaan, minkä lisäksi ne ovat olleet alltiina ilkivalalle. Viimeisten vuosien aikana rakennuksille on tehty vain välttämättömiä ylläpito- ja korjaustoimenpiteitä. Rakennukset vaativat peruskorjaustoimenpiteitä ennen käyttöönottoa. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut kuntotarkastusraportteihin, minkä lisäksi Ostaja ja Myyjä ovat yhdessä katselmoineet rakennukset kevään 2023 aikana. Ostaja ilmoittaa olevansa tietoinen raporteissa ja katselmuksella yksilöidystä viosta, puutteista ja korjausehdotuksista.

Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

### 5.8

#### Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin ote
- 2 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisterin ote
- 4 kiinteistörekisterikarttaote
- 5 asemakaavakartta ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus (Ak-314)
- 6 Manner-Naantalin osayleiskaava (Yk\_Y-16)
- 7 johtokarttaote (käyttö-, jäte- ja hulevesiliittymät)
- 8 kuntotarkastusraportit 3 kpl (A-Insinöörit Oy 20.4.2012)

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja -määräykset.

### 5.9

#### Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen tontille sekä MRL 163

§:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai tontin alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen tontille. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

Tässä tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta ei makseta korvauksia.

#### 5.10

##### Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kaupunginsäännössä määrätään.

#### 5.11

##### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että kaupan kohteella on harjoitettu ratsastustallitoimintaa vuoteen 2008 asti, minkä jälkeen kohde on ollut käyttämättömänä ja rakennukset tyhjiälleen. Alueelle sijoittuu kulkuyhteys sekä jo puretun rakennuskannan osalta erinäisiä rakenteita, mm. tontin pohjoisosassa entisen leivintuvan viereen sijoittuvia luonnonkivisiä / muurattuja perustuksia. Rakentamattomat alueen osat ovat hoitamattomaksi jääneitä piha-alueita ja luonnonmukaisessa tilassa olevaa metsämaata.

Alueella ei kaupungin tiedon mukaan ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### 5.12

##### Korjaus- ja rakentamisvelvoite, sopimussakko

Ostaja on sitoutunut kaikkien asemakaavassa suojelluiksi osoitettujen rakennusten peruskorjaamiseen kaavamääräysten asettamien velvoitteiden mukaisesti. Korjaustoimenpiteet tulee suorittaa kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ostaja on velvollinen toteuttamaan vähintään 50 % tontin uudisrakennusoikeudesta, 175 k-m<sup>2</sup>, viiden (5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli Ostaja laiminlyö korjausvelvoitteen, on hän velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta vastaavan summan määräajan umpeuduttua ja jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen uudisrakentamisen osalta, on hän velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 10 % kauppahinnasta vastaavan summan määräajan umpeuduttua ja jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta perustellusta syystä myöntää jatkoaikaa tässä tarkoitettuihin velvoiteaikoihin.

#### 5.13 Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

#### 5.14 Muut ehdot

Kaupungin liityntäpisteet (käyttö- ja jätevesi) on tuotu viereiselle yleiselle pysäköintialueelle (529-22-9906-1001) tontin pohjoisrajalle. Ostaja vastaa tontin sisäisten liittymäjärjestelyiden toteutuksesta kustannuksellaan, mikä edellyttää mm. oman pumppaamon toteuttamista jätevesille painestetun linjan päähän, sekä tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset vastaten liittymis- ja käyttömaksuista. Hulevesien hallinnan Ostaja toteuttaa kustannuksellaan tontin alueella.

Ostaja vastaa tontin mahdollisten tulevien sisäisten hallintajärjestelyiden toteuttamisesta kustannuksellaan ja on velvollinen hakemaan oikeuksien (esim. hallinnanjakosopimus) kirjaamista kirjaamisviranomaiselta.

Tontin läpi etelästä pohjoiseen toteutetaan Ostajan kustannuksella Myyjällä hyväksyttävien suunnitelmien mukaisesti jalankulku- ja polkupyörätie yleiseen käyttöön. Myyjä toteuttaa kustannuksellaan tien valaistuksen ja vastaa tien kunnossapidosta. Tietä varten perustetaan rasite.

Kulkuyhteyden järjestämiseksi navettarakennuksen takaa sen pohjoisseinustalla olevalle (ylisille johtavalle) rampille, lähellä tontin itäistä rajaa, Ostaja saa ulottaa kulkuyhteyden ml. sen edellyttämän penkan kaupungin omistaman lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Osapuolet laativat kulkuyhteydestä erillisen rasitesopimuksen taikka vaihtoehtoisesti sopivat siitä muulla sopimuksella.

Ostajalla ei ole ilman Myyjän suostumusta oikeutta luovuttaa kohdetta edelleen ennen kauppakirjan kohdan 5.12 mukaisten korjaus- ja rakentamisvelvoitteiden täyttymistä. Mikäli kaupan kohde Myyjän suostumuksella luovutetaan edelleen ennen em. velvoitteiden täyttymistä, tulee kauppakirjan kohdat 5.9, 5.10, 5.12 ja 5.14 sisällyttää vastaaviin luovutuskirjoihin elleivät Osapuolet yhdessä ja yksimielisesti muuta sovi. Kauppakirjan kohdat 5.9, 5.10 ja 5.12 tulee sisällyttää vastaisiin luovutuskirjoihin aina.

#### 5.14 Muu rikkomus ja erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli mahdollisia ongelmatilanteita ei saada ratkaistuksi yksimielisesti, riitaisuudet

ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Mikäli Osapuolet muutoin rikkovat tätä sopimusta, ovat he velvollisia korvaamaan toisilleen tästä aiheutuvan vahingon.

**Allekirjoitukset**

Naantalissa \_\_\_\_.\_\_\_\_ kuuta 202\_

**Myyjä**

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen  
Kaupunginjohtaja

Riitta Luotio  
hallintojohtaja

**Ostaja**

Juha Kauhanen

Unto Kauhanen Oy:n puolesta

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

**Julkisen kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja hallintojohtaja Riitta Luotio luovuttajina sekä Juha Kauhanen Unto Kauhanen Oy:n puolesta 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\_

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X


Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

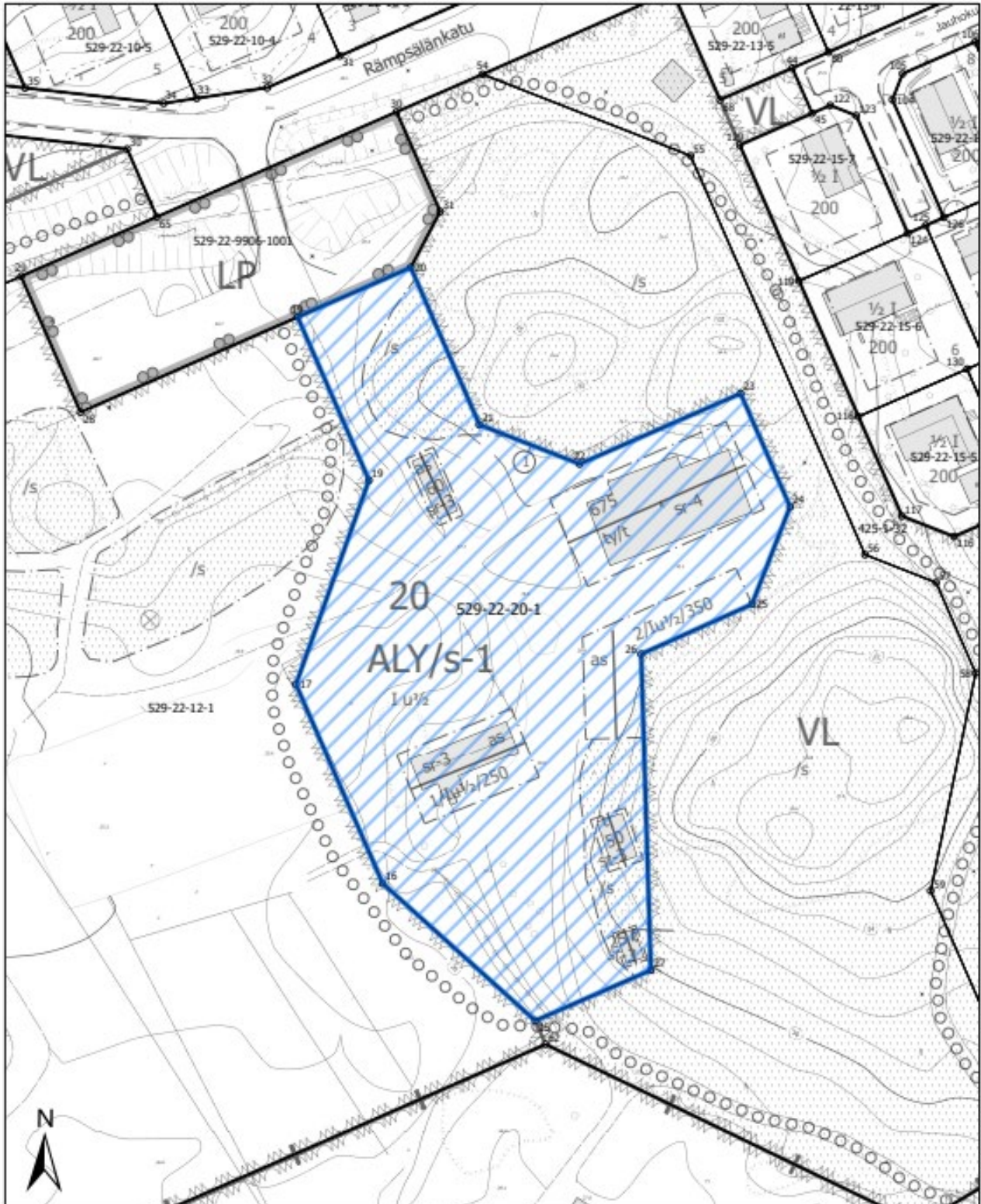
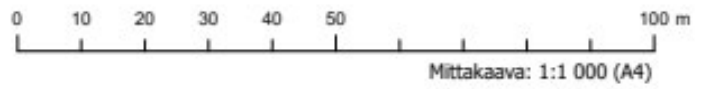


LIITEKARTTA

11.5.2023

Osoittaa:

 kiinteistön 529-22-20-1, pinta-ala 8389 m<sup>2</sup>



**Allekirjoitukset**

Naantalissa \_\_\_\_.\_\_\_\_kuuta 202\_

**Myyjä**

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen  
Kaupunginjohtaja

Riitta Luotio  
hallintojohtaja

**Ostaja**

Juha Kauhanen

Unto Kauhanen Oy:n puolesta

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

**Julkisen kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja hallintojohtaja Riitta Luotio luovuttajina sekä Juha Kauhanen Unto Kauhanen Oy:n puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen 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\_

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

Tätä esisopimusta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.



Kiinteistötunnus: 529-22-20-1  
 Rekisteriyksikkölaji: Tontti  
 Kunta: Naantali (529)  
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 3.8.2023.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.  
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää  
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin  
[www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

