
KAUPPAKIRJA**1****Myyjä**

Neste Oyj (y-tunnus 1852302-9)
Keilaranta 21, 02150 Espoo
PL 95, 00095 Neste

2**Ostaja**

Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2),
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali
PL 43, 21101 Naantali

Yhdessä "Sopijapuolet"

3**Kaupan kohde**

Kaupan kohde käsittää seuraavat tilat ja määräalat:

1. Naantalin kaupungin Luolalan kylän tila Huberttula Rnro 2:0 (Kt. 529-418-0002-0000), pinta-alaltaan n. 1,75 hehtaaria.

Tila on osoitettu käyttötarkoitukseltaan Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2).

Tilaan kohdistuu kiinteistörekisteriotteelta ja karttaotteelta ilmeneviä rasitteita, käyttöoikeuksia ja käyttörajoituksia.

2. Kolmipalstaisen määräalan Naantalin kaupungin Kauppilan kylän tilasta Väinölä Rnro 2:4 (Kiinteistötunnus 529-432-0002-0004). Määräalojen palstojen pinta-alat ja kaavassa osoitetut käyttötarkoitukset ovat seuraavat:

- a. Määräalan palsta 1: pinta-ala n. 2,55 hehtaaria, joka on osoitettu Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2).

Määräalan palstaan kohdistuu tilan kiinteistörekisteriotteelta ja karttaotteelta ilmeneviä rasitteita, käyttöoikeuksia ja käyttörajoituksia.

- b. Määräalan palsta 2: pinta-ala n. 0,26 hehtaaria, joka on osoitettu Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) Satamatie-nimiseksi katualueeksi,

- c. Määräalan palsta 3: pinta-ala n. 0,02 hehtaaria, joka on osoitettu Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) Vesialueeksi, jolle saa rakentaa teollisuuden tarvitsemia laitureita (W-1).

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitun määräalan palstan 3 kaavamerkintä W-1 katsotaan vanhentuneeksi ja hyväksytään osapuolten kesken yhteisesti, että kyseinen palsta on käytössä pääosin tiealueena. Määräalan palstalla ei ole rantaa ja meriyhteyttä.

3. Määräala Naantalin kaupungin Satama-Tupavuoren kaupunginosan korttelin 1 tontista 10 (Kt. 529-006-0001-0010), pinta-alaltaan n. 16,86 hehtaaria.

Määräala on osoitettu käyttötarkoitukseltaan Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) n. 16,80 hehtaarin osalta Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2) ja n. 0,06 hehtaarin osalta Vesialueeksi, jolle saa rakentaa teollisuuden tarvitsemia laitureita (W-1).

Selvyyden vuoksi todetaan, että määräalan osalta kaavamerkintä W-1 katsotaan vanhentuneeksi ja hyväksytään osapuolten kesken yhteisesti, että kyseinen alue on käytössä pääosin tiealueena. Määräalalla ei ole rantaa ja meriyhteyttä.

4. Määräala Naantalin kaupungin Kauppilan kylän tilasta Kasino: Rnro 3:2 (Kiinteistötunnus 529-432-0003-0002), pinta-alaltaan n. 0,04 ha.

Määräala on osoitettu käyttötarkoitukseltaan Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) n. 0,03 ha:n osalta Vesialueeksi, jolle saa rakentaa teollisuuden tarvitsemia laitureita (W-1) ja n. 0,01 ha:n osalta Satamatie-nimiseksi katualueeksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että määräalan osalta kaavamerkintä W-1 katsotaan vanhentuneeksi ja hyväksytään osapuolten kesken yhteisesti, että kyseinen määräala on kokonaisuudessaan maa-alueita. Määräalalla ei ole rantaa ja meriyhteyttä.

Kauppan kohteen yhteenlaskettu pinta-ala on n. 21,48 ha

Kauppan kohde on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

Kaupan kohteen kauppahinta on miljoona yhdeksänsataatuhatta (1 900 000) euroa. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

5 Kaupan muut ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

5.1 Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan viimeistään kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5.2 Muut maksut

Kauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa, joka suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5.3 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun Naantalin kaupunginhallituksen tekemä päätös kohteen ostamisesta on saanut lainvoiman ja kauppakirja on allekirjoitettu.

5.4 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään vapaana tonttiin 529-006-0001-0010 ja tilaan 529-418-0002-0000 kohdistuvista kiinnityksistä.

5.5 Rasitteet ja käyttöoikeuden supistukset

Kaupan kohteella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee tontin 529-006-0001-0010 sekä tilojen 529-418-0002-0000 ja 529-432-0002-0004 kiinteistörekisteriotteista ilmeneviä käyttöoikeuden rajoituksia, joista Ostaja on tietoinen.

Ostaja on lisäksi tietoinen tontin 529-006-0001-0010 määräalan eteläreunassa olevista maanpäällisistä johdoista sekä siitä, että johtoja varten ei ole perustettu käyttöoikeuden supistusta tai tehty minkäänlaista muutakaan sopimusta.

Ostaja hyväksyy johtojen sopimuksettomien sijaitsemisen tontin määräalalla ja sitoutuu tarvittaessa pysyttämään johtojen sijaitsemisen joko sopimuksellisesti tai kiinteistöön kohdistuvana rasitteena, mikäli johtojen omistaja esittää tarvetta pysyttämiseksi.

5.6

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista.

5.7

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on 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.

5.8

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin otteet xx.xx.2023
- 2 rasiustodistukset xx.xx.2023
- 3 kiinteistörekisterin otteet xx.xx.2023
- 4 kaavakartat ja -määräykset (Ak-142 ja Yk_Y-16)
- 5 puustoarvio (Lounametsä, 17.6.2022)
- 6 luontoselvitys/biodiversiteettitarkastelu (Sweco, 15.10.2023)
- 7 tutkimusraportti maaperän pilaantuneisuudesta (Sitowise, 15.11.2023)
- 8 yhteenvetoraportti geoteknisestä ja hydrologisesta tarkastelusta (Afry, 26.5.2023)

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja -määräykset.

5.9

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti Myyjä toteaa, että kaupan kohteen alue on enimmäkseen rakentamatonta metsämaata. Kaupan kohteen alueella on kulkuyhteyksiä ja rakennelmia, kuten kohteen eteläiseen osaan tontin 529-006-0001-0010 määräalalle sijoittuva osuus alueella kulkevasta aidasta sekä putkilinjoja. Kaupan kohteen pohjois- ja länsiosissa tilan 529-418-0002-0000 ja tilan 529-432-0002-0004 määräalan palstan 1 alueilla kulkee voimansiirtolinjoja. Alueella ei ole Myyjän tiedon mukaan sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupan kohteen läheisyydessä on Myyjän toimesta harjoitettu sellaista teollista toimintaa, josta on saattanut aiheutua lähialueiden maaperän tai

pohjaveden pilaantumista. Pilaantumisen laajuuden selvittämiseksi on kaupan kohteelle ja laajemmin lähiympäristölle teetetty ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta selvityksiä pilaantuneista maa- ja vesiaineksista.

Ks. kohdetta koskevat asiakirjat kohta 5.8.

5.10 Ympäristövastuut

Mikäli kaupan kohteella havaitaan sellaista Myyjän harjoittamasta toiminnasta johtuvaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, mikä ei ole ilmennyt kohdassa 5.8. esitetyistä asiakirjoista, on Myyjä kustannuksellaan velvollinen puhdistamaan pilaantuneen maaperän ja pohjaveden Ympäristönsuojelulain (527/2014) 133 §:ssä säädetyin edellytyksin, ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 5.11 sovittu Myyjän vastuun enimmäismäärä.

Edellä mainitusta huolimatta, Sopijapuolet ovat nimenomaisesti sopineet, että mikäli Ostajan kaupan kohteelle teettämistä maaperän muokkaustoimenpiteistä (esim. räjäytys- tai louhintatöistä jne.) aiheutuu maaperän- tai pohjaveden pilaantumista tai haitta-ainepitoisten maa- tai vesiainesten kulkeutumista kaupan kohteelle tai muille naapurikiinteistöille ml. Ostajan tai kolmansien osapuolten omistamat kiinteistöt, esimerkiksi siten että hule- tai suotovesivirtaukset muuttuvat siten että viereisillä kiinteistöillä sijaitsevien maankaatopaikkojen haitta-ainepitoisia suotovesiä tai muita hulevesiä kulkeutuisi kaupan kohteelle tai muille naapurikiinteistöille ml. Ostajan tai kolmansien osapuolten omistamat kiinteistöt, vastaa kaikista näihin liittyvistä kustannuksista (esim. puhdistamiskustannuksista), täysimääräisesti Ostaja.

Mikäli Ostaja myy kaupan kohteen tai määräalan siitä kolmannelle osapuolelle ennen edellisessä kappaleessa mainittuja maaperän muokkaustoimenpiteiden suorittamista, sitoutuu Ostaja sisällyttämään kauppakirjaan edellisessä kappaleessa sovitun sopimusehdon, jossa vastuu kaupan kohteen tai sen määräalan maaperän muokkaustoimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvista puhdistamis- ja muista kustannuksista on uudella kaupan kohteen tai määräalan omistajalla.

5.11 Myyjän korvausvastuu

Mikäli Myyjä rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja, Myyjä korvaa Ostajalle kaikki tällaisesta rikkomuksesta Ostajalle aiheutuneet kulut, tappiot tai vahingot. Ostajalle tämän perusteella korvattavaa summaa pidetään kauppahinnan alennuksena, ja kauppahinta muodostaa Myyjän vastuun enimmäismäärän. Selvyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa 5.11 sovittu Myyjän vastuun enimmäismäärä koskee myös kohdassa 5.10 sovittuja mahdollisia puhdistamiskustannuksia.

5.12 Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

5.13 Muuta

Ostaja huolehtii kustannuksellaan kaupan kohteen rakennuttamisen ja myöhemmän käytön edellyttämistä rasite- ym. järjestelyistä.

Ostaja huolehtii kustannuksellaan kaupan kohteen sisään jäävän aidan osuuden siirtämisestä uudelle kiinteistöjen rajalle. Aidan siirto täytyy toteuttaa mm. TUKESin edellyttämien standardien sekä Myyjän asettamien kohtuullisten vaatimusten mukaisesti, joiden yksityiskohdista Myyjä ja Ostaja sopivat tarkemmin erikseen.

Ostaja on tietoinen kaupan kohteen eteläosissa sijaitsevista, Myyjän omistamista putkista, joiden käyttö lähtökohtaisesti turvataan. Mahdollisista putkiin liittyvien tulevien järjestelyiden yksityiskohdista Myyjä ja Ostaja sopivat tarkemmin erikseen.

Myyjän omistuksessa ja hallinnassa pysyvän kantatilan 529-432-0002-0004 alueelle sijoittuu käytöstä poistettu maankaatopaikka, jonka nykyiset kulkuyhteydet on järjestetty kolmannen osapuolen omistaman kiinteistön kautta. Mikäli käytössä oleva kulkuyhteys estyy, Ostaja on velvollinen järjestämään Myyjälle kulkuyhteyden mainitulle kantatilalle sellaisena, että se mahdollistaa raskaan liikenteen ajoneuvojen ympärivuotisen kulun.

Sopijapuolet ovat tietoisia, että Raisio-Naantali sähköverkon kehittämiseksi ja siirtokapasiteetin lisäämiseksi kantaverkkoyhtiö Fingrid Oyj suunnittelee uuden 400 kV voimajohdon rakentamista lähemmäs tulevaa kulutuskeskittymää. Fingridiltä syksyllä 2023 saadun tiedon mukaan johdoreittien osuudet Pohjois-Naantalista Naantalinsalmeen Luolalassa, ml. kaupan kohteella ja sen välittömässä läheisyydessä olevat alueet, tullaan muutostöiden osalta toteuttamaan 110 kV:n johdoilla olemassa olevalla johtokäytävällä.

5.13 Riidanratkaisu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli mahdollisia ongelmatilanteita ei saada ratkaistuksi yksimielisesti, riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Naantalissa ____ . ____ kuuta 202_

Myyjä

Valtakirjalla Neste Oyj:n puolesta

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Ostaja

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
Kaupunginjohtaja

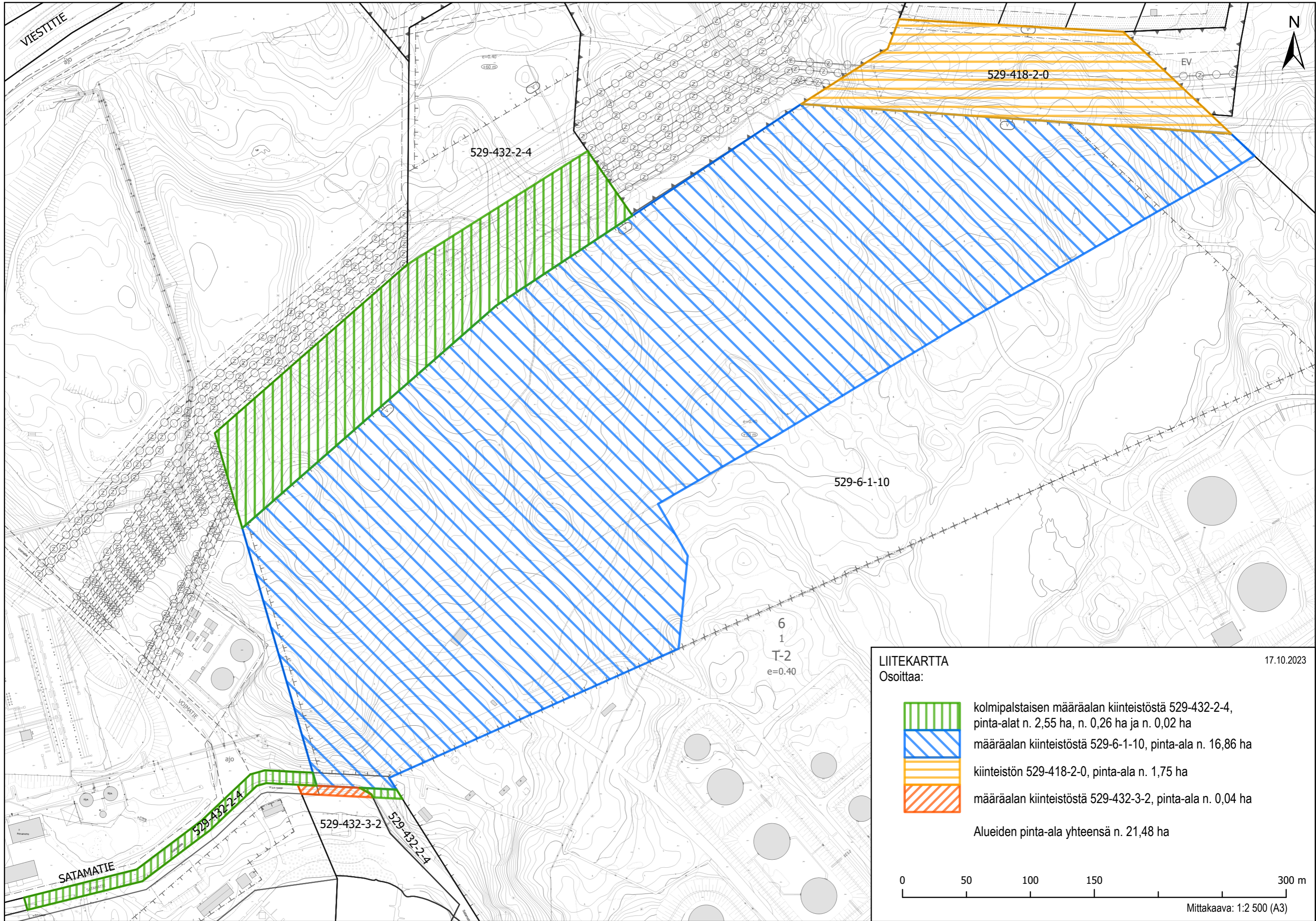
Riitta Luotio
hallintojohtaja

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Neste Oyj:n puolesta XX sekä Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja hallintojohtaja Riitta Luotio 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



LIITEKARTTA 17.10.2023

Osoittaa:

	kolmpalstaisen määräalan kiinteistöstä 529-432-2-4, pinta-alat n. 2,55 ha, n. 0,26 ha ja n. 0,02 ha
	määräalan kiinteistöstä 529-6-1-10, pinta-ala n. 16,86 ha
	kiinteistön 529-418-2-0, pinta-ala n. 1,75 ha
	määräalan kiinteistöstä 529-432-3-2, pinta-ala n. 0,04 ha

Alueiden pinta-ala yhteensä n. 21,48 ha

Mittakaava: 1:2 500 (A3)