

**1  
Myyjä**

Sinkkonen, Raija Irmeli

**2  
Ostaja**

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

**3  
Kaupan kohde**

Naantalin kaupungin Keitilän kylän tila Alistalo Rnro 1:108 (Kiinteistötunnus 529-409-0001-0108), pinta-alaltaan noin 47,18 hehtaaria

Kaupan kohteella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 70 hyväksymä ja 31.8.2012 voimaantullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus (Yk\_Y-9), jossa kaupan kohde on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Vähäiseltä osin kaupan kohde on osoitettu rantaan rajoittuvaksi maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1). Lisäksi ns. Alistalon talouskeskuksen alue osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-2), minkä lisäksi käyttötarkoitusta on tarkennettu s-1-merkinnällä.

Kaupan kohde on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.

**4  
Kauppahinta**

Kauppahinta on viisisataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäneljä (533.334) euroa.

Kauppahinta perustuu sopimukseen, eikä täten ole pinta-alaperusteinen.

**5  
Kaupan muut ehdot**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**5.1  
Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi kokonaisuudessaan.

**5.2  
Muut maksut**

Ostaja suorittaa kaupanvahvistajan palkkion satakolmekymmentäkahdeksan (138) euroa, joka kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostaja vastaa kiinteistön lainhuudatuskustannuksista.

**5.3  
Omistus- ja hallintaoikeus**

---

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle, kun Naantalin kaupunginvaltuuston kiinteistön ostoa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppakirja on allekirjoitettu.

#### 5.4

##### Kiinnitykset, panttioikeudet ja erityiset oikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai muita velkakiinnityksiä, mikä ilmenee xx.xx.2025 päiväystä rasiustodistuksesta eikä uusia asioita ole vireillä.

#### 5.5

##### Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin alueisiin.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia, käyttöoikeuden supistuksia tai osuuksia yhteisiin alueisiin kuin xx.xx.2025 päiväystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

#### 5.6

##### Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista vastaavat myyjä ja ostaja omistusalaltaan.

Koska ostajana toimii Naantalin kaupunki, voidaan soveltaa korotettua hankintameno-olettamaa laskettaessa tästä kiinteistökaupasta Tuloverolain (1535/1992) mukaista luovutusvoiton veroa.

Myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteeseen ei takautuvasti kohdistu mitään julkisoikeudellisia kuluja, rasitteita, maksuja tai veroja.

#### 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.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

#### 5.8

##### Pellonvuokrasopimus

Kaupan kohteelle sijoittuvasta peltolohkorekisterin mukaisista peruslohkoista, tunnuksat 5290016753, 5290016854 ja 5290017359, pinta-ala yhteensä noin 8,49 hehtaaria, on ollut kirjallinen pellonvuokrasopimus 30.4.2023 asti, minkä jälkeen sopimusta on jatkettu suullisesti vuoden kerrallaan.

Pellonvuokrasta sovitaan, että vuokra vuodelta 2025 kuuluu myyjälle ja tästä eteenpäin ostajalle.

Ostaja sopii pellonvuokrasopimuksen mahdollisesta jatkamisesta suoraan vuokralaisen kanssa.

## 5.9

Kaupan kohteella olevat rakennukset

Kaupan kohteella sijaitsevista ns. Alistalon talouskeskuksen rakennuksista todetaan seuraavaa:

Talouskeskuksen alue osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-2), minkä lisäksi käyttötarkoitusta on tarkennettu s-1-merkinnällä; Alue, jolla ympäristö säilytetään, numerolla 105.

- Merkinnällä on osoitettu alueet, joilla sijaitsee paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia. Numero viittaa selostuksen liitteeseen. Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakentamistavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- Kaavaselostuksen Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet-liitteessä merkintää tarkennetaan seuraavasti:
  - o *Keitilän Ylis- ja Alistalo: Maakuntakaavassa suojeltu rakennetun ympäristön kokonaisuus (SR529004). Muodostavat miljöökokonaisuuden Latonpääntien varressa. Alistaloon kuuluu kaksi asuinrakennusta 1800-luvulta, kivinavetta 1900-luvulta. Ylistalon (Kesälä) päärakennus on valmistunut 1840-luvulla, toinen asuinrakennus ja aitta 1850-luvulla.*

Lisäksi Alistalon tilakeskukseen kohdistuu yleiskaavassa sr-1-merkintä; Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, numerolla 4. Kaavaselostuksen Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet-liitteessä talouskeskuksen aluetta merkintää tarkennetaan seuraavasti:

- o *Keitilän Alistalo: Maakuntakaavassa suojeltu rakennetun ympäristön kokonaisuus (SR529004). Rakennukset edustavat vanhaa rakennuskantaa ja ovat sen edustavia esimerkkejä. Rakennukset ovat säilyneet melko hyvin alkuperäisessä kunnossaan. Maisemallisesti ne muodostavat harmonisen kokonaisuuden Keitilän Ylistalon rakennusten kanssa vanhasta kyläyhteisöstä.*

DI Ralf Rehnbergin laatimassa, 27.5.2014 päivätyssä arviokirjassa talouskeskuksen rakennuskanta kuvataan seuraavasti:

1. Päärakennus, rak. 1800, hirsi, luonnonkivijalka, tiilikate, ei mukavuuksia, rak.ala n. 210 brm<sup>2</sup>, erittäin huonokuntoinen, kesäkäyttö, vuokralla
2. Asuinrakennus, rak. 1800 loppu?, puurak., bet.perustus, tiilikate, ei mukavuuksia, rak.ala n. 135 brm<sup>2</sup>, erittäin huonokuntoinen, kesäkäyttö, vuokralla
3. Vanha navetta, rak. n. 1935, tiili/puurak, luonnonkivi, rak.ala n. 310 brm<sup>2</sup>, huonokuntoinen
4. Kalustovaja, purkukuntoinen
5. Saunarakennus, rak. n. 1935, puurak., n. 45 brm<sup>2</sup>, huonokuntoinen

6. Aitta/kellari, rak. n. 1935, puurak., n. 40 brm<sup>2</sup>, huonokuntoinen, kesäkäyttö, vuokralla

7. Varasto, purkukuntoinen"

Rakennuksille ei ole tehty myyjän toimesta kuntokartoitusta. Myyjä vakuuttaa täyttäneensä kaupan kohteen rakennuksiin liittyvän tiedonantovelvoitteensa ja antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kaupante-koa tapahtuneet muutokset, jotka myyjä tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Ostaja vakuuttaa täyttäneensä kaupan kohteen rakennuksiin liittyvän tarkastus- ja selonottovelvoitteensa. Ostaja on suorittanut kaupan kohteen rakennuksilla ulkoisen katselmuksen 17.2.2025, sekä myyjän edustajan läsnä ollessa sisäpuolisen katselmuksen xx.3.2025 haluamassaan laajuudessa. Ostaja toteaa puoleltaan tämän katselmuksen riittäväksi.

Osapuolet toteavat yhteisesti, että kaupan kohteen kaikki rakennukset vaativat kaikilta osin mittavaa peruskorjausta, jotta niitä voitaisiin turvallisesti käyttää. Mikäli rakennuksiin ei kohdistuisi maakunta- ja yleiskaavan suojeluvaatimuksia, rakennukset todettaisiin tässä kauppakirjassa purkukuntoisiksi. Ostaja ottaa täten täyden vastuun kaikista rakennuksissa tiedossa olevista sekä mahdollisista piilevistä vioista, eikä tule jälkeempäin esittämään myyjälle vaatimuksia rakennusten kuntoon liittyen.

## 5.10

### Liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla energialaitoksen kanssa solmittuun liittymis-sopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymis-sopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja myyjä sitoutuu vastaamaan tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta energialaitokselle. Ostaja vastaa liittymäsopimuksen siirrosta mahdollisesti koituvasta siirto- yms. maksusta.

Kaupan kohteella ei ole voimassa olevaa vesi- tai viemäri-liittymää.

## 5.11

### Muut kaupan kohdetta koskevat sopimukset

Kaupan kohteen rakennukset ovat olleet vuokralla viimeksi kesällä 2024. Vuokralaiset ovat ilmoittaneet, etteivät he tule jatkamaan vuokrasopimuksia. Rakennuksissa olevan koti-irtaimiston ovat vuokralaiset vieneet pois haluamassaan määrin. Rakennuksissa edelleen olevan koti-irtaimiston suhteen sovitaan, että se siirtyy ostajalle ilman eri sopimusta tai maksua tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

Kaupan kohteen omistajana ennen halkomistoimitusta ollut kuolinpesä on vuokrannut kalastusoikeuden Keitilän ja Riihiluodon yhteisten vesialueiden (529-409-0876-0001, 529-409-0876-0002, 529-409-0876-0004 ja 529-409-0876-0006) alueella kuolinpesän omistamien tilojen yhteisalueosuuksien perusteella. Kalastusoikeuden vuokrasopimus on allekirjoitettu 5.1.2008 ja se on voimassa toistaiseksi. Kaupan kohde on halkomistoimituksessa saanut ¼ suuruisen osuuden kuolinpesän omistamien tilojen yhteisalueosuuksista.

Osapuolet sopivat, että ostaja ilmoittaa kiinteistön omistusoikeuden muutoksesta kalastusoikeuden vuokralaiselle viipymättä lainhuudon saamisen jälkeen sekä sopii tarvittavista järjestelyistä kalastusoikeuden muiden vuokranantajien kanssa.

#### 5.12

##### Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin ote
- 2 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisterin ote
- 4 kaavakartat ja –määräykset.
- 5 DI Ralf Rehnbergin laatima, 27.5.2014 päivätty arviokirja.
- 6 Halkomistoimituksen Tnro 2020-637998 pöytäkirjat liitteineen.
- 7 1.5.2022 – 30.4.2023 voimassa ollut kirjallinen pellonvuokrasopimus
- 8 5.1.2008 allekirjoitettu toistaiseksi voimassa oleva kalastusoikeuden vuokrasopimus

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja –määräykset.

#### 5.13

##### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti myyjä toteaa, että kaupan kohde on ollut käytössä maa- ja metsätalousalueena sekä Alistalon talouskeskuksen osalta vapaa-ajan asumiskäytössä, eikä alueella ole myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### 5.14

##### Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

#### 5.15

##### Muu rikkomus

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

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

#### Allekirjoitukset

Naantalissa X. Xkuuta 2025

**Myyjä**

Raija Sinkkonen

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

**Ostaja**

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen  
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen  
kaupunginlakimies

**Julkisen kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Raija Sinkkonen, sekä Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja kaupunginlakimies Turo Järvinen 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 X. Xkuuta 2025

kaupanvahvistajan tunnus

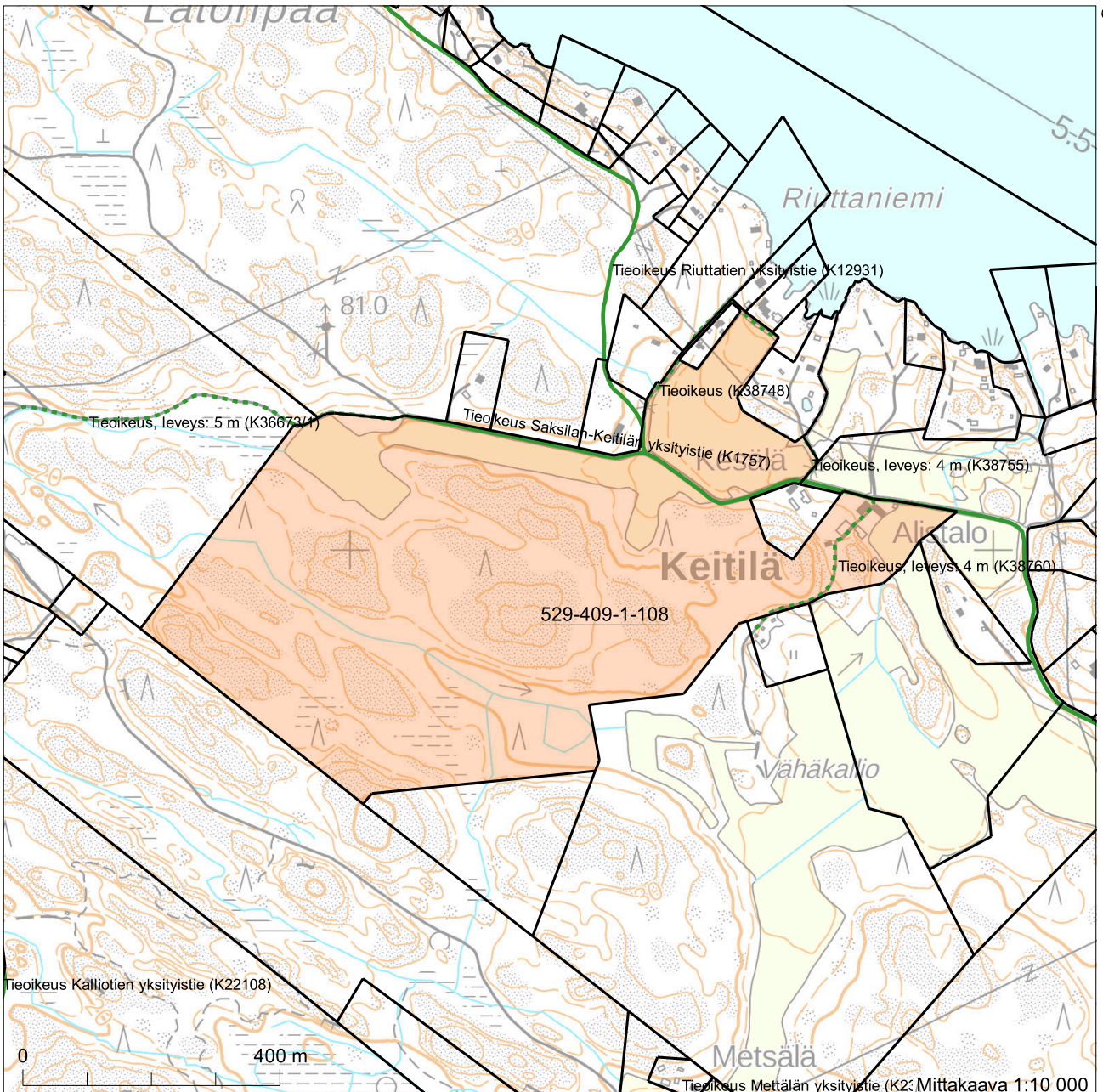


Kiinteistötunnus: 529-409-1-108  
 Nimi: Alistalo  
 Rekisteriyksikkölaji: Tila  
 Kunta: Naantali (529)  
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 6.3.2025.

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).



6715848