

10.5.2017

## 1 Sopijapuolet

### 1.1

Myyjä

½ Jari Tapani Tammento  
½ Eero Tapani Tammento  
jäljempänä Myyjä.

ja

### 1.2

Ostaja

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

## 2

### Sopimusalue ja esisopimuksen tarkoitus

Tämä esisopimus koskee noin 18,07 ha:n määräalaa tilasta Inttilä 529-405-1-48 ja noin 3,2 ha:n määräalaa tilasta Rauhala 529-405-1-41. Kaupunki ostaa määräalat, joiden yhteispinta-ala on noin 21,27 ha. Liitteenä olevaan karttaan on merkitty ostettavat alueet ja Inttilän tilasta 529-405-1-48 ostettavan määräalan keskeltä Myyjän pidättämien kahden määräalan likimääräiset sijainnit, jotka on osoitettu sinisillä renkailla.

#### 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 Timo Ekmanilta ja Elsa Tellervo Ekmanin kuolinpesältä ostettaville alueille. Kiinteistökaupan edellytyksenä on myös, että alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, jossa osoitetaan Myyjän omistukseen ostettavan alueen ulkopuolelle jääville liitekartasta likimäärin ilmeneville, punaisilla renkailla osoitetuille alueille yhteensä neljä omakotitalotonttia, joiden kunkin rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup> sekä kaksi lomarakennuspaikkaa. Lomarakennuspaikat korvaavat nykyisen Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan mukaiset kaksi lomarakennuspaikkaa.

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 liitteessä 1 osoitetut noin 18,07 ha:n määräala tilasta Inttilä 529-405-1-48 ja noin 3,2 ha:n määräala tilasta Rauhala 529-405-1-41. Ostettavan alueen pinta-ala on yhteensä noin 21,27 ha.

#### 3.2

Kauppahinta

Kauppahinta on 3,9 euroa/m<sup>2</sup>. Kohteen kokonaiskauppahinta on kahdeksansataakaksikymmentähdeksäntuhatta viisisataakolmekymmentä (829 530) euroa, mikäli lopullinen kaupan kohteen pinta-ala on 21,27 ha. Mikäli lopullinen kaupan kohteen pinta-ala poikkeaa tästä, tarkistetaan tätä kauppahintaa ylös- tai alaspäin 3,90 eurolla/m<sup>2</sup>. Muita kaupan ehtoja ei pinta-alan muuttumisen vuoksi tarkisteta.

10.5.2017

---

### 3.3

#### Muut maksut

Kauppahinnan lisäksi Kaupunki suorittaa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa, joka suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

### 3.4.

#### Kaupanteon ajankohta

Lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 1.5.2018, edellyttäen että tuohon 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 sanotuin poikkeuksin, kun tämän esisopimuksen tarkoittama kauppakirja on allekirjoitettu, sen hyväksymistä koskeva Kaupungin päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan omistukseensa tulevan määräalan kiinteistönmuodostuksesta.

### 3.6

#### Kiinnitykset ja rasitukset

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

### 3.7

#### Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Tiloja Inttilä 529-405-1-48 ja Rauhala 529-405-1-41 koskevat rasitteet ja osuudet yhteisiin ilmenevät 2.5.2017 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta. Kiinteistörasitteiden kohdistuminen tutkitaan kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Ostettavat määräalat eivät saa osuuksia yhteisiin.

### 3.8

#### Mahdollinen pilaantunut maaperä

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että on ympäristösuojelulain 139 §:n mukaisesti 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 pilaantuneita (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 kohteista suoritettavista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymispäivästä lähtien. Siihen asti, niistä vastaa Myyjä.

Myyjä vastaa kohdan 3.14 korvauksettoman käyttöoikeuden perusteella hallintaansa jääviin rakennuksiin ja peltoihin kohdistuvista veroista ja maksuista, myös siltä ajalta, kun hänellä on niihin korvaukseton käyttöoikeus.

### 3.10

#### Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet kaupan kohteet, niiden alueet 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 rasiustodistus
- 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 tontille laadittavan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset, joiden kerrosala on vähintään 120 k-m<sup>2</sup>, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut hyväksytyt 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, määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty, ellei kaupunginhallitus ole pidentänyt rakennusaikaa.

10.5.2017

---

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 sopimussakkovelvollisuudestaan. Kaupunki ei saa evätä siirronsaajan hyväksyntää, mikäli siirronsaajaa on objektiivisesti arvioiden pidettävä kykenevänä ottamaan rakentamis- ja sopimussakkovelvoitteet 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

#### Konehallin ja peltojen käyttöoikeus

Myyjälle jää korvaukseton käyttöoikeus luovuttamillaan alueilla sijaitsevaan konehalliin, viljelyoikeus alueen nykyisiin peltoihin sekä oikeus käytön edellyttämään kulkuun siihen asti, kunnes kaupunki ottaa alueet muuhun käyttöön.

Myyjä vastaa käyttöoikeusaikanaan konehallin kunnosta, peltojen pitämisestä viljelykunnossa sekä konehalliin ja peltoihin kohdistuvista käyttökustannuksista.

### 3.15

#### Tieyhteys rantaan

Myyjä suostuu omalta osaltaan siihen, että Kaupunki käyttää ennen asemakaavan mukaisen yhteyden rakentamista rantaan tieyhteytenä nykyistä yksityistietä, joka kulkee Myyjän talouskeskuksen läpi. Tieyhteyttä tarvitaan rannan nykyisen käytön lisäksi mm. vesirakentamisen, ruoppauksen ja maanrakennustöiden suorittamiseksi. Kaupunki osallistuu yksityistielain mukaisesti tienpitoon ja korvaa käytöstä aiheutuvat erityiskustannukset.

Edelleen Myyjä suostuu siihen, että asemakaavassa voidaan, jos maasto-olosuhteet sitä edellyttävät ja muu yhteyden osoittaminen rantaan on vaikeaa ja kustannuksiltaan kallista, osoittaa katu Myyjän omistukseen jäävän alueen kautta, jota kautta yhteys rantaan ja myyjän omistukseen jääville lomarakennuspaikoille osoitetaan. Lopullisista tielinjauksista on neuvoteltava Myyjän kanssa eikä kadusta saa aiheutua kohtuutonta haittaa myyjän omistukseen jäävän talouskeskuksen käytölle eikä Myyjän talouskeskuksen viereen tulevien tonttien käytölle. Tievalueesta maksetaan korvausta maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaisesti.

### 3.16

#### Kunnallistekniikan rakentaminen lomarakennuspaikoille

Mikäli Myyjä sitä pyytää, Kaupunki mahdollistaa rantaan Myyjän omistukseen jäävien lomarakennuspaikkojen liittämisen kaupungin asemakaava-alueelle rakentamaan kunnallistekniikkaan.

## 4

### Kunnallistekniikka

#### 4.1

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden periä vesihuoltolain mukaiset liittymismaksut.

10.5.2017

---

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 puhtaanapidosta 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 luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

## 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 rakentamiselvoite 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 koskeva kaupunginvaltuuston päätös on tullut lainvoimaisesti hyväksytyksi. Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy esisopimusta tai asuntomessuja ei haeta tai niitä ei hakemuksesta huolimatta saada, tämä esisopimus raukeaa.
- 6.2 Mikäli esisopimus kohdan 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 ainakin osalla kaupan kohteen aluetta.
- 6.5 Kaupunki sitoutuu siihen, että Myyjän ei tarvitse maksaa neljästä omakotitalotontista ja kahdesta lomarakennuspaikasta maankäyttömaksua. Myyjä sitoutuu siihen, että kahdesta omakotitalotontista tehdään maankäyttösopimus ja maksetaan maankäyttömaksu, joka on 20 000 euroa/tontti.
- 6.6 Tämä sopimus on laadittu kolmena samansisältöisenä kappaleena, yksi Kaupungille, toinen Myyjälle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

10.5.2017

---

**Allekirjoitukset**

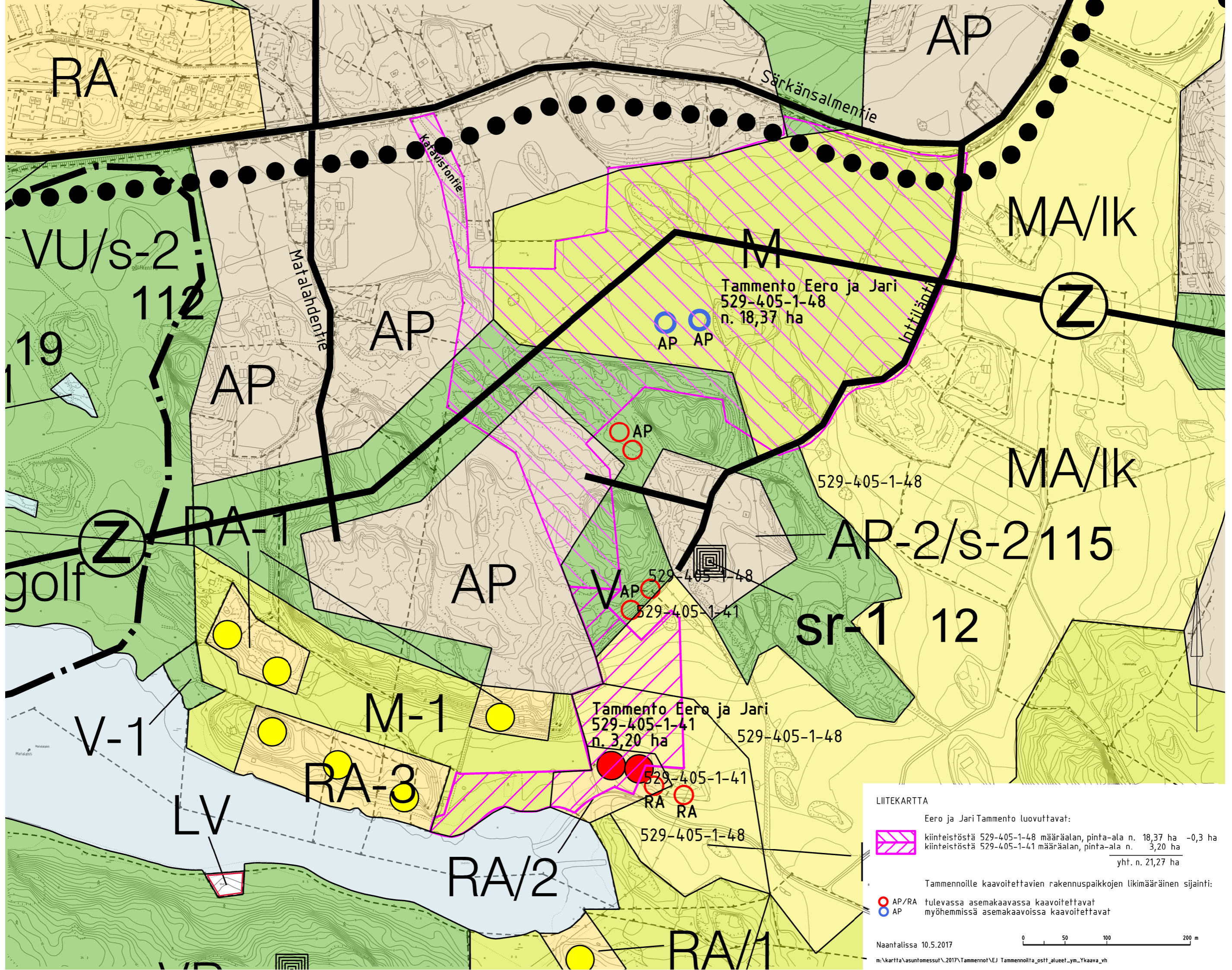
Naantalissa \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ kuuta 2017

**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 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 2017


kaupanvahvistajan tunnus 5298/





Tammento Eero ja Jari  
529-405-1-48  
n. 18,37 ha

Tammento Eero ja Jari  
529-405-1-41  
n. 3,20 ha

LIITEKARTTA

Eero ja Jari Tammento luovuttavat:  
 kiinteistöstä 529-405-1-48 määräalan, pinta-ala n. 18,37 ha -0,3 ha  
 kiinteistöstä 529-405-1-41 määräalan, pinta-ala n. 3,20 ha  
 yht. n. 21,27 ha

Tammennoille kaavoitettavien rakennuspaikkojen likimääräinen sijainti:  
 AP/RA tulevassa asemakaavassa kaavoitettavat  
 AP myöhemmissä asemakaavoissa kaavoitettavat

Naantalissa 10.5.2017

