

24.9.2019

Kerrostalotontin kiinteistökaupan ja pysäköintitontin maanvuokrauksen esisopimus

Osapuolet Naantalin kaupunki ja TA-Asumisoikeus Oy sitoutuvat tekemään kiinteistökaupan, jonka kauppakirja ehtoineen on tässä esisopimuksessa, sekä maanvuokrasopimuksen yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 31.5.2020.

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

Naantalin kaupungin, 3. kaupunginosassa (Kantakaupunki) korttelissa 55 sijaitseva tontti 4 (529-3-55-4), osoitteessa Tuulensuunkatu 27, 21100 Naantali.

Tontin pinta-ala on 1 069 m² ja rakennusoikeus on 2 050 k-m². Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-10).

Kartta kaupan kohteesta on liitteenä.

Kauppahinta

Kauppahinta on neljäsataakymmenentuhatta (410 000) euroa. Hinta on ARA-perusteinen.

Esisopimuksen ehdot

- a Kun tämän kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä koskeva Kaupungin päätös on saavuttanut lainvoiman, on Ostajalla oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan valmistella ja hakea rakennuslupaa, sekä tarvittaessa myös muita viranomaislupia.
- b Ostaja sitoutuu rakennuttamaan kaupan kohteena olevalle tontille valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja sekä asemakaavan mukaisia liiketiloja vähintään 300 m².
- c Ostaja toteuttaa kustannuksellaan kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsevan Henrikinkujan osan.
- d Osapuolet sitoutuvat tekemään liitteen 1 mukaisen lopullisen kauppakirjan yhden (1) kuukauden kuluessa ARA-osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 31.5.2020.
- e Mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei myönnä Ostajalle tontin rakennuttamisen edellyttämiä päätöksiä (lainavaraus ja osapäätös) viimeistään 30.4.2020, Ostajalla ja Kaupungilla on oikeus vetäytyä tästä esisopimuksesta ilman mitään korvausta tai sopimussakkoa toisilleen.
- f Mikäli tämä esisopimus kohdan e perusteella ei johda lopulliseen kauppaan, sitoutuvat osapuolet purkamaan tämän esisopimuksen kirjallisesti yhtäaikaista läsnäololla kaupanvahvistajan läsnäollessa. Tästä yhteisestä läsnäolosta ja sen järjestämisestä osapuolet eivät korvaa toisilleen mitään.

24.9.2019

g Rakentamisen tontilla saa aloittaa vasta, kun lopullinen alla olevan sisältöinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on maksettu.

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** Naantalin kaupungin 3. kaupunginosassa (Kantakaupunki) korttelissa 55 sijaitseva tontti 4 (529-3-55-4), osoitteessa Tuulensuunkatu 27, 21100 Naantali.
- Tontin pinta-ala on 1 069 m² ja rakennusoikeus on 2 050 k-m². Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-10).
- Kartta kaupan kohteesta on liitteenä.
- Kauppahinta** Kauppahinta on neljäsataakymmenentuhatta (410 000) 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 myydyin tontin lohkomiskulut tuhat viisisataa (1 500) euroa sekä ennakkoa käyttövesi-, hulevesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä kaksikymmentätuhatta yhdeksänsataakahdeksänkymmentäseitsemän (20 987) euroa (rakentamisvelvollisuus 90 %). Ne suoritetaan ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin osoittamille tileille ja kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontit on liitetty verkostoon, liittymisajankohtana 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 kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittua tarkoitusta sekä tämän kauppakirjan kohdassa 16 sovittua rakentaakin muita asuintiloja kuin valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja, sitoutuu Ostaja suorittamaan lisäkauppahintaa seitsemänkymmentä (70) euroa per jokainen asuin-k-m², joka ei ole valtion takaamalla korkotukilainalla

24.9.2019

- rahoitettua asumisoikeusasuntoa. Rakennusoikeuden arvoksi muodostuu lisäkauppahinnalla yhteensä 270 €/k-m², joka on keskustakorttelien tonttien tarjouskilpailussa voittanut markkinaehtoinen rakennusoikeusneliöhinta.
- 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 Tontti myydään siinä kunnossa, kun se on nyt. Myös sillä sijaitsevat rakennukset siirtyvät ostajan omistukseen.
- 8 Kaupunki vakuuttaa, että tontti eivät rasita mitkään velkakiinnitykset, kuten 17.6.2019 päiväystä rasiustodistuksesta ilmenee.
- 9 Kaupunki vakuuttaa, että tonttiin ei kohdistu rasitteita, kuten 17.6.2019 päiväystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.
- 10 Tontilla 529-3-55-4 ei ole osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin.
- 11 Kaupunki vastaa tontista suoritettavista veroista ja maksuista sekä tonttia 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 myytävällä tontilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- Mikäli tontille rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin. Mikäli pilaantuminen on tapahtunut ennen tontin 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 tontin 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 tontin maaperän puhdistamisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Ostajan toi-

24.9.2019

- minnasta ennen tontin omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä ja/tai sen jälkeen. Samoin Ostaja vastaa hallinta- ja omistusaikanaan tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.
- 13 Tontilla olevan rakennuksen purkutyöt voidaan käynnistää 1.6.2020. Ostaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan tontilla olevan rakennuksen 20.6.2020 mennessä. Rakentaminen tontilla voidaan aloittaa 1.9.2020.
- Ostaja vastaa tontilla olevan rakennuksen purkamiskustannuksista ja hyvittää kustannukset Kaupungille, mikäli Kaupunki purkaa rakennuksen ennen kaupakirjan allekirjoittamista.
- 14 Ostaja on tarkastanut tontin 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.
- Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 15 Ostaja on tutustunut tonttia koskeviin asiakirjoihin, jotka ovat:
- lainhuutorekisterin ote
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisterin ote
 - kaavakartat ja –määräykset
 - katusuunnitelmat
- Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
- kaavakartat ja –määräykset
- 16 Ostaja sitoutuu rakentamaan alueelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten kerrostalon, jossa asunnot ovat valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja.
- Ostaja sitoutuu siihen, että rakentaminen kaupan kohteena olevalla tontilla aloitetaan viimeistään 1.11.2020.
- Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille 3-55-4 asemakaavasta poiketen innovatiivisen hybridirakenteisen ja puujulkisivuisen kerrostalon. Tähän on haettu poikkeuslupa. (Kaupunki sitoutuu hakemaan tätä varten poikkeusluvan kaavamääräyksen julkisivumateriaalista ennen kaupakirjan allekirjoittamista.)
- Muutoinkin Ostaja sitoutuu käyttämään rakentamisessa innovatiivisia ratkaisuja. Ostaja sitoutuu siihen, että tontille rakennetaan ”vihreä talo”, jossa sovelletaan monipuolisesti asumisen ekologisuuden, viihtyisyyden ja yhteisöllisyyden parantamista viherrakentamisen keinoin. Tontille rakennettavassa talossa sovelletaan erilaisia viherratkaisuja, kuten esimerkiksi mm. asukkaiden yhteiskäyttöinen viljelypuutarha kasvihuoneineen, viherkatot (esim. liiketilan vesikatteena) sekä huoneistokohtaiset istutuskaukalot

24.9.2019

asuntojen parvekkeilla. Kaupunki voi edellä todetun sijaan hyväksyä toteutettavaksi myös muun innovatiivisen ja yhteisöllisen toteutusratkaisun.

Ostaja sitoutuu 1.5.2022 mennessä rakentamaan tontille 3-55-4 muutoin asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja liitteenä olevien, Naantalin asuntomessujen laaturyhmän hyväksymien rakennuslupatasoisten piirustusten sekä Naantalin kaupungin, Osuuskunta Suomen Asuntomessujen ja Ostajan välillä XX.XX.2019 allekirjoitetun oheiskohdesopimuksen sisällön mukaisesti uudisrakennuksen, jonka kerrosneliömetrimäärä on vähintään 90 % tontin 3-55-4 kokonaisrakennusoikeudesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa siinä rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Edelleen Ostaja sitoutuu siihen, että kohde tulee olemaan Naantalin asuntomessujen 2022 oheiskohteena ja on tietoinen siihen liittyvistä velvoitteista.

Ostaja sitoutuu rakentamaan myytävälle tontille liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen vähintään asemakaavan mukaiset 300 m² siten, että tontin läpi kulkee asemakaavan mukaisesti yleinen jalankulkuväylä torilta tulevalle linja-autoasemalle.

Kaupunki sitoutuu rakentamaan myytävää tonttia rajaavan katualueen kunnallistekniikan tontin rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Runko-, julkisivu- ja viherrakentamisratkaisut hyväksytetään kaupungilla rakennuslupavaiheessa.

17

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

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä tontin omistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Niiltä osin, kun rakennus sijoittuu kiinni tontin rajaan, Ostaja voi sijoittaa rakennusluvan 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 tontilla tai sen ympäristössä olevat asemakaavassa tai muutoin tontille 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 rajoitettu katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kaupan kohteena olevan tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käyte-

24.9.2019

- tään 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 tonttia rakentamattomana, ellei Naantalin kaupunginhallitus anna tähän kirjallista suostumustaan.
- Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 16–18 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana, kohdissa 16 ja 20 mainitut sopimusehdot on myös otettava luovutuskirjaan.
- 20 Mikäli Ostaja laiminlyö kohdan 16 mukaisen kerrosneliömetrien määrää koskevan rakennusvelvoitteen tontin 3-55-4 osalta, hän on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona 10 % tontin 3-55-4 kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta kultakin alkavalta 12 kuukaudelta, 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 kertasuorituksena.
- 21 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin perustukset tai muut vastaavat. Kaupunki ei vastaa mainittujen jätteiden, vanhojen rakenteiden tai muiden vastaavien poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista ja kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua niiden poistamisesta.
- 22 Pysäköinti tulee toteuttaa asemakaavan mukaisesti maanalaisena pysäköintinä tai siten, että autopaikat rakennetaan kokonaan tai osittain asemakaavan osoittamalle erilliselle pysäköintialueelle. Mikäli päädytään maanpäälliseen pysäköintiin erillisellä pysäköintialueella, kaupunki vuokraa LP-alueelta tarvittavan alueen Ostajalle. LP-alueelle pitää rakentaa myös tontin 529-3-52-4 autopaikkoja (4 kpl). Ostaja sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan koko LP-alueen pysäköintialueen kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.
- Vuokrasopimusluonnos pysäköintitontista liitteenä.
- Tontin 3-55-4 pihajärjestelyistä sekä pysäköinnistä ja sen toteuttamisesta tulee esittää suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.
- 23 Ostaja on velvollinen osaltaan koordinoimaan tontin rakentamisen yhdessä ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.
- 24 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan tontin 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.

24.9.2019

Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista eikä yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

25

Tätä kauppakirjaa koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. 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 puolet kauppahinnasta. Kiinteistön kaupan solmimisen jälkeen sovelletaan kaupan ehtoja.

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

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

Naantalissa ____ . _____ kuuta 2019

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

TA-Asumisoikeus Oy

Ari Uotila
projektipäällikkö
valtakirjalla TA-Asumisoikeus Oy:n puolesta

24.9.2019

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Jouni Mutanen ja hallintojohtaja Riitta Luotio luovuttajina sekä TS-Asumisoikeus Oy:n puolesta valtakirjalla projektipäällikkö Ari Uotila 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 2019

kaupanvahvistajan tunnus 5298/

 myytävän AL-tontin 529-3-55-4

 vuokrattavan LPA-tontin 529-3-52-5

m:\kartta\liite\2019\Liitekartat\3-55-4 _vh

0 5 10 20 30 40 50 m

