

1

Myyjä

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

2

Ostaja

VG-Port Oy (2770521-1),
Eerikinkatu 26, 20100 Turku
Yhteyshenkilö: Jani Urponen
S-posti: jani.urponen@vg-port.fi, p. 0401340500

Yhdessä: "Osapuolet"

3

Kaupan kohde

Naantalin kaupungin Kukolan kaupunginosan Jungmanninpuistosta:

1. Määräala, pinta-ala n. 4.432 m², tontista 529-106-2-5,
2. Määräala, pinta-ala n. 145 m², tilasta 529-412-1-66 Kukola, ja
3. Määräala, pinta-ala n. 1.275 m², tilasta 529-412-1-31 Kultavuori

Kaupan kohteen, os. Puhdistamontie 5, pinta-ala on yhteensä n. 5.852 m². Kohde on osoitettu kauppakirjan liitteenä olevalla kartalla.

Kaupan kohde on osoitettu 11.5.2015 lainvoimaistuneessa Kukolan teollisuusalueen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-332) suojaviheralueeksi (EV).

Vireillä olevassa Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksessa (Ak-378) kohde on osoitettu osaksi satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST). Kyseistä kaavamuutosta on alettu laatimaan Ostajan anomuksesta. Tuleva satama- ja teollisuustontti on määrä muodostaa kaavamuutoksen lainvoimaistuttua ja alueen omistuksen yhtenäistyttyä.

Kaupan kohde on voimassa olevan 19.4.2016 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nojalla Ostajan hallinnassa. Kohteella sijaitsee Ostajan omistuksessa olevia ja kunnostamia rakennuksia.

4

Kauppahinta

Kohteen kauppahinta on kuusikymmentätuhatta (60.000) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Kohteen arvonmääritys perustuu ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan näkemykseen kohteen käyvästä markkina-arvosta. Arvonmäärityksessä ei ole huomioitu kohteella sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia.

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 suoritetaan viimeistään kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Osapuolten 12.5.2023 laatiman kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti Ostaja on sitoutunut maksamaan kaavanlaatimisesta kaupungille syntyvät kustannukset.

Vesihuoltolain (119/2001) tarkoittamien liittymis- sekä muiden maksujen osalta noudatetaan Naantalin vesihuoltolaitoksen kulloinkin voimassa olevaa taksaa. Liittymismaksuista vesiliittymän omistusvaihdon yhteydessä ks. myös kauppakirjan kohta 5.16 *Muuta*.

5.3

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun Naantalin kaupunginhallituksen kiinteistön myyntiä koskeva päätös sekä Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos ovat saaneet lainvoiman ja kauppakirja on allekirjoitettu.

Kohteen hallinnan osalta ks. kauppakirjan kohta 5.14 *Päätettävä maanvuokrasopimus*.

5.4

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kaupan kohteen kiinteistöjen rasiustodistuksilta ilmenee Ostajan nimiin kirjattu, päätettävä maanvuokrasopimus, josta lisätietoja kauppakirjan kohdassa 5.14 *Päätettävä maanvuokrasopimus*.

Tilaan 529-412-1-66 Kukola kohdistuva Naantalin Satama Oy:n maanvuokrasopimus (529-4-2-4-L1) ei kohdistu kohteena oleville määräaloille.

Kaupan kohteen kiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä.

5.5

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Tilan 529-412-1-66 Kukola kiinteistörekisteriotteelta ilmenee lukuisia rasitteita, jotka eivät kuitenkaan kohdistu kaupan kohteena oleville määräaloille.

5.6.

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kaupan kohteen kiinteistöillä ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

5.7

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

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

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Ostaja vastaa saantonsa lainhuudattamisesta ja tähän liittyvistä kustannuksista. Ostaja hakee lainhuudon saatuaan tarvittavan kiinteistötoimituksen kaavamuutoksella osoitetun tontin muodostamiseksi ja vastaa kaikkienensa tähän liittyvistä kustannuksista.

5.8

Kohteeseen tutustuminen

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

5.9

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin otteet,
- 2 rasiustodistukset,
- 3 kiinteistörekisterin otteet, ja
- 4 kaavakartat ja -määräykset (Ak-332 ja Ak-378).

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja -määräykset (Ak-332 ja Ak-378).

5.10

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti Myyjä toteaa, että kaupan kohteen maa-alue on ollut aikaisemmin Ostajan hallinnassa vuokrasopimuksen perusteella ja käytössä teollisuus- ja varastoalueena, eikä alueella ole Myyjän Ostajalta kaupanteon hetkellä saamien taikka muiden tietojen mukaan jätettä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueelta löytyy pilaantunutta maa-ainesta, jonka alkuperä on Ostajan nimiin kirjatun maanvuokrasopimuksen vuokrakaudelta taikka tätä edeltävältä ajalta, menetellään alueen puhdistamisessa ympäristönsuojelulain mukaisesti siten, että ympäristövahingon aiheuttaja vastaa kustannuksellaan vahingon korjaamisesta.

5.11

Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

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

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskun ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskun ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvauksetta.

5.12

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

5.13

Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

5.14

Päätettävä maanvuokrasopimus

Kaupan kohde on vuokrattu Aura Mare Oy:lle 19.4.2016 allekirjoitetulla ja 9.12.2022 jatkettulla maanvuokrasopimuksella, joka

on siirtynyt 29.9.2022 Ostajalle ja kirjattu tämän nimiin. Vuokrasopimus puretaan päättyväksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostaja on sitoutunut hakemaan kustannuksellaan kirjaamisviranomaiselta vuokraoikeusmerkinnän poistamista rekisteristä.

5.15
Rikkomukset

Mikäli Ostaja rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan Myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

5.16
Muuta

Aura Mare Oy:n nimissä aiemmin ollut vesiliittymä on siirretty Ostajan nimiin. Omistajavaihdon yhteydessä ja kaupan kohteen omistusoikeuden siirtyessä ei peritä vesiliittymismaksuja.

Kaupan kohteen alueella, jonne vireillä olevassa Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksessa (Ak-378) on osoitettu maanalaisia johtoja varten varattuja alueen osia (*ras*), sijaitsee olemassa olevia yhdyskuntatekniikan johtoja, mm. Luonnonmaan ja saaristoalueen siirtoviemäriinjohtoja. Johdot ja niille osoitetut alueet on otettava huomioon alueella toimintaa harjoitettaessa.

Koska kaupan kohde on rakennettu, ja koska se on muodostusosana tulevalle tontille, tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei erikseen aseteta rakentamisvelvoitetta kohteelle. Alueen mahdollisen tulevan uudisrakentamisen tulee toteutua asemakaavaa, rakennustapaohjeita, ja rakennusjärjestystä noudattaen.

6
Jakelu

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

Allekirjoitukset

Naantalissa _____._____kuuta 202__

Myyjä

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Riitta Luotio
vs. kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginlakimies

Ostaja

X.X.

VG-Port Oy:n puolesta

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajana Naantalin kaupungin puolesta vs. kaupunginjohtaja Riitta Luotio ja kaupunginlakimies Turo Järvinen sekä luovutuksen saajana VG-Port Oy:n puolesta **X.X** 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__

X.X

...

kaupanvahvistajan tunnus **xxxx/x**

LIITEKARTTA

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen ehdotuksella, Ak-378 (3.2.2025)

Osoittaa myytävät alueet:

- | | | |
|---|---|---|
|  | kiinteistö 529-106-2-5, pinta-ala 4432 m ² | } Pinta-ala yhteensä n. 5852 m ² |
|  | määräala kiinteistöstä 529-412-1-66, pinta-ala n. 145 m ² | |
|  | määräala kiinteistöstä 529-412-1-31, pinta-ala n. 1275 m ² | |

0 10 20 30 40 50 100 m
Mittakaava: 1:1 000 (A4)

