

Kaupunginhallitus xx.xx.2026

31.8.2026

1**Myyjä**

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

2**Ostaja**

Virtanen, Jami Jarno Tapani, y-tunnus 1520073-4

jarno.virtanen@jjkiinteistokehitys.fi

Jatkossa "Jarno Virtanen"

3**Kaupan kohde**

Naantalin kaupungin 106. kaupunginosan (Kukola) korttelin 4 tontit:

- 529-106-0004-0001, pinta-ala 21.268 m², osoite Kukolantie 3, -;
- 529-106-0004-0002, pinta-ala 14.671 m², osoite Kukolantie 5, -;
- 529-106-0004-0003, pinta-ala 17.661 m², osoite Navirentie 10, -; ja
- 529-106-0004-0004, pinta-ala 21.564 m², osoite Navirentie 12, 21100 Naantali.

Kaupan kohteena olevien tonttien pinta-ala on yhteensä 75.164 m². Kohde on osoitettu kauppakirjan liitteenä olevalla kartalla.

Kaupan kohde on 11.5.2015 voimaan tullessa Kukolan teollisuusalueen asemakaavassa (Ak-332) osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

4**Kauppahinta**

Kauppahinta on seitsemänsataaviisikymmentäyhdeksituhatta kuusisataaneljäkymmentä (751.640) euroa. Kauppahinta on määritetty Naantalin kaupunginvaltuuston 24.4.2017 § 36 päättämän Luonnonmaan Naviren alueen teollisuustonttien hinnoittelun mukaisesti.

5**Kaupan muut ehdot**

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

5.1**Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta suoritetaan käteisellä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5.2**Muut maksut**

Kauppahinnan lisäksi Ostaja suorittaa kaupanvahvistajan palkkion sataneljäkymmentäkolme (143) euroa, joka suoritetaan käteisellä kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostajalla on lisäksi velvollisuus suorittaa vesihuoltolain (119/2001) tarkoittamat liittymismaksut ja muut maksut alueen vesihuoltolaitokselle kulloinkin voimassa olevan taksan mukaan laskettuna.

Ks. maksuista myös kauppakirjan kohta 5.16 *Muuta*.

Kaupunginhallitus xx.xx.2026

31.8.2026

5.3

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kaupunginhallituksen kiinteistön myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta on maksettu.

Hallintaoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

5.4

Kiinnitykset

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohdetta rasita velkakiinnitykset.

5.5

Rasitteet ja käyttöoikeuden supistukset

Tontin 529-106-0004-0002 rasitustodistukselta ilmenee kulkuyhteysrasite (529-2021-K1)

Myyjä vakuuttaa, että muilta osin kaupan kohteeseen ei kohdistu rekisteriotteilta ilmeneviä rasitteita eikä käyttöoikeuksia tai niiden rajoituksia.

5.6

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan sopijapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

5.7

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.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Kaupunginhallitus xx.xx.2026

31.8.2026

5.8

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin otteet
- 2 rasiustodistusotteet
- 3 kiinteistörekisterin otteet
- 4 kaavakartat ja -määräykset.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja -määräykset.

5.9

Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset, joiden kerrosala vastaa vähintään tonttitehokkuutta $e=0.1$, viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Rakennukset on rakennettava siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa rakennusten käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

5.10

Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen kaupan kohteelle sekä johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai kohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen kohteelle. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

Tässä tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta ei makseta korvauksia.

5.11

Vallintarajoitus

Ostaja voi myydä tai muutoin luovuttaa edelleen kaupan kohteena olevia tontteja rakentamattomana ilman Naantalin kaupungin erillistä suostumusta edellyttäen, että hän sitoutuu ottamaan kohdissa 5.9 - 5.10 mainitut sopimusehdot kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

5.12

Sopimussakko rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä

Mikäli Ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Sopimussakkoehdot rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä sitoo Ostajaa, vaikka tontti taikka tontit olisi luovutettu eteenpäin.

Kaupunginhallitus xx.xx.2026

31.8.2026

5.13

Muu rikkomus

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

5.14

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteen alue on ollut ennen kiinteistökauppaa maanvuokrasopimuksen nojalla Ostajan hallinnassa rakentamattomana teollisuustonttialueena, jolla on esirakentaminen ja tonttien tasaus suoritettu.

Myyjän tiedon mukaan alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Toimenpiteistä louhintatyön tultua loppuun saatetuksi ks. myös kauppakirjan kohta 5.16 *Muuta*.

5.15

Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

5.16

Muuta

Tämän kauppakirjan allekirjoituksella kaupan osapuolet purkavat päättyväksi Ostajan 24.1.2020 päivätyn ja 18.5.2021 muutetun maanvuokrasopimuksen ja sen mukainen hallintaoikeus kaupan kohteeseen lakkaa. Kaupanteon jälkeen Ostaja vastaa kustannuksellaan sopimusta koskevan kirjaamismerkinnän poistamisen hakemisesta kirjaamisviranomaiselta.

Ostaja on alueen louhintatyön tultua loppuun saatetuksi kustannuksellaan velvollinen aitaamaan kaupan kohteena olevien tonttien louhosrinnan yläosan niiltä kohdista, joissa putoamisvaara on ilmeinen. Ennen rakentamistoimia aidan paikka ja aita koskeva suunnitelma on hyväksyttävä Naantalin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisella ja sille tulee hakea tarvittavat luvat. Ostaja on tarpeen niin vaatiessa velvollinen myös vahvistamaan tai verkottamaan olemassa olevan kalliorintauksen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan siirtämään 15.5.2020 kirjatun maisematyöluvan tarkoittaman louhintatöiden aikaisen meluvallin kaupan kohteen Kukulantien vastaiselta rajalta.

Mikäli korttelin 4 tonttijakoa vastaisuudessa muutetaan, vastaa Ostaja tonttijaon laadinnan ja tontinlohkomisen kustannuksista. Mahdolliset tulevat tontit tulee muodostaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 37 §:n mukaisesti sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. Ostajan tulee myös huomioida, mitä samaisessa asetuksessa on säädetty tonttia palvelevien kulkuyhteyksien järjestämisestä asemakaava-alueella.

Mikäli korttelin 4 alueella tulevaisuudessa kiinteistönomistajan aloitteesta laaditaan asemakaavamuutos, kiinteistön omistaja sitoutuu luovuttamaan katualueet ja muut yleiset alueet kaupungille korvauksetta näiden alueiden jäädessä kaupungin hoitovastuulle.

Kaupunginhallitus xx.xx.2026

31.8.2026

Ostajan tulee huomioida kohdassa 5.16 mainitut sopimusehdot ja kirjata ne kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

Allekirjoitukset

Naantalissa ____ . ____ kuuta 2026

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusLaura Leppänen
kaupunginjohtajaRiitta Luotio
hallintojohtaja

Tähän kauppaan tyydyn ja sitoudun täyttämään sen ehdot.
Paikka ja aika edellä mainitut.

Jarno Virtanen

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

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja hallintojohtaja Riitta Luotio Myyjinä sekä Jarno Virtanen Ostajana 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 2026

kaupanvahvistajan tunnus 5298/

Kaupunginhallitus xx.xx.2026

31.8.2026

LIITEKARTTA

29.5.2026

Osoittaa myytävät kiinteistöt:

529-106-4-1, pinta-ala 21268 m²529-106-4-3, pinta-ala 17661 m²529-106-4-2, pinta-ala 14671 m²529-106-4-4, pinta-ala 21564 m²

0 20 40 60 80 100 200 m

Mittakaava: 1:2 000 (A4)

