

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Tampereen kaupunki (0211675-2)
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki

OSTAJA

JHS-Rakenne Oy (0682984-8)
perustettavan yhtiön lukuun Osuus 2045/3000
Käpytie 6 A
33180 Tampere

Care Properties Finland Oy (2857541-2)
perustettavan yhtiön lukuun Osuus 955/3000
c/o Norlandia Suomi Oy
Solisevantie 2
02760 Espoo,

jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontti Tampere Härmälä-1909-5 (kiinteistötunnus 837-301-1909-5)
Tontin pinta-ala on 2000 m².
Tontti on asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1).
Tontin rakennusoikeus 3000 k-m².

KAUPPAHINTA

Miljoona viisikymmentätuhatta (1.050.000,-) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 1.050.000,- euroa ja tontin lohkomiskustannukset 978,05 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluttua siitä, kun kaupunki on

päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2019 alkaen 7 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Verot ja maksut

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena oleva tontti myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupungin tonttia lukuun ottamatta korttelin 1909 omistaa Skanska Talonrakennus Oy (tai perustamansa yhtiöt). Yhtiön kanssa tulee tehdä korttelin yhteisjärjestelysopimus.

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin Härmälä-1909-5 alle sijoittuu osa Skanska Talonrakennus Oy:n (tai perustamiensa yhtiöiden) omistamien tonttien 1909-4,6 ja 7 autopaidoista. Ostaja sitoutuu vuokraamaan alueen Niilon Parkki Oy:lle.

Kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tontin kiinteistörekisterioteelta.

6. Lisäalueen vuokraaminen päiväkodin käyttöön

Todetaan, että kaupan kohteelle toteutettavan päiväkodin käyttöön tullaan luovuttamaan alue puistosta erillisellä sopimuksella.

7. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset
5. esitemateriaali

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

8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa tästä päivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

Ostaja sitoutuu myös olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamatonta tonttia edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan edelleenluovutukselle ja sen ehdoille.

Jos ostaja laiminlyö jonkin edellä tässä kohdassa mainitun ehdon noudattamisen, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille viidenkymmenen (50) prosentin suuruisen sopimussakon laskettuna edellä mainitusta kauppahinnasta, ellei kaupunki ostajan kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Siltä varalta, että kaupan kohteena olevan tontin edelleen luovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu ostaja ottamaan edelleen luovutusta koskevaan luovutuskirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että sanottu ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

9. Rakennushankkeen toteuttaminen

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

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä

laajuudessa kaupan kohteena olevalla alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

10. Maaperän pilaantuminen

Myyjä ilmoittaa, että kiinteistö on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen PI-RELY/322/07.00/2010, 1.7.2011 mukaisesti. Alueen kunnostuksen loppuraportti ja riskinarvio sekä ELY-keskuksen lausunnot (16.6.2014, 27.8.2015 ja 24.4.2017) on toimitettu Ostajalle.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, jota ei kunnostuksen raporteissa ole huomioitu, on ostajan otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä myyjään. Myyjä korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niiden toteuttamista. Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua kiinteistön maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä kuten laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään riippumatta siitä, onko katu luovutettu yleiseen käyttöön vai ei.

12. Yhdyskuntatekniset laitteet ja maanalaiset hankkeet

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Tontinomistajalle korvataan edellä tässä kohdassa mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Ostaja on myös velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan kaupan kohteina oleville alueille rakennettavista rakennuksista yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m²:n suuruisen

tilan tai luovuttamaan korvauksetta kaupan kohteena olevien alueiden rakennusosalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan alueille perustaa tarvittaessa rasite kaupungin hyväksi.

13. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupunki vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai –velvollisuus voisi siirtyä ostajalle.

14. Lainhuudatuskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevien alueiden lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.

15. Irtaimen kauppa

Tätä kauppaa ei seuraa irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

16. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudesta.

17. Sopimuksen voimaantulo

Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tampereella helmikuun 10. päivänä 2020

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:



Virpi Ekholm

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä merkityt.

JHS-RAKENNE OY

perustettavan yhtiön lukuun



Mikko Sammalisto

CARE PROPERTIES FINLAND OY

perustettavan yhtiön lukuun, valtuutettuna:



Olli Lehtisalo

Kaupanhahvistajana todistan, että kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm luovuttajana/luovuttajan puolesta sekä toimitusjohtaja Mikko Sammalisto JHS-Rakenne Oy, perustettavan yhtiön lukuun ja hallituksen jäsen Olli Lehtisalo Care Properties Finland Oy, perustettavan yhtiön lukuun, luovutuksensaajana/luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella helmikuun 10. päivänä 2020



Eino Jaskari

kiinteistöinsinööri, 8375/10



Tampere
4.2.2020

Valtuutetaan kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm Tampereen kaupungin puolesta allekirjoittamaan seuraavien ehtojen mukainen kauppakirja:

Myyjä	Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2 PL 487 33101 Tampere		
Ostaja	JHS-Rakenne Oy (0682984-8) perustettavan yhtiön lukuun Käpytie 6 A 33180 Tampere	Osuus 2045/3000	
	Care Properties Finland Oy (2857541-2) perustettavan yhtiön lukuun c/o Norlandia Suomi Oy Solisevantie 2 02760 Espoo,	Osuus 955/3000	
	jäljempänä ostaja		
Kaupan kohde	Tontti Tampere Härmälä-1909-5 (kiinteistötunnus 837-301-1909-5) Tontin pinta-ala on 2000 m ² . Tontti on asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennus- ta (AL-1). Tontin rakennusoikeus 3000 k-m ² .		
Kauppahinta	Miljoona viisikymmentätuhatta (1.050.000,-) euroa.		
Muut kauppaehdot	Valtuutetun määräämät.		

TAMPEREEN KAUPUNKI

Teppo Rantanen
johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

HALLITUKSEN KOKOUS
(Meeting of the Board of Directors)

Nro. 01/2020

Aika (Time): 05.02.2020

Läsnä (Present): Yngvar Herbjørnssønn, varsinainen jäsen (ordinary member)
Olli Lehtisalo, toimitusjohtaja
Pasi Soveri, sihteeri (secretary)

1 § Kokouksen avaus (Opening of the meeting)

Kokouksen avasi Yngvar Herbjørnssønn. Sihteeriksi kutsuttiin Pasi Soveri.
(The meeting was opened by Yngvar Herbjørnssønn. Pasi Soveri was asked to act as the secretary of the meeting.)

2 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus (Recording the legality of the meeting).

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
(The meeting was found to be legal and to constitute a quorum.)

3 § Tampereen Härmälänrannassa sijaitsevan tontin (kiinteistötunnus 837-301-1909-5) määräosan ostaminen Tampereen kaupungilta

(Purchase of a specified share of a plot located in Tampereen Härmälänranta, property ID 837-301-1909-5, from the city of Tampere)

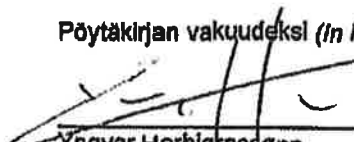
Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta määrääla tontista hintaan max. 350.000 € + mahdolliset kaupan transaktio- ym. kustannukset, perustettavana oleva Kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Härmälänrannan Päiväkodin lukuun. Tontin kiinteistötunnus on 837-301-1909-5. Valtuutettiin toimitusjohtaja päättämään kaupan muut ehdot sekä solmimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja ja muut vaadittavat dokumentit.

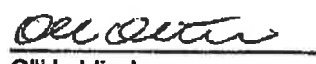
(It was resolved to purchase from the city of Tampere, a specified share of a plot, on behalf of a real estate company being established, purchase price being max. 350.000€ + possible transaction and other related costs. Property ID number is 837-301-1909-5. The Managing Director was authorized to decide upon further conditions of the sale and purchase and to enter into and sign the sale and purchase agreement and other required documents).

4 § Kokouksen päättäminen (Closing of the meeting)

Puheenjohtaja päätti kokouksen. Merkittiin, että kaikki päätökset tehtiin yksimielisesti.
(The chairman closed the meeting. It was noted that all the resolutions were made unanimously).

Pöytäkirjan vakuudeksi (In Fidem):


Yngvar Herbjørnssønn.
Puheenjohtaja (Chairman)


Olli Lehtisalo
Hallituksen jäsen, (Member)


Pasi Soveri
Sihteeri (Secretary)