

KAUPPAKIRJA

PÄÄTÖS **Johtaja, elinvoiman palvelualue xx.3.2025 § xxx**

Päätös on lainvoimainen.

MYYJÄ

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

OSTAJA

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (y-tunnus 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A, 00530 Helsinki
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontti Tampere- 125 – 1665 - 3 (kiinteistötunnus 837-125-1665-3).

Tontin pinta-ala on 2438 m².

Tontti on asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YHT-2).

Tontin rakennusoikeus on 3700 k-m².

KAUPPAHINTA

Neljäsaataayhdeksänkymmentäyhdeksäntuhattaviisisataa (499 500) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 499 500 euroa (ja tontin lohkomiskustannukset 1323 euroa) suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille **xx.xx.2025** mennessä.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättyinä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2025 alkaen 10,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät 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 kuitenkin kiinteistöverolain mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

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

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

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

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset

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.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille vähintään 2000 kerrosneliömetrin suuruisen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen neljän (4) 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. Vallintarajoitus ei koske Senaatti-konsernin sisäisiä hallinnansiirtoja.

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 edelleenluovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu ostaja ottamaan edelleenluovutusta koskevaan kauppakirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että sanottu ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

8. Rakennushankkeen toteuttaminen

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

Kaupunki ilmoittaa, että kaupan kohteena olevalla tontilla on ollut purettuja rakennuksia, joiden perustuspaaluja on jäänyt maaperään. Kaupan kohteena olevalla tontilla on lisäksi vanhoja käytöstä poistettuja johtoja ja putkia ym infraa maaperässä. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kaupan kohteena olevalla alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

9. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona kaupunki toteaa, että kaupan kohde on ollut Tampereen kaupungin varikko- ja varastointi käytössä.

Kaupunki ilmoittaa, että kaupan kohteena olevalle alueelle on teetetty asemakaavoituksen yhteydessä ympäristötekniinen tutkimus (VIHIOJAN POLIISITALON JA PELASTUSLAITOKSEN ASEMAKAAVAN NRO 8786 YMPÄRISTÖTEKNISET TUTKIMUKSET, Vahanen Environment Oy, 23.6.2021). Asemakaava-alueelle on laadittu pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (15.8.2023, Sitowise Oy) ja Pirkanmaan ELY-keskus on antanut pima-päätöksen (PIRELY/9267/2023,

27.11.2023). Raportit ja päätös on toimitettu ostajalle.

Tutkimuksien perusteella alueella on todettu pilaantunutta maata ja jätejakeita täyttömaassa. Tutkimuksissa ei ole todettu sellaisia yhdisteitä tai pitoisuuksia, jotka aiheuttaisivat ELY-keskuksen antaman päätöksen määräysten mukaisen kunnostustarpeen laajemmalla alueella, kuin tontilla tehtävä rakentaminen edellyttää. Pilaantuneen maan kunnostustöitä tehdään rakentamistöiden vuoksi ja niiden edellyttämällä laajuudella.

Kaupunki vastaa tontilla täyttömaassa olevista jätejakeista ja haitta-aineista aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Ylimääräisiksi kustannuksiksi luetaan kiinteistön maarakennustöiden aikana ympäristötekniikan valvojan ja maanäytteiden analyysikustannukset sekä pilaantuneen ja jätteen maa-aineksen ylimääräiset vastaanottokustannukset. Kaupunki ja ostaja ovat sopineet, että ylimääräisiksi vastaanottokustannuksiksi katsotaan jätteen täyttömaan tai haitta-aineita sisältävän maan vastaanottokustannukset, jotka eroavat puhtaan maan maankaatopaikkamaksuista. Mikäli tontilta rakentamisen vuoksi kaivettava maa-aines ei kelpaa jätejakeiden tai haitta-aineiden vuoksi maankaatopaikalle, vastaa kaupunki sen vastaanottomaksuista. Kaupunki laskuttaa tällöin pois vietyjen pilaantuneiden tai jätteellisten maiden toteutuneiden määrien mukaan 2,2 e/t ostajalta erikseen sovitulla tavalla. Laskutettava 2,2 e/t on sovittu olevan maankaatopaikan vastaanottomaksu, joka on ostajan vastuulla, joka on rakentamishankkeessa oleva normaalikustannus. Selvyyden vuoksi todettakoon, että kaupungin vastattaviksi ylimääräisiksi kustannuksiksi ei lueta tontin kaivu-, kuljetus- tai täyttötöitä.

kaupunki vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Ostaja sitoutuu yhteistyöhön kaupungin nimeämän ympäristötekniikan asiantuntijan kanssa ja kaupunki sitoutuu yhteistyöhön ostajan ympäristötekniikan asiantuntijan, urakoitsijan ja/tai rakennuttajakonsultin kanssa.

10. 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.

11. Yhdyskuntatekniset laitteet, maanalaiset hankkeet ja muuntamo

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. Tämä kauppakirja sisältää ostajan valtuutuksen rasitteen perustamista varten. Alueen omistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

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

Ostaja on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m²:n suuruisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tontille kaupungin hyväksi perustaa tarvittava rasite.

12. 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.

13. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevan määräalan lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.

14. Irtaimen kauppa

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

15. Riitojen ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, mahdolliset aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan

käräjäoikeudessa.

16. Kansainvälisiä pakotteita koskevat vakuutukset

Myyjän ostajalle toimittamat tiedot myyjästä ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä myyjään kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Myyjä vakuuttaa, ettei ostajan myyjälle suorittama kauppahinta päädy välittömästi tai välillisesti pakotteiden piirissä olevalla taholle Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tampereellakuun päivänä 2025

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtuutettuna:

XXXXX

XXXXX

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

SUOMEN VALTIO, JOTA EDUSTAA SENAATTI-KIINTEISTÖT

valtakirjalla:

XXXX

XXXX

Kaupanhahvistajana todistan, että xxxxx valtuutettuna luovuttajan puolesta sekä xxxxx valtakirjalla 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 ...kuun ...päivänä 2025

xxxxx