

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

MYYJÄ

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

OSTAJA

Asuva Oy (0860558-1) perustettavan yhtiön lukuun
Hissikatu 2, 33900 Tampere,
jäljempänä "Ostaja"

Jäljempänä yhdessä "Osapuolet"

1. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunki järjesti 25.10. -30.11.2024 kiinteistöjä 837-106-95-49, 837-106-95-50 ja 837-106-95-52 koskevan hintakilpailun. Hintakilpailu koski kolmen kiinteistön kokonaisuutta sisältäen kaksi suojeltua rakennusta sekä purettavan rakennuksen. Ostaja jätti kaupungille hintakilpailun kohdetta koskevan korkeimman tarjouksen 29.11.2024.

Alueen voimassa olevan asemakaavan nro 8883 yleismääräyksen mukaan "Uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu" (jäljempänä "Yleismääräys"). Kaupunki on hintakilpailun järjestämisen jälkeen hakenut poikkeamislupaa edellä mainitusta asemakaavan nro 8883 yleismääräyksestä, jotta alueen toteuttaminen ja esisopimuksen kohteena olevan tontin rakentuminen on mahdollista suunnitellussa aikataulussa. Yhdyskuntalautakunta myönsi päätöksellään 27.5.2025 § 157 poikkeamisluvan.

Tällä esisopimuksella Osapuolet sopivat niistä ehdoista, joiden täytyessä Ostaja sitoutuu ostamaan ja Kaupunki myymään kaupan kohteena olevan tontin. Lisäksi esisopimuksella sovitaan lopullisen kaupan ehdoista.

Todetaan, että Kaupunki on tänään allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ostajalle tontit 837-106-95-49 ja 837-106-95-50.

2. ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on tontti 837-106-95-52 (jäljempänä "Tontti").

Tontin pinta-ala on 2026 m².

Tontti on asemakaavassa asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialuetta, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Tontin rakennusoikeus on 4300 k-m².

3. KAUPANTEON AJANKOHTA JA EDELLYTYKSET

Ostajalla on velvollisuus ostaa ja Kaupungilla velvollisuus myydä Tontti kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Yhdyskuntalautakunnan päätöksellään 27.5.2025 § 157 myöntämä poikkeamislupa on saanut lainvoiman, kuitenkin aikaisintaan 31.12.2026.

Mikäli yhdyskuntalautakunnan edellä mainittu poikkeamislupaa koskeva päätös ei saa lainvoimaa, Kaupunki jättää hakemuksen voimassa olevan asemakaavan nro 8883 Yleismääräyksen muuttamiseksi poikkeamisluvan mukaiseksi. Tällöin Ostajalla on velvollisuus ostaa ja Kaupungilla velvollisuus myydä Tontti kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavamuutosta koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli edellä mainittu kaupungin asemakaavamuutosta koskeva hakemus ei johda haetun sisältöiseen kaavamuutokseen tai edellä mainittu asemakaavamuutosta koskeva päätös ei saa lainvoimaa, Ostajalla on velvollisuus ostaa ja Kaupungilla velvollisuus myydä Tontti kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Tontti on rakennettavissa voimassa olevan asemakaavan nro 8883 Yleismääräyksen mukaisesti.

4. LOPULLISEN KAUPAN EHDOT

Tontin lopullinen kauppakirja tehdään tämän esisopimuksen liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ("Kauppakirja") ehtojen mukaisesti.

5. VOIMASSAOLO

Tämä esisopimus sitoo Ostajaa heti, mutta Kaupunkia vasta, kun Kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän esisopimuksen ja esisopimuksen liitteenä olevan

Kauppakirjan kauppaehdot sekä niitä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes lopullinen Kauppakirja on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 30.9.2030 saakka. Mikäli lopullista tonttikauppaa ei ole tehty ennen tämän esisopimuksen voimassaolon päättymistä, ei Osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Todettakoon, että Osapuolet voivat erikseen maakaaren 2:1 §:n muotomääräystä noudattaen sopia esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta.

6. RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tästä esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, mahdolliset aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

7. KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Tämän esisopimuksen kaupanvahvistajan palkkion maksaa Ostaja.

8. LIITTEET

Liite 1 Kauppakirja

9. SOPIMUSKAPPALEET

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

10 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella, lokakuun 6. päivänä 2025

TAMPEREEN KAUPUNKI

Valtakirjalla:



Virpi Ekholm

Kiinteistöjohtaja

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

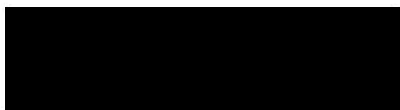
ASUVA OY perustettavan yhtiön lukuun



Ville Kaseva
toimitusjohtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajan puolesta kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm sekä luovutuksensaajan Asuva Oy:n puolesta toimitusjohtaja Ville Kaseva ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella, lokakuun 6.päivänä 2025



Satu Franssila
toimitusinsinööri, tunnus 8375/6



Tampere
30.9.2025

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

MYYJÄ

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

OSTAJA

Asuva Oy (0860558-1) perustettavan yhtiön lukuun
Hissikatu 2, 33900 Tampere,
jäljempänä "Ostaja"

1. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunki järjesti 25.10-30.11.2024 kiinteistöjä 837-106-95-49, 837-106-95-50 ja 837-106-95-52 koskevan hintakilpailun. Hintakilpailu koski kolmen kiinteistön kokonaisuutta sisältäen kaksi suojeltua rakennusta sekä purettavan rakennuksen. Ostaja jätti kaupungille hintakilpailun kohdetta koskevan korkeimman tarjouksen 29.11.2024.

Esisopimuksella Osapuolet sopivat niistä ehdoista, joiden täyttyessä Ostaja sitoutuu ostamaan ja Kaupunki myymään kaupan kohteena olevan tontin. Lisäksi esisopimuksella sovitaan lopullisen kaupan ehdoista.

2. ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on tontti 837-106-95-52.
Tontin pinta-ala on 2026 m². Tontin rakennusoikeus on 4300 k-m².
Kohteen kauppahinta 6 660 000 euroa.

3. MUUT EHDOT

Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

KAUPPAKIRJALUONNOS**Liite 1****MYyjÄ**

Tampereen kaupunki (0211675-2)
PL 487, 33101 Tampere,
jäljempänä "Kaupunki" tai "Myyjä"

OSTAJA

Asuva Oy (0860558-1) perustettavan yhtiön lukuun
Hissikatu 2, 33900 Tampere,
jäljempänä "Ostaja"

TAUSTA

Myyjä järjesti 25.10. - 30.11.2024 kiinteistöjä 837-106-95-49, 837-106-95-50 ja 837-106-95-52 koskevan hintakilpailun. Hintakilpailu koski kolmen kiinteistön kokonaisuutta sisältäen kaksi suojeltua rakennusta sekä purettavan rakennuksen. Ostaja jätti myyjälle kaupan kohdetta koskevan korkeimman tarjouksen 29.11.2024.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Tampereen kaupungissa sijaitseva tontti 837-106-95-52.
Tontin pinta-ala on 2026 m².

Tontti on asemakaavassa asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialuetta, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Tontin rakennusoikeus on 4300 k-m².

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kuusimiljoonaa kuusisataakuusikymmentätuhatta (6 660 000) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 6 660 000 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupungin tätä kauppaa koskeva 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 1.7.2025 alkaen 9,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

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

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

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 huolellisesti tutustunut kohteesta tehtyihin seuraaviin raportteihin ja selvityksiin:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus

3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartta ja -määräykset
5. 2016 Kuntoarvio Huura Oy
6. 2018 Pyyntikin sairaalan saunan ja lämpökeskuksen LVIS kuntoselvitys
7. Myyntimateriaali

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 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa tästä päivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain 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 edelleenluovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu ostaja ottamaan edelleenluovutusta koskevaan luovutuskirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että sanottu ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

8. Rakennushankkeen toteuttaminen

Ostaja vastaa mahdollisten rakennushankkeiden 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, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

Todetaan, että kaupan kohteella sijaitsee purkukuntoinen pesula- ja lämpökeskusrakennus. Rakennusten purkamisen kustannuksista kokonaisuudessaan vastaa ostaja.

9. Asuntojakauman ohjaus

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa).

Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä.

10. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteena olevalla tontilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on ostajan otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kaupunkiin.

Kaupunki korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset 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 alueen 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, 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. Tontinomistajalle korvataan edellä tässä kohdassa 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 myös velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavista rakennuksista 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 perustaa tarvittaessa rasite kaupungin hyväksi

13. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupan kohteilla ei ole tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai -velvollisuus voisivat siirtyä ostajalle.

14. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

15. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

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

16. Irtaimen kauppa

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

17. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan.

Sen varalta, ettei kaupungin päätös saisi lainvoimaa, sovitaan, että kauppa raukeaa.

Kummallakaan osapuolella ei ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan muita vaatimuksia.

Tampereella, xxxkuun xx. päivänä 202x

TAMPEREEN KAUPUNKI

Asuva Oy

Kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajan puolesta xxx sekä luovutuksensaajan puolesta toimitusjohtaja xxx 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 xxkuun xx. päivänä 20xx

Kaupanvahvistaja