

KAUPPAKIRJA

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.

Todetaan, että Kaupunki on tänään allekirjoitetulla esisopimuksella sopinut tontin 837-106-95-52 luovuttamisesta.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Tampereen kaupungissa sijaitsevat tontit 837-106-95-49 ja 837-106-95-50 sekä niillä olevat rakennukset.

Tontin 837-106-95-49 pinta-ala 1345 m² ja tontin 837-106-95-50 pinta-ala 542 m². Tontit ovat asemakaavassa n:o 8883 osoitettu asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (ALY).

Tontilla 837-106-95-49 sijaitsee asemakaavassa sr-12 merkinnällä suojeltu entinen Pyynikin sairaala -niminen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 1987 vuoden piirustusten mukaan noin 1 325 k-m².

Tontilla 837-106-95-50 sijaitsee asemakaavassa sr-8 merkinnällä suojeltu entinen Pyynikin sairaalan saunarakennus. Rakennuksen kerrosala on noin 95 k-m².

KAUPPAHINTA

Kauppahinta satatuhatta (100 000) euroa.

Kohteen kauppahinnassa on huomioitu kaupan kohteen huono kunto ja kaavan velvoittamat suojelumääräykset.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 100 000 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 kohteisiin siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen 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. Rakennusten kunnostamisvelvollisuus

Asemakaavan nro 8883 yleismääräysten mukaan alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ja pihatilojen laadukkaaseen suunnitteluun ja toteuttamiseen sekä eri rakentamisvaiheiden yhteensovittamiseen. Uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu

kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu.

Ostaja sitoutuu kunnostamaan kaupan kohteena olevilla tonteilla olevat rakennukset asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti 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.

Jos ostaja laiminlyö edellä tässä kohdassa mainitun ehdon noudattamisen, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille miljoonan (1 000 000) euron suuruisen sopimussakon, ellei kaupunki ostajan kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Siltä varalta, että kaupan kohteena olevien tonttien edelleenluovutus tulisi kysymykseen ennen kuin kunnostusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu ostaja ottamaan edelleenluovutusta koskevaan kauppakirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että sanottu ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

5. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena olevat tontit myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

6. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena oleviin tontteihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tonttien kiinteistörekisteriotteelta.

7. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on ennen tarjouksen tekemistä ja kauppaa tarkastanut ja tutustunut huolellisesti kaupan kohteeseen sekä aluetta koskevaan kaavatilanteeseen ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja.

Tontilla 837-106-95-49 on yksi 1910 -luvulla rakennettu Pyynikin sairaalana tunnettu rakennus, joka on tällä hetkellä tyhjiillään. Rakennuksella on suojelumerkintä sr-12.

Tontilla 837-106-95-50 on yksi 1910 -luvulla rakennettu Pyynikin sairaalan saunarakennuksena tunnettu rakennus, joka on tällä hetkellä tyhjiillään. Rakennuksella

on suojelumerkintä sr-8.

Ostaja on huolellisesti tutustunut kohteesta tehtyihin seuraaviin raportteihin ja selvityksiin:

1. Lainhuutotodistukset
2. Rasiustodistukset
3. Kiinteistörekisteriotteet
4. Kaavakartta ja -määräykset
5. Rakennushistoriallinen selvitys 20.3.2009
6. Kulikutisairaalan kuntoarvio 31.12.2015
7. Kärysaunan kuntoarvio 21.6.2016
8. Pyynikin sairaalan saunan ja lämpökeskuksen LVIS kuntoselvitys 19.12.2018
9. Energiatodistus Pyynikin sairaala
10. Energiatodistus Saunarakennus

Raportit ovat olleet ostajan käytössä ennen tarjouksen tekemistä ja ennen kaupantekoa.

Ostaja on tietoinen edellä mainituissa selvityksissä todetuissa kaupan kohteen vioista ja puutteista. Edellä mainitut seikat on huomioitu kauppahintaa määriteltäessä alentavana tekijänä. Ostaja on huomioinut kauppahinnassa ja ostopäätöksessä myös sen, etteivät raportit ole tyhjentyviä ja kaupan kohteessa voi olla muitakin kuin raportissa todettuja vikoja ja puutteita. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on, eikä ostajalla ole kaupan kohteen osalta huomauttamista. Ostaja sitoutuu siihen, ettei esitä hinnanalennus tai kaupan purkuvaatimusta MK 2 luvun 17 §:ssä tarkoitetun salaisen virheen osalta ja on huomioinut tämän kaupan kohteen hinnassa.

Ostaja ottaa vastatakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, onko niitä kaupantekohetkellä todettu tai ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä.

Ostaja on tarkastanut tontit, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja tonteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

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, pylvää, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

9. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteena olevalla tonteilla 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.

10. Tarpeisto

Kiinteistöihin kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle siinä kunnossa kuin se on ollut kaupantekohetkellä.

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 tonteille 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 tonttien alueilla maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tonttien asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkö käyttöä.

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

13. Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät

Kaupan mukana tontin 837-106-95-49 sähköliittymä ja sen käyttöoikeus siirtyy ostajalle. Muita liittymiä ei siirry tällä kauppakirjalla.

13. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupan kohteella 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

Tästä luovutuksesta johtuvista lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja vastaa myös puolesta kaupanvahvistajan palkkiosta.

16. Autopaikat

Kaupunki ei luovuta ostajalle kaupan yhteydessä autopaikkoja.

17. Irtaimen kauppa

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

18. Vuokrasopimukset

Kohteella ei ole voimassa olevia vuokrasopimuksia.

19. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

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

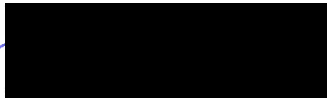
Sen varalta, ettei kaupungin päätös saisi lainvoimaa, sovitaan, että kauppa raukeaa.

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

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

Tampereella, lokakuun 6. päivänä 2025

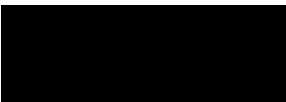
TAMPEREEN KAUPUNKI



Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

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

ASUVA OY perustettavan yhtiön lukuun

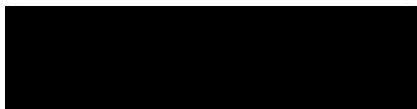


Ville Kaseva
toimitusjohtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajan puolesta kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm sekä luovutuksensaajan puolesta toimitusjohtaja Ville Kaseva 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, lokakuun 6. päivänä 2025



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnus 8375/6