

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

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

OSTAJA

Kiinteistö Oy M2-Kodit (1839043-0)
c/o Y-säätiö
PL 322, 00531 Helsinki,
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontti 837-109-990-8 (kiinteistötunnus 837-109-990-8)
Tontin pinta-ala on 987 m².
Tontti on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-36).
Tontin rakennusoikeus 3 500 k-m².

KAUPPAHINTA

Miljoona neljäsataatuhatta (1 400 000,-) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinta 1 400 000 euroa ja tontin lohkomiskustannukset 1 417,50 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluttua siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan, päätös on saanut lainvoiman ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on hyväksynyt hankkeen rakennussuunnitelmat ja kustannukset ja antanut osapäätöksen "ARAn tuet 2021" - hakuohjeen mukaisesti.

Mikäli ARA ei anna hankkeelle myönteistä osapäätöstä 31.12.2021 mennessä, kauppa purkautuu automaattisesti eikä kummallakaan osapuolella ole kaupan purkautumisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättyä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2016 alkaen 7,0 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.
3. 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. Ostaja on tutustunut 22.6.2021 päivättyihin kaupan kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistuksiin sekä kiinteistörekisteriotteeseen.

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

5. Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen, arkkitehtuurikilpailun voittajatyön mukaisten ostajan jatkokehittämien suunnitelmien ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen 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 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.

6. Kauppahinta perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamaan 400 euron kerrosneliömetrihintaan. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen (2012/21/EU, EUVL L7/2012).

Kaupan kohteena olevalle tontille ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli tontille rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on ostaja velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan ja ARA-hinnan välisen erotuksen (1 925 000,- euroa).

7. Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen sekä aluetta koskevaan kaavatilanteeseen ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja. Ostajalla ei ole kaupan kohteen osalta huomauttamista.
8. Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
9. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kaupan kohteena olevilla alueilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.
10. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 11.7.2014 antanut kaupan kohteena olevia alueita koskevan päätöksen pilaantuneen alueen puhdistamisesta (PIRELY/76/07.00/2012). Päätöstä on muutettu 2.9.2016. Päätös sekä muutos päätökseen on esitetty kauppakirjan liitteessä 1. Lisäksi Ramboll Finland Oy on laatinut Ranta-Tampellan alapohjarakenteita koskevan rakentamistapaohjeen 13.5.2016 (esitetty liitteessä 1) sekä Pohjaveden sekä huokos- ja sisäilman tarkkailusuunnitelman (10.2.2017) (esitetty liitteessä 1). Ostaja on tutustunut mainittuihin päätöksiin ja asiakirjoihin huolellisesti, ja sitoutuu noudattamaan niissä annettuja velvoitteita.

Edellä mainittujen asiakirjojen pohjalta on laadittu kauppakirjan liitteenä (liite 1) oleva tiivistelmä *Ranta-Tampellan alueen pilaantuneet maat kortteli 990*, jossa on sovittu tarkemmin maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuteen liittyvistä kunnostus-, tarkkailu-, raportointi- sekä muista vastuista kaupungin ja ostajan kesken.

11. Ostaja on tietoinen, että asemakaavan nro 8333 mukaiset autopaikat eivät mahdu korttelin 990 alueelle. Tonttien 837-109-990-7, 8 ja 9 toteuttajien on toteutettava pysäköinti yhteisesti. Pysäköinnistä on sovittava sopimuksin ennen rakennusluvan hakemista.

Tampereen kaupunki korttelin 990 tonttien tulevien omistajien puolesta ja YIT Rakennus Oy ovat 25.6.2019 allekirjoittaneet sopimuksen, jonka mukaan korttelin 990 tonttien ostajilla on oikeus ja velvollisuus ostaa kortteliin 992 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta 23 kappaletta korttelin 990 asemakaavan nro 8333 mukaisia autopaikkoja. Ostaja on tutustunut sopimukseen, hyväksyy sopimuksen itseään sitovaksi ja sitoutuu noudattamaan sitä.

Ostaja sitoutuu allekirjoittamaan YIT Rakennus Oy:n kanssa sitovan esisopimuksen koskien autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppaa viipymättä mutta kuitenkin viimeistään yhden kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

12. Tämän kaupan perusteella katsotaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen katualueen ilmaislouvutus- ja korvaamisvelvollisuus kokonaan täytetyksi tontin osalta.
13. Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä riippumatta siitä, onko katu luovutettu yleiseen käyttöön vai ei.
14. Kaupan kohteena olevien alueiden lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.
15. Ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sen toimesta kaupan kohteita varten mahdollisesti rakennetun tonttikohtaisen vesi- ja viemärijohdon rakentamiskustannusten korvaukset ja liittymismaksut sekä maksut muista liittynnöistä liittymishetkellä voimassa olevien asianomaisten tariffien mukaan.
16. Ostaja on 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.

17. Kaupungilla on lisäksi oikeus korvauksetta sijoittaa kaupan kohteille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Alueen omistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
18. Ostaja on velvollinen lunastamaan kunkin rakennuspaikan tai tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen ja siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrien yhteismäärän suhteessa jätehuollon keräys- ja noutopalveluja tuottavan Ranta-Tampellan Putkikeräys Oy:n osakkeita ja tässä tarkoituksessa allekirjoittamaan osakassopimuksen sekä lisäksi allekirjoittamaan keräys- ja noutopalvelun käyttöä ja palvelutasoa määrittelevän liityntäsopimuksen ja maksamaan liityntäsopimuksen mukaiset maksut.
19. Ostaja sitoutuu omalta osaltaan myötävaikuttamaan Ranta-Tampellan alueen asemakaavan toteuttamista laadukkain materiaalein ja suunnitteluratkaisuin. Ostaja sitoutuu myös osallistumaan aluerakennusyhteistyöhön ja aluerakentamisen turvallisuuden ja työmaiden yhteensovittamisen kokouksiin.
20. Kaupunki vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaisissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai –velvollisuus voisi siirtyä ostajalle.
21. Tätä kauppaa ei seuraa irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.
22. 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 kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tampereella, kesäkuun 23. päivänä 2021

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:



Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja

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

KIINTEISTÖ OY M2-KODIT

p.p.



Pekka Kampman

Kaupanhahvistajana todistan, että kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm valtakirjalla luovuttajan puolesta sekä Kiinteistö Oy M2-Kodit -nimisen yhtiön puolesta valtuutettuna Pekka Kampman 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, kesäkuun 23. päivänä 2021



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnus 8375/6



Tampere
16.6.2021

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

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

OSTAJA Kiinteistö Oy M2-Kodit (1839043-0)
c/o Y-säätiö
PL 322, 00531 Helsinki,
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE Tontti 837-109-990-8 (kiinteistötunnus 837-109-990-8)
Tontin pinta-ala on 987 m².
Tontti on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-36).
Tontin rakennusoikeus 3 500 k-m².

KAUPPAHINTA Miljoona neljäsataatuhatta (1 400 000,-) euroa.

MUUT EHDOT Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

Kiinteistö Oy M2-Kodit
PL 322, 00531 Helsinki

Hallituksen kokous 7/2021

Pöytäkirjan ote 3§

Aika Torstai 17.6.2021

Paikka Sähköpostikokous

Osal- listujat	Matti Harjuniemi, puheenjohtaja Juha Kaakinen, jäsen Aleksi Randell, jäsen Jukka Pekka Koskinen, jäsen, asukasedustaja	Juha Kahila, henkilöstön edustaja Kari Komu, talousjohtaja Timo Mutalahti, konsernilakimies, sihteeri
---------------------------	---	---

§ Aihe

1. Kokouksen avaus

Hallituksen puheenjohtaja avasi kokouksen.

2. Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

3. Tontin osto korttelista 990, Tampere (LIITE)

Koy M2-Kotien hallitus käsitteli kokouksessaan 3.6.2021 tontin hankintaa niin sanotun Ranta-Tampellan alueelta korttelista 990 Tampereelta. Valmistelu on edennyt siten, että Tampereen kaupungin kanssa on mahdollisuus allekirjoittaa ehdollinen kauppakirja tontin 837-109-990-8 hankinnasta. Tontin pinta-ala on 987 m² ja asuinrakennusoikeus 3 500 k-m². ARAn hyväksymällä 400 euron kerrosneliömetrihinnalla myyntihinnaksi muodostuu 1.400.000 euroa.

Päätös: Hallitus päättää hyväksyä tontin 837-109990-8 hankinnan Tampereen kaupungilta. Hallitus valtuuttaa rakennuttamisjohtaja Pekka Kampmanin sopimaan Tampereen kaupungin kanssa kauppakirjan teknisuonteisista tarkistuksista ja sen jälkeen allekirjoittamaan kauppakirjan Kiinteistö Oy M2-Kotien puolesta.

4. ---

5. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen.

(allekirjoitukset seuraavalla sivulla)



Pöytäkirjan vakuudeksi (allekirjoitettu sähköisesti)

Matti Harjuniemi
Puheenjohtaja

Timo Mutalahti
Sihteeri

Juha Kaakinen
Jäsen

Pöytäkirjanotteen vakuudeksi



Timo Mutalahti
Konsernilakimies



Pekka Kampman
Rakennuttamisjohtaja

