

KAUPPAKIRJA

MYyjÄ

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

OSTAJA

1/2 Huurak Oy (2564426-7) / perustettavan yhtiön lukuun
1/2 JRH-Invest Oy (2869558-8) / perustettavan yhtiön lukuun
Porrasalhontie 10, 28610 Pori,
jäljempänä ostaja

TAUSTA

Kaupunki järjesti 3.3-7.4.2025 kiinteistöjä 837-124-578-3, 837-124-578-4 ja 837-124-578-5 koskevan hintakilpailun. Hintakilpailu koski kolmen kiinteistön kokonaisuutta sisältäen suojellun rakennuksen. Ostaja jätti kaupan kohdetta koskevan korkeimman tarjouksen.

KAUPAN KOHDE

Tontti 837-124-578-3 rakennuksineen
Tontin pinta-ala on 3034 m² ja rakennusoikeus 1450 k-m²
Tontilla sijaitsee asemakaavassa sr-7 merkinnällä suojeltu entinen Nekalan lastentalo -niminen rakennus.
Tontin käyttötarkoitus on määritelty merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue)

KAUPPAHINTA

Kauppahinta 151 000 (sataviisikymmentäyksituhatta) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 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 kaupungin tätä kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja 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. 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 ja kaavamääräyksistä.

6. 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 837-124-578-3 on yksi vuonna 1951 valmistunut Nekalan lastentalona tunnettu rakennus. Rakennuksella on suojelumerkintä sr-7. Rakennuksen kerrosala on piirustusten mukaan noin 1 109 k-m². Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.

Ostaja on huolellisesti tutustunut kohteesta tehtyihin seuraaviin raportteihin ja selvityksiin:

1. Lainhuutotodistukset

2. Rasiustodistukset
3. Kiinteistörekisteriotteet
4. Kaavakartta ja -määräykset
5. Rakennushistoriallinen selvitys 15.10.2018
6. Nekalan lastentalo kuntotutkimus 22.6.2023
7. Nekalan lastentalo julkisivujen kuntotutkimus 27.12.2023
8. Nekalan lastentalo LVIS kuntoselvitys 26.05.2023
9. Nekalan lastentalo parvekkeiden kuntotutkimus 20.08.2013
10. Nekalan lastentalo sisäilmatutkimus 30.8.2013
11. Nekalan lastentalo asbesti- ja haitta-ainekartoitus 15.7.2016
12. Nekalan lastentalo AHA-kartoitus 26.6.2023
- 13.. Energiatodistus Nekalan lastentalo asuntola
14. Energiatodistus Nekalan lastentalo päiväkot

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 tarkoitettun salaisen virheen osalta ja on huomioinut tämän kaupan kohteen hinnassa.

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

Ostaja on tarkastanut tontin 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. Rakennuksen kunnostamisvelvollisuus

Asemakaavan nro 8860 yleismääräysten mukaan korttelin uudisrakennusten rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 50 %, jos suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin ei ole toteutettu kuntotutkimuksiin perustuvaa korjausta rakennuksen

suojeluarvon säilyttämiseksi. Uudisrakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan, kun suojeltujen rakennusten korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu.

Sr-merkinnällä osoitettua rakennusta koskevista merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä.

Ostaja sitoutuu kunnostamaan kaupan kohteena olevilla tontilla 837-124-578-3 olevan rakennuksen 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 mainitun ehdon noudattamisen, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille 302 000 euron suuruisen sopimussakon, ellei kaupunki ostajan kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Siltä varalta, että kaupan kohteena olevien tonttien edelleenluovutus tulisi kysymykseen ennen kuin kunnostusvelvoite 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 mahdollisten rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan rakentamisen 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 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.

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. Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät

Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät ja niiden käyttöoikeus siirtyvät kaupan mukana ostajalle.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta sen toimittajalle.

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

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. 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. 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, syyskuun 1. päivänä 2025

TAMPEREEN KAUPUNKI



Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja

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

HUURAK OY (2564424-7), perustettavan yhtiön lukuun, valtuutettuna:



Joonas Huunanmaa

hallituksen puheenjohtaja

JRH-INVEST OY (2869558-8), perustettava yhtiön lukuun, valtuutettuna:

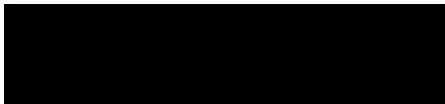


Joakim Huunanmaa

hallituksen puheenjohtaja

Kaupanhahvistajana todistan, että luovuttajan puolesta kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm sekä luovutuksensaajan puolesta Joonas Huunanmaa ja Joakim Huunanmaa 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, syyskuun 1. päivänä 2025



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnut 8375/6

HALLITUKSEN KOKOUS

3/2025

Aika Torstaina 28. päivänä elokuuta 2025 klo 17:00 alkaen

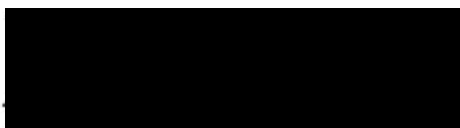
Paikka Liisankatu 12 B, 28100 Pori

Läsnä Joakim Huunanmaa jäsen, puheenjohtaja

Käsitellyt asiat:

- 1) Joakim Huunanmaa avasi kokouksen ja toimi kokouksen puheenjohtajana. Ei valittu muita kokoustoimihenkilöitä. Päätettiin laatia, tarkastaa ja allekirjoittaa pöytäkirja heti kokouksen jälkeen puheenjohtajan toimesta.
- 2) Todettiin hallituksen kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
- 3) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 3034 m²:n suuruudesta tontista numero 837-124-578-3 rakennuksineen kauppahintaan 151.000 euroa.
- 4) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 1659 m²:n suuruudesta tontista numero 837-124-578-4 kauppahintaan 590.000 euroa.
- 5) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 1614 m²:n suuruudesta tontista numero 837-124-578-5 kauppahintaan 410.000 euroa.
- 6) Päätettiin valtuuttaa Joakim Huunanmaa tekemään ja allekirjoittamaan edellä mainittuja tontteja koskevat kauppakirjat yhtiön puolesta ja yhtiötä sitoen.
- 7) Todettuaan kaikkien asioiden tultua käsitellyiksi ja kokouksen päätösten olleen yksimielisiä, puheenjohtaja päätti kokouksen klo 17:20. Tämän jälkeen laadittiin, tarkastettiin ja allekirjoitettiin pöytäkirja.

Vakuudeksi:



Joakim Huunanmaa
puheenjohtaja

HALLITUKSEN KOKOUS

3/2025

Aika Torstaina 28. päivänä elokuuta 2025 klo 14:30 alkaen

Paikka Porrasalhontie 10, 28610 Pori

Läsnä Joona Huunanmaa jäsen, puheenjohtaja

Käsitellyt asiat:

- 1) Joona Huunanmaa avasi kokouksen ja toimi kokouksen puheenjohtajana. Ei valittu muita kokoustoimihenkilöitä. Päätettiin laatia, tarkastaa ja allekirjoittaa pöytäkirja heti kokouksen jälkeen puheenjohtajan toimesta.
- 2) Todettiin hallituksen kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
- 3) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 3034 m²:n suuruisesta tontista numero 837-124-578-3 rakennuksineen kauppahintaan 151.000 euroa.
- 4) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 1659 m²:n suuruisesta tontista numero 837-124-578-4 kauppahintaan 590.000 euroa.
- 5) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 1614 m²:n suuruisesta tontista numero 837-124-578-5 kauppahintaan 410.000 euroa.
- 6) Päätettiin valtuuttaa Joona Huunanmaa tekemään ja allekirjoittamaan edellä mainittuja tontteja koskevat kauppakirjat yhtiön puolesta ja yhtiötä sitoen.
- 7) Todettuaan kaikkien asioiden tultua käsitellyiksi ja kokouksen päätösten olleen yksimielisiä, puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14:40. Tämän jälkeen laadittiin, tarkastettiin ja allekirjoitettiin pöytäkirja.

Vakuudeksi:



Joona Huunanmaa
puheenjohtaja