

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

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

OSTAJA

Asunto Oy Tampereen Ylämummo 7B (3541768-2) osuus 2204/2205
c/o Marvea Oy,
Hatanpään valtatie 26, 33100 Tampere,

Kiinteistö Oy Kaiun Parkki (3543383-4) osuus 1/2205
c/o Marvea Oy,
Hatanpään valtatie 26, 33100 Tampere,
jäljempänä Ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontti 837-129-1810-36 (kiinteistötunnus 837-129-1810-36),
pinta-alaltaan 1620 m². Tontin rakennusoikeus on 2205 k-m².

Tontti on asemakaavassa asuinkerrostalojen (AK) aluetta.

KAUPPAHINTA

Kaksimiljoonaa neljäsataakolmekymmentäkolmetuhatta
kolmesataaseitsemänkymmentäviisi (2 433 375) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman.

Lopullista kauppahintaa tarkistetaan 1.9.2024 alkaen perityn ja maksetun vuokran määrällä kauppahinnan maksuhetkeen saakka. Vuokra 1.9.2024 alkaen on ollut 4 055,63 euroa/kk.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovituista eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2025 alkaen 9,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot 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 kiinteistöverolain mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

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

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

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

Lisäksi korttelin 1810 tonttien haltijoiden kesken on 13.6.2022 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimukset, joilla on sovittu asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja niihin läheisesti liittyvistä asioista. Ostaja on tutustunut yhteisjärjestelysopimuksiin. Yhteisjärjestelysopimuksissa on osapuolena tontti 837-129-1810-30, josta myöhemmin muodostettu tontit -32 ja -33, sekä edelleen 25.7.2025 rekisterinpitäjän tunnusmuutoksella tontit -35 ja -36.

Yhteisjärjestelysopimukset oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät kauppakirjan allekirjoituksella Ostajalle kokonaisuudessaan.

Ostaja on tietoinen, että viereisen tontin Kalevan Ylämummo 11 (837-129-1810-31) parkkihalli sijoittuu usealle eri tontille ja myös aiemman tontin 837-129-1810-30 alueelle.

Kaupunki on antanut valtakirjan parkkihallin rakentajalle YH-Antura Oy:lle nykyisen tontin 837-129-1810-36 maanalaiselle osalle osittain rakentuvan parkkihallin rakennusluvan hankkimiseksi.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

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

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 niissä 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 edelleen luovutukselle 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 edelleen luovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu Ostaja ottamaan edelleen luovutusta koskevaan luovutuskirjaan 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.

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 tai muut vastaavat.

9. Asuntojakauman ohjaus

Tontille rakennettavien 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.

10. Maaperän pilaantuminen

Alueelle on teetetty ympäristötekkinen tutkimus maaperän pilaantuneisuudesta. Raportti (Kalevan Isku ja Tampere Areena, Maaperän haitta-ainetutkimus ja puhdistustarpeen arviointi, Ramboll, 16.11.2017) on toimitettu Ostajalle. Alueella on todettu osittain kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ja jätejakeita maaperässä. Kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen vaatimaan puhdistustasoon saakka. Mahdolliset tarvittavat kunnostukset tullaan tekemään rakentajan toimesta tontin maanrakentamisen yhteydessä. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on kaikista maaperän kunnostukseen liittyvistä toimista sovittava hyvissä ajoin kaupungin kanssa. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita 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 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 tonteille perustaa tarvittaessa rasite kaupungin hyväksi.

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. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

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

15. Irtaimen kauppa

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

16. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

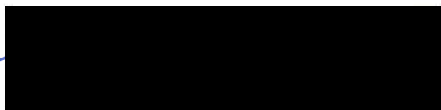
Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei osapuolilla ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

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

Tampereella heinäkuun 29. päivänä 2025

TAMPEREEN KAUPUNKI

Valtakirjalla:



Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja

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

ASUNTO OY TAMPEREEN YLÄMUMMO 7B

Valtakirjalla:



Aleksi Harmainen

hallituksen jäsen

Kaupanvahvistajana todistan, että Virpi Ekholm luovuttajan puolesta sekä Aleksi Harmainen 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 säädettyllä tavalla.

Tampereella heinäkuun 29. päivänä 2025



Ari Kilpi

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja, 402827/294

ASUNTO OY TAMPEREEN YLÄMUMMO 7B
YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS
PÖYTÄKIRJA 1/2025

Aika: 30.6.2025

Paikka: Hatanpään valtatie 26, 33100 Tampere
Marvea Oy toimisto

Osakkeenomistajat: Marvea Oy 25000 kpl

Läsnä: Leon Kärnä, edustaen Marvea Oy:tä (y-tunnus 3013011-3)

1. KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Leon Kärnä avasi kokouksen. Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2. KIINTEISTÖKAUPPA

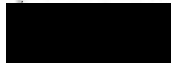
Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta 837-129-1810-36 kiinteistön 2204/2205 määräosa.
Kiinteistön kokonaiskauppahinta on 2.433.375,00 € josta yhtiön osuus on 2.432.271,43 €.

Päätettiin valtuuttaa Aleksi Harmainen (251083-) yksin allekirjoittamaan pääosin liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisen kauppakirjan ja hoitamaan kauppaan liittyvät asiat yhtiön puolesta.

3. KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Koska muita asioita ei ollut päätettäväksi, puheenjohtaja päätti kokouksen.

ALLEKIRJOITUKSET



Leon Kärnä
Marvea Oy

**KIINTEISTÖ OY KAIUN PARKKI
YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS
PÖYTÄKIRJA 1/2025**

Aika: 30.6.2025

Paikka: Hatanpään valtatie 26, 33100 Tampere
Marvea Oy toimisto

Osakkeenomistajat: Marvea Oy 10000 kpl

Läsnä: Leon Kärnä, edustaen Marvea Oy:tä (y-tunnus 3013011-3)

1. KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Leon Kärnä avasi kokouksen. Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2. KIINTEISTÖKAUPPA

Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta 837-129-1810-36 kiinteistön 1/2205 määräosa.
Kiinteistön kokonaiskauppahinta on 2.433.375,00 € josta yhtiön osuus on 1.103,57 €.

Päätettiin valtuuttaa Aleks Harmainen () yksin allekirjoittamaan pääosin liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisen kauppakirjan ja hoitamaan kauppaan liittyvät asiat yhtiön puolesta.

3. KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Koska muita asioita ei ollut päätettäväksi, puheenjohtaja päätti kokouksen.

ALLEKIRJOITUKSET



Leon Kärnä
Marvea Oy



Tampere
29.7.2025

Valtuutetaan kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm Tampereen kaupungin puolesta allekirjoittamaan seuraavien ehtojen mukainen ehdollinen kiinteistökauppa-kirja:

MYyjÄ	Tampereen kaupunki (0211675-2) PL 487, 33101 Tampere, jäljempänä myyjä
OSTAJA	Asunto Oy Tampereen Ylämummo 7B (3541768-2) osuus 2204/2205 c/o Marvea Oy, Hatanpään valtatie 26, 33100 Tampere, Kiinteistö Oy Kaiun Parkki (3543383-4) osuus 1/2205 c/o Marvea Oy, Hatanpään valtatie 26, 33100 Tampere, jäljempänä Ostaja
KAUPAN KOHDE	Tontti 837-129-1810-36 (kiinteistötunnus 837-129-1810-36), pinta-alaltaan 1620 m ² . Tontin rakennusoikeus on 2205 k-m ² . Tontti on asemakaavassa asuinkerrostalojen (AK) aluetta.
KAUPPAHINTA	Kaksimiljoonaa neljäsataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataaseitsemänkymmentäviisi (2 433 375) euroa.
MUUT KAUPPAEHDOT	Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI



Pekka Salmi
elinvoiman palvelualueen johtaja,
konsernijohtajan 3. varahenkilö