

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Tampereen kaupunki (Y-tunnus: 0211675-2)
PL 487, 33101 Tampere,
jäljempänä "kaupunki"

OSTAJA

Jatke Pirkanmaa Oy, perustettavien yhtiöiden lukuun (Y-tunnus: 2951086-4)
Pyhäjärvenkatu 5 D, 33200 Tampere
jäljempänä "ostaja"

TOTEUTTAJA

Jatke Pirkanmaa Oy (Y-tunnus: 2951086-4)
Pyhäjärvenkatu 5 D, 33200 Tampere
jäljempänä "toteuttaja"

KAUPAN KOHTEET

Tontti Tampere-116-443-1 (kiinteistötunnus 837-116-443-1).
Tontin pinta-ala on 3011 m².
Tontti on asemakaavassa C-4 aluetta ja se on rakentamaton.
Tontin rakennusoikeus on 11800 k-m².

Sekä seuraavat rakennukset:

Tontille 837-116-446-1 siirretty vanha tavara-asemarakennus.
Tontilla 837-116-449-1 sijaitseva vanha rautatieläisten asuinrakennus

Osapuolet toteavat, että kunkin kaupan kohteen (tontti 837-116-443-1, tavara-asemarakennus ja vanha rautatieläisten asuinrakennus) osalta ostajana on eri perustettava yhtiö.

KAUPPAHINTA

Kauppan kohteena olevasta tontista ja vanhoista rakennuksista maksettava kauppahinta on yhteensä kuusimiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkolmetuhatta kaksisataakymmenen (6.543.210,00) euroa.

Kauppahinta jakautuu tontin ja vanhojen rakennusten välillä siten, että tontista 837-

116-443-1 maksettava kauppahinnan osa on 6.543.208,00 euroa ja kummastakin vanhasta rakennuksesta maksettava kauppahinta on yksi (1,00) euro.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 6.543.210,00 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun i) kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan, ii) päätös on saanut lainvoiman ja iii) Ratapihankadun katusuunnitelman mukaisesta toteutuksesta on tehty kadunpitopäätös, kuitenkin aikaisintaan 1.8.2021.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättyinä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2020 alkaen 7,0 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupan kohteita koskeva vaaranvastuu siirtyy ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä.

Todetaan, että myytävien rakennusten tontit 837-116-446-1 ja 837-116-449-1 vuokrataan kyseisten rakennusten ostajina oleville perustettaville yhtiöille erillisillä maanvuokrasopimuksilla.

3. Verot ja maksut

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

Todetaan, että ostaja vastaa Tavara-aseman ympärille toteutetun sääsuojan sopimusvastuista ja kustannuksista siitä lähtien, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena oleva tontti sekä vanhat rakennukset 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.

Kaupunki vakuuttaa, että tonttiin ei kohdistu muita rasitteita, rasituksia tai käyttöoikeuksia tai -rajoituksia kuin mitä tonttia koskevasta kiinteistörekisteriotteesta ja rasiustodistuksesta ilmenee.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

6.1 Tonttia koskeviin asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia ja myytäviä rakennuksia koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset
5. Ratapihankadun tontinluovutus- ja konseptikilpailun asiakirjat ja selvitykset sekä kilpailuprosessin aikana toimitetut lisäselvitykset.

6.2 Tonttiin tutustuminen

Ostaja on tarkastanut tontin 837-116-443-1, 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.

6.3 Rakennuksiin tutustuminen

Ostaja on tutustunut huolellisesti kaupan kohteena oleviin rakennuksiin ja niistä tehtyihin tutkimuksiin sekä tavara-aseman siirtosuunnitelmiin ja - toteutukseen. Rakennuksista on laadittu kuntokatselmusraportit (A-Insinöörit 30.1.2012 ja 19.4.2012) sekä tavara-asemasta korjaustapaehdotus (FCG 26.6.2017).

Ostajalle on lisäksi annettu mahdollisuus tehdä rakennuksissa tarpeelliseksi katsomiaan lisätutkimuksia rakennusten teknisen kunnan varmistamiseksi.

Rautatieläisten asuinrakennus myydään nykykunnossaan ja tavara-asema siirrettynä asemakaavassa osoitetulle tontille 837-116-446-1. Ostaja on tutustunut huolellisesti Tavara-aseman kuntoon ja rakenteisiin siirtourakan jälkeen.

Ostaja hyväksyy kaupan kohteet siinä kunnossa kuin ne kaupantekohetkellä ovat, eikä ostajalla ole kaupan kohteiden osalta huomauttamista (pois lukien ne seikat, joista kaupunki vastaa tavara-asemarakennuksen siirtämisen osalta kohdan 7 mukaisesti).

Ostaja ottaa vastatakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, onko niitä kaupantekohetkellä todettu tai ovatko ne kaupantekohetkellä olleet piileviä (pois lukien tavara-asemarakennuksen siirtämisestä aiheutuneet vauriot, joista kaupunki vastaa kohdan 7 mukaisesti).

Edellä mainitut seikat on huomioitu ostajan tarjouksessa. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan kaupan kohteiden perusteella (pois lukien ne seikat, joista kaupunki vastaa tavara-asemarakennuksen siirtämisen osalta kohdan 7 mukaisesti).

7. Tavara-asemarakennuksen siirtämiseen ja tekniseen kuntoon liittyvät ehdot

Osapuolet toteavat, että kaupunki on siirtänyt tavara-asemarakennuksen kiinteistölle 837-116-446-1 siirtourakoitsijan kanssa allekirjoittamansa sopimuksen mukaisesti. Osapuolet sopivat tavara-asemarakennuksen (jäljempänä "**Rakennus**") siirtämiseen ja sen tekniseen kuntoon liittyvien vastuiden osalta seuraavaa:

Kaupunki vastaa Rakennuksen osalta siitä, että:

- (1) Rakennuksen ulkopuolen salaojitus tehdään siirtourakan osana;
- (2) Rakennuksen alusta jää murskepinnalle siirron jälkeen (murskepinnan taso anturan alapinnan tasossa);
- (3) Siirrettävät seinärakenteet sääsuojataan siirron yhteydessä. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sääsuojauksen toteutustavan;
- (4) Rakennuksen kosteudet mitataan siirtourakan alkaessa ja ennen omistusoikeuden siirtymistä ostajalle;
- (5) Rakennuksen siirtämisestä, jäykisteistä ja purkutöistä johtuvat halkeamat ja

vauriot ulkoseinissä sekä kantavan rakenteen kunto yleisesti tutkitaan ennen siirtoa ja siirron jälkeen;

- (6) Kaupunki vastaa suhteessa ostajaan siitä, että siirtourakan toteuttaja vastaa siirrosta aiheutuneista silmällä havaittavista vaurioista ja näiden korjaamisesta osana siirtourakkaa kustannuksellaan;
- (7) Siirrettävät rakenteet dokumentoidaan ennen siirtoa;
- (8) Rakennuksesta teetetään erillinen puolueeton kuntokatselmus ennen ja jälkeen siirron;
- (9) Rakennukseen on toteutettu liittymävaraukset kaukolämpöä, vesijohtoa, viemärointiä, hulevesiä ja sähköä varten. Ostaja on tietoinen liittymien toteuttamistavasta.
- (10) Kaupunki vastaa sellaisista tavara-asemalle sen siirron aikana tai siirrosta johtuen aiheutuneista vaurioista, joiden osoitetaan aiheutuneen tavara-asemarakennuksen siirtourakan yhteydessä.

8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille 837-116-443-1 vähintään 10.000 kerrosneliömetrin suuruisen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen viiden (5) vuoden kuluessa omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Ostaja sitoutuu myös olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamatonta tonttia edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan edelleenluovutukselle ja sen ehdoille.

Ostaja sitoutuu turvaamaan myytävien suojeltujen rakennusten säilymisen ja tekemään konseptisuunnitelman mukaisen käytön edellyttävät perusrakennustyöt neljän (4) vuoden kuluessa omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä. Rakennukset tulee perusrakentaa siten, että ne ovat otettavissa konseptisuunnitelman mukaiseen käyttöön rakentamisvelvoiteaikana.

Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajoille.

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 päätä.

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.

9. Rakennushankkeen toteuttaminen

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Ostaja on lisäksi tietoinen siirrettävän Rakennuksen rakenteista ja perustamistavasta.

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.

10. Maaperän pilaantuminen

Kaupan kohteiden alueelta on laadittu maaperän haitta-ainetutkimus (Ramboll 16.8.2011).

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteena olevalla tontilla ole todettu tutkimusten perusteella 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. 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 rakennusalalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tontille kaupungin hyväksi perustaa tarvittava rasite.

13. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupunki vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai -velvollisuus siirtyisi ostajalle.

14. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

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

15. Irtaimen kauppa

Vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöliittymät sekä niiden käyttöoikeudet siirtyvät kaupan mukana ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta

niiden toimittajille

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

16. Optioalueen kehittämistä koskeva ensisijainen neuvotteluoikeus

Kaupunki on järjestänyt tontinluovutus- ja konseptikilpailun koskien Tampereen Ratapihankadun aluetta, jonka alueen muodostavat tämän kauppakirjan kohteena olevat kiinteistöt (jäljempänä "**Kilpailu**"). Kilpailua koskevassa tarjouspyynnössä on todettu, että vanhojen rakennusten omistaja / kiinteistöjen vuokraoikeuden haltija voi hakea ns. Morkun aukion kaavamuutosta myöhemmin, mikäli Kilpailun voittajaksi valitun tahon konseptin katsotaan puoltavan toimintojen kehittämistä tai siihen liittyvää lisärakentamista voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavalla tavalla.

Kaupunki sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksin neuvottelemaan Morkun aukion alueen ("**Optioalue**") kehittämistä ostajana olevien perustettavien yhtiöiden ja niiden omistajan sekä toteuttajan kanssa ja näillä tahoilla on Kilpailun voittajina ensisijainen oikeus neuvotella Optioalueen kehittämistä ja sille haettavasta asemakaavamuutoksesta Kaupungin kanssa. Ostajien ja niiden omistajatahon sekä toteuttajan yhteinen ensisijainen neuvotteluoikeus on voimassa 31.12.2027 saakka.

17. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

18. Kauppakirjan sitovuus

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, joulukuun 2. päivänä 2020

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala

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

JATKE PIRKANMAA OY, perustettavien yhtiöiden lukuun
valtuutettuna:



Jukka Hannus

Kaupanhahvistajana todistan, että Juha Yli-Rajala luovuttajana Tampereen kaupungin puolesta sekä Jukka Hannus luovutuksensaajana Jatke Pirkanmaa Oy:n puolesta perustettavien yhtiöiden lukuun 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, joulukuun 2. päivänä 2020



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnus 8375/6

JATKE PIRKANMAA OY:N HALLITUKSEN KOKOUS

6/2020

Aika 30.11.2020
Paikka Teams -kokous
Läsnä Hannu Anttonen, hallituksen puheenjohtaja
Jukka Hannus, toimitusjohtaja, jäsen
Petteri Pousi, jäsen

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Hannu Anttonen avasi kokouksen, sihteeriksi valittiin Petteri Pousi.

2. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

3. Kiinteistön ja vanhojen rakennusten ostaminen sekä maanvuokrasopimusten solmiminen perustettavien yhtiöiden lukuun

Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta (0211675-2) perustettavien yhtiöiden lukuun

- kiinteistö, jonka kiinteistötunnus on 837-116-443-1
- tontille 837-116-446-1 siirretty vanha tavara-asemarakennus
- tontilla 837-116-449-1 sijaitseva vanha rautatieläisten asuinrakennus

Kauppahinta kiinteistöstä on 6.543.208,00 euroa ja molemmista vanhoista rakennuksista kummastakin 1,00 euroa.

Lisäksi päätettiin allekirjoittaa Tampereen kaupungin (0211675-2) kanssa maanvuokrasopimukset perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavista kiinteistöistä

- 837-116-449-1
- 837-116-446-1

Päätettiin valtuuttaa Jukka Hannus yksin allekirjoittamaan kauppakirja kiinteistöstä sekä vanhoista rakennuksista sekä maanvuokrasopimukset yhtiön puolesta / perustettavien yhtiöiden lukuun.

4. Kokouksen päättäminen

Koska muita asioita ei ollut, puheenjohtaja päätti kokouksen.

vakuudeksi,

Hannu Anttonen
hallituksen puheenjohtaja

Petteri Pousi
jäsen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
CCB5B704B69D4DA69C9709AC3C69E8DD

Jatke Pirkanmaa Hallitus PTK 6 30.11.2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
JUSSI PETTERI POUSI	FTN (Nordea)	2020-11-30 13:23 GMT+1
Hannu Tapani Anttonen	Mobilivarmenne	2020-11-30 14:16 GMT+1

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
CCB5B704B59D4DA69C9709AC3C69E8DD

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >