

KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

Myyjä:
Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2)

Ostaja:
Tampereen Vuokra-asunnot Oy (y-tunnus 1611289-1)

2. KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena ovat myyjän omistamat Annalan Vuokra-asunnot Oy:n (y-tunnus 3292359-8) osakkeet nro:t xxxx, eli yhteensä 10 000 kpl. Yhtiön osakkeita on kaupantekohetkellä yhteensä 10 000 kpl.

Annalan Vuokra-asunnot Oy:n toimialana on yhtiöjärjestyksensä mukaisesti 1. vuokrata asuntoja ja muita tiloja 2. omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä apu- ja vuokratiloja. 3 yhtiö voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.

Annalan Vuokra-asunnot Oy omistaa mm. seuraavat asuin kohteet:
Karosenkatu 1 (rakennuksia 3 kpl, asuntoja 60 kpl), Mummunkuja 3 (rakennuksia 1 kpl, asuntoja 37 kpl), Solkikatu 6 (rakennuksia 2 kpl, asuntoja 84 kpl), Solkikatu 7 (rakennuksia 1 kpl, asuntoja 36 kpl), Solkikatu 11 (rakennuksia 3 kpl, asuntoja 108 kpl), Kaukametsänkatu 1 (rakennuksia 4 kpl, asuntoja 13 kpl).

3. KAUPPAHINTA, SEN TARKISTAMINEN JA MAKSAMINEN

Osakkeiden velaton kauppahinta on 18 000 000,00 (kahdeksantoistamiljoonaa) euroa.

Osakkeista maksettava kauppahinta saadaan, kun velattomasta kauppahinnasta vähennetään yhtiön kaupantekohetken mukainen korollisten velkojen määrä ja lisätään kaupantekohetken mukainen tilivarojen määrä sekä nettokäyttöpääoman määrä. Kaupantekohetkestä laaditaan välitilinpäätös, jonka perusteella edellä mainitut erät lasketaan. Nettokäyttöpääoma tarkoittaa yhtiön vaihtuviin vastaaviin kirjattujen saamisten ja lyhytaikaisiin velkoihin

kirjattujen osto- ja siirtovelkojen välistä erotusta, joka voi olla miinus- tai plusmerkkinen erä.

Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille kahden viikon kuluessa kaupantekohetkestä laaditun välitilin päätöksen valmistuttua.

4. OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Osakkeiden omistusoikeus ja osakkeiden tuomat hallinnoimisoikeudet siirtyvät ostajalle, kun kohdassa 3. sovittu kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

5. VARAINSIIRTOVERO

Ostaja vastaa tästä luovutuksesta aiheutuvasta varainsiirtoverosta ja sen maksamisesta.

6. MUUT EHDOT

- Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteena olevista osakkeista ei ole painettuja osakekirjoja.
- Ostaja on tutustunut Annalan Vuokra-asunnot Oy:n yhtiöjärjestykseen sekä tilinpäätökseen 31.12.2023 ja myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki tiedossaan olevat seikat, jotka voivat vaikuttaa ostajan ostopäätökseen sekä hinnanmuodostukseen.
- Ostajalla on ollut mahdollisuus toteuttaa 29.11.2024 antamassaan indikatiivisessa ostotarjouksessa mainitut tavanomaiset juridiset, taloudelliset ja tekniset due diligence-tarkastukset. Ostajalla on ollut käytössään Annalan Vuokra-asunnot Oy:n toiminnasta ja taloudesta riittävät tietoaineistot.
- Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus tämän kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ja niiden tuottamiin oikeuksiin ja, ettei osakkeita tai niiden tuottamia oikeuksia ole luovutettu, pantattu tai millään mulla tavoin rajoitettu tai siirretty kolmannelle henkilölle.
- Ostaja sitoutuu:
 - Ostaja sitoutuu pitämään ostettavan yhtiön asuinkiinteistöt ja niissä olevat asuinhuoneistot omistuksessaan ja vuokra-asunto käytössä vähintään 3 vuotta kaupantekohetkestä.
 - Ostaja sitoutuu noudattamaan asuntojen vuokrauksessa suomen vuokranantajien ”hyvä vuokratapa” ohjeistusta.
 - Ostaja sitoutuu hallinnoimaan ja ylläpitämään ostettavia asuinrakennuksia ja asuntoja samoilla periaatteilla ja toimintatavoilla kun se hallinnoi omistamiaan asuntoja.

- Ostaja sitotuu tavoittelemaan ostettavien kiinteistöjen osalta samoja asioita, kuten omistamansa kiinteistöjen osalta. Tällaisia asioita on mm. korkea käyttöaste, matala vaihtuvuus, hyvä asukatytyytyväisyys ja asukkaiden aktivointi asukasyhteistyöhön.
- Edellä tässä kohdassa mainituilla perusteilla Ostaja myötävaikuttaa siihen, että Yhtiön vuokralaiset ja asukkaat voivat jatkaa asumistaan Yhtiön omistamissa huoneistoissa tämän kauppakirjan mukaisen kaupan toteuttamisen jälkeen.
- Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan neuvotteluin ja viimekädessä Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppaa koskeva ostopäätös perustuu Tampereen kaupunginhallituksen konsernijaoston päätökseen x.x.20XX § xx.

7. ALKUPERÄISKAPPALEET

Kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

8. ALLEKIRJOTUKSET

Myyjä

Tampereella _____kuun ____ päivänä 2025

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

Ostaja

Tampereella _____kuun ____ päivänä 2025

Tampereen Vuokra-asunnot Oy

N.N. N.N.

LIITE

xxx Yhtiöjärjestys, tilinpäätös