

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

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

OSTAJA

Metso Outotec Finland Oy (1094259-5)
PL 1220, 00101 Helsinki
jäljempänä "**Ostaja**"

KAUPAN KOHDE

Seuraavat karttaliitteessä 1 ("**Liite A**") osoitetut määräalat

- n. 33605 m²:n suuruinen määräala tilasta Penttilä (kiinteistötunnus 837-585-11-269)
 - n. 127870 m²:n suuruinen määräala tilasta Säälänmetsä (kiinteistötunnus 837-585-12-71)
 - n. 68254 m²:n suuruinen määräala tilasta Akulatti (kiinteistötunnus 837-585-26-0)
 - n. 4741 m²:n suuruinen määräala tilasta Hurinki (kiinteistötunnus 837-585-4-182)
- em. määräalat jäljempänä yhdessä "**Määräalat**".

Määräaloista muodostuu vireillä olevan asemakaavamuutoksen nro 8805 mukainen teollisuusrakennusten tontti 837-330-6148-5.

KAUPPAHINTA

Seitsemän miljoonaa viisisataa tuhatta (7 500 000) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 7 500 000 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille seuraavasti:

- ensimmäinen osa, yhteensä 2 000 000 euroa, neljäntoista päivän kuluessa siitä, kun kaupan kohteelle on saatu Ostajan hakema lainvoimainen ympäristö- ja maa-aineslupa, tai kun ympäristö- ja maa-aineslupa on annettu, mutta se ei ole vireillä

olevan muutoksenhaun johdosta lainvoimainen, mikäli ympäristö- ja maa-aineslupaan sisältyy täytäntöönpanomääräys luvan mukaisen toiminnan aloittamiselle muutoksenhausta huolimatta, tai kun asemakaavamuutosta nro 8805 koskeva kaupungin päätös on tullut lainvoimaiseksi, mikäli asemakaavamuutos tulee lainvoimaiseksi ennen ympäristö- ja maa-ainesluvan lainvoimaiseksi tuloa; ja

- toinen osa, yhteensä 5 500 000 euroa neljäntoista päivän kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 8805 koskeva kaupungin päätös on tullut lainvoimaiseksi ja näin ollen kohdassa 2.2 kuvatun lykkäävän ehdon mukainen edellytys on täyttynyt.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättyinä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2021 alkaen 7,0 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinnan ensimmäinen osa on maksettu.

2.2 Omistusoikeuden siirtyminen ja lykkäävä ehto

Omistusoikeus kaupan kohteisiin siirtyy Ostajalle, kun asemakaavamuutosta nro 8805 koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman ("**Lykkäävä ehto**") ja kauppahinta on maksettu mahdollisine viivästyskorkeineen. Lykkäävä ehto on voimassa 5 vuotta tämän kauppakirjan allekirjoituksesta. Mikäli asemakaavamuutosta nro 8805 koskeva kaupungin päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi 5 vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta, kauppa raukeaa ilman eri toimenpiteitä.

2.3 Purkava ehto

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa ("**Purkava ehto I**") ilmoittamalla tästä Kaupungille, mikäli:

- a) Kaupunki ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 8805 30.6.2021 mennessä
- b) Asemakaavamuutos nro 8805 ei ole tullut lainvoimaiseksi 31.12.2022 mennessä sen johdosta, että asemakaavamuutosta nro 8805 koskeva valitusasia on vireillä

Kummalla tahansa osapuolella on oikeus purkaa kauppa ("**Purkava ehto II**")

ilmoittamalla tästä toiselle osapuolelle, mikäli:

c) Asemakaavamuutos nro 8805 hylätään valituksen tai muun syyn johdosta.

Osapuolten tulee vedota tähän kohtaan perustuvaan purkioikeuteensa sekä ilmoittaa kaupan purkamisesta toiselle osapuolelle 5 vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta. Selvyyden vuoksi Ostajan oikeus vedota edellä kohdan a) mukaiseen purkavaan ehtoon päättyy, mikäli Kaupunki on hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 8805 ennen kuin Ostaja on ilmoittanut kaupan purkamisesta kohdan a) perusteella.

2.4 Kaupan purkautumisen seuraukset

Mikäli kauppa purkautuu lykkäävän ehdon perusteella tai se puretaan, Kaupunki palauttaa Ostajan suorittaman kauppahinnan. Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan korkoa palautettavalle kauppahinnalle.

Mikäli Ostaja purkaa kaupan edellä kohdan 2.3 b) nojalla, Ostaja on velvollinen maksamaan Kaupungille kertakaikkisena korvauksena kaavoitus-, esirakentamis- tms. töistä 600 000 euroa. Kaupungilla on oikeus vähentää em. korvausta vastaava osuus Ostajalle palautettavasta kauppahinnan osuudesta. Mikäli kauppa raukeaa lykkäävän ehdon perusteella tai jompikumpi osapuolista purkaa kaupan muulla kuin edellä kohdassa 2.3 b) todetulla perusteella, ei kumpikaan osapuolista suorita kauppahinnan palautuksen lisäksi mitään korvausta toisilleen purkamisen johdosta.

Mikäli kauppa raukeaa edellä kohdassa 2.2 kuvatun lykkäävän ehdon perusteella tai osapuoli purkaa kaupan edellä kohdassa 2.3 kuvatun purkavan ehdon nojalla, Ostajalla on oikeus jättää kaikki kaupan kohteille tekemänsä rakenteet tms. esirakennustöiden työntulokset ilman velvollisuutta ennallistaa kaupankohdetta. Esirakennustöiden tuloksena syntyneet rakenteet siirtyvät kaupungin omistukseen ilman eri korvausta.

3. Verot ja maksut

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

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena oleva alue myydään vapaana kiinnityksistä ja muista vakuusoikeuksista sekä muista rasitustodistukseen merkittävistä rasituksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tilojen 837-585-11-269, 837-585-26-0 ja 837-585-4-182 rasiustodistuksilla ilmenevä muistutus 110 kV voimansiirtojohtoa koskevasta lunastustoimituksesta ei kohdistu myytäviin Määräaloihin.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Seuraavat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset kohdistuvat myytäviin määräaloihin:

1. Fingrid Oyj:n voimansiirtolinja (Y2000-21218)
2. Gasum Oy:n maakaasujohto (Y2000-41999)

Selvyyden vuoksi todetaan, että muut tilojen kiinteistörekisteriotteilla ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset eivät kohdistu myytäviin Määräaloihin.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin määräaloja koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset
5. Vireillä olevaan asemakaavamuutokseen nro 8805 liittyvät asiakirjat ja selvitykset
6. Kaupan kohteessa suoritettun esirakennustyön suunnitelmat ja selvitykset ja dokumentit sekä esirakentamisurakan loppudokumentaatio
7. Arvonlisäveroselvitys
8. Suunnitelma louheen poiskuljetuksesta

Ostaja on tarkastanut määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin, alueella toteutettuun louhinta- ja esirakentamistyöhön ja alueen luovutushetken valmiuteen. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Ostajan on huomioitava tulevassa rakentamisessa, että kaupan kohteena olevalla alueella on suoritettu esirakentamisen yhteydessä räjäytys- ja louhintatöitä siten kuin liitteestä 6 ilmenee.

Alueen korkeusasemat, tasot ja tasaisuus ovat liitteessä 6 olevien mukaisia.

Ostajalla ei ole huomauttamista liitteen 6 mukaisten tietojen osalta. Kaupan kohteena olevalla alueella on läjitettynä noin 200 000 m³itd suuruinen määrä louhetta, joka jää kaupungille. Kaupunki kuljettaa edellä mainitun louheen pois alueelta siten, että (i)

Liitteessä 8, alueella Osa 1 oleva louhe on poiskuljetettu 31.10.2021 mennessä, ja (ii) Liitteessä 8, alueella Osa 2 oleva louhe on poiskuljetettu 31.12.2021 mennessä, (iii) Liitteessä 8, Osa 3 oleva louhe, jota ei tarvita meluvallia varten, on poiskuljetettu viimeistään 31.12.2021 sekä (iv) meluvalliin käytettävät louheet on poiskuljetettu viimeistään 25.2.2022. Lisäksi murskeen välivarasto on poiskuljetettu viimeistään 31.12.2021. Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat edistämään yhteistyössä louheen poiskuljettamista; erityisesti Kaupunki sitoutuu huomioimaan ostajan esirakennustöiden toteutussuunnitelmat louheen poiskuljetusjärjestyksen osalta ja Ostaja sitoutuu huomioimaan Kaupungin tarpeet louheen poiskuljetusreiteille tontilta. Mikäli Kaupunki laiminlyö edellä todetun velvollisuutensa louheen poiskuljettamiseksi alueelta sovitussa ajassa, Kaupungin on osoitettava Ostajalle louheen sijoitukseen soveltuva paikka ja Ostajalla on oikeus teettää louheen kuljetuttaminen alueelta sekä huolehtia louheen hävittämisestä ja veloittaa tästä syntyvät kustannukset Kaupungilta. Mikäli Kaupungin laiminlyönti viivästyttää tai on viivästyttänyt Ostajan tontinrakennushankkeeseen kuuluvien esirakennustöiden tai tontinrakennuksen aloitusta, Kaupungin on lisäksi korvattava Ostajalle 500 000 euroa jokaiselta alkavalta viivästyskuukaudelta. Kaupungilla ei kuitenkaan ole korvausvelvollisuutta Ostajalle sellaisesta viivästyksestä louheen poiskuljetuksessa, jolla ei ole viivästyttävää vaikutusta Ostajan esirakennustöiden tai tontinrakennushankkeen aikatauluun. Muut kaupan kohteen alueella Ostajan esirakentamistyön yhteydessä irrotetut maamassat jäävät Ostajalle.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu viipymättä tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta hakemaan kaupan kohteelle rakennuslupaa, joka mahdollistaa ostajan suunnitteleman ja asemakaavan mukaisen rakennushankkeen sekä toteuttamaan kaupan kohteeseen yhteensä vähintään 30 000 kerrosneliömetrin suuruiset asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset siten, että ne ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi kuuden (6) vuoden kuluessa siitä, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt Ostajalle. Kaupunki myöntää kirjallisesta hakemuksesta pidennystä rakennusajan määräaikaan rakennushankkeen viivästyessä rakennus- tai muuta viranomaislupaa koskevan valituksen johdosta. Kaupunki voi lisäksi kirjallisesta hakemuksesta muista erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajan määräaikaan.

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 päätä.

Siltä varalta, että kaupan kohteen/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.

8. Rakennushankkeen toteuttaminen ja mahdolliset tontilla olevat jätteet

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 vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

Kaupunki sitoutuu kustannuksellaan poistamaan alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat jätteet.

9. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteena olevalla alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä tai pohjavedessä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on ostajan otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kaupunkiin. Kaupunki korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kaupungin korvausvelvollisuus edellyttää kuitenkin, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista. Em. toimenpiteistä pyritään sopimaan viipymättä siten, ettei Ostajalle tai Ostajan hankkeelle aiheutuisi viivästystä tai vahinkoja alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta. Kaupunki ei kuitenkaan 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 kaupan kohteelle osapuolten erikseen sopimalla tavalla yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet, kiinnikkeet ja maanalaiset hankkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Alueen omistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Ostaja on erikseen sovittavalla tavalla velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tulevalle tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m²:n suuruisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tulevan tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tontille kaupungin hyväksi perustaa tarvittava rasite.

Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan kaupan kohteen käyttöä palvelevien erikoiskuljetusreittien (kuten VT3:n alikulun madaltamisen toteuttaminen) ja joukkoliikenneyhteyksien olosuhteiden kehittämistä kaupan kohteen yhteyteen siten, että tarvittava infra on käytössä viimeistään kuuden vuoden kuluessa hallinta- ja omistusoikeuden siirtymisestä. Kaupunki sitoutuu edistämään Ostajan ja kaupungin eri yksiköiden välistä keskustelua tarvittavan infran kehittämiseksi.

12. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupanteon yhteydessä kaupunki on antanut ostajalle arvonlisäverolain (1061/ 2007) edellyttämät tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvät selvitykset. Ostaja ilmoittaa, että kaupan kohde on hankittu liiketoimintaa varten.

13. Lainhuudatus- ja tontinmuodostuskustannukset, kaupanvahvistajan palkkio sekä varainsiirtovero

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

Kaupan kohdetta koskevista tontinmuodostuskustannuksista ja kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

14. Irtaimen kauppa

Tällä kauppakirjalla eikä sen yhteydessä ole sovittu irtaimen omaisuuden luovuttamisesta.

15. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

16. 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 saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella, toukokuun 11. päivänä 2021

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
Konsernijohtaja

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

METSO OUTOTEC FINLAND OY



Outi Mäntylä
Director, Market Area Finance, Nordics, MA EUE Finance / AMD, Nordics



Tuomas Virtanen

Maintenance Manager, AGGAES Site Maintenance FI

Kaupanhahvistajana todistan, että Juha Yli-Rajala luovuttajan puolesta sekä Outi Mäntylä ja Tuomas Virtanen 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, toukokuun 11. päivänä 2021



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnus 8375/6

LIITTEET

Liite	Kuvaus
A	Määräalat (kartta)
1	lainhuutotodistus
2	rasitustodistus
3	kiinteistörekisteriote
4	kaavakartta ja -määräykset
5	Vireillä olevaan asemakaavamuutokseen nro 8805 liittyvät asiakirjat ja selvitykset
6	Kauppan kohteessa suoritettujen esirakennustyön suunnitelmat ja selvitykset ja dokumentit sekä esirakentamisurakan loppudokumentaatio
7	Arvonlisäveroselvitys
8	Louhen poiskuljetusjärjestys

Tämä kartta liittyy Tampereen kaupungin ja Metsä Outotec Finland Oy:n väliseen 11.5.2021 allekirjoitettuun kauppakirjaan

LIITE A

