

KAUPPAKIRJA

PÄÄTÖS Asunto ja kiinteistölautakunta 28.8.2025 § xxx

Päätös on lainvoimainen.

MYyjÄ

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

OSTAJA

Nrep NSF V Holding 3 S.à.r.l (B264537), perustettavan yhtiön / perustettavien yhtiöiden
lukuun
16, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontti Tampere-75-6219-26 (kiinteistötunnus 837-75-6219-26).

Tontin pinta-ala on 23282 m².

Tontti on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-25).

Tontin rakennusoikeus on 11641 k-m².

KAUPPAHINTA

Viisisataakahdeksankymmentä tuhatta (580.000) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 580 000 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille xx.xx.2025
mennessä.

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 siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen 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 kuitenkin kiinteistöverolain mukaisesti.

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.

Myyjä vahvistaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetussa laissa (469/2019) tarkoitettua valtion etuosto-oikeutta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen alueet ja rajat sekä tutustunut sen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on teettänyt ennakkoon tarpeelliseksi katsomansa pohjatutkimukset alueella varmistaakseen tulevan rakentamisen perustamisolosuhteet. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Ostaja on tietoinen, että tontin alueella on läjitetty kiviaineksia ja aluetta käytetään parhaillaan Tampereen raitiotiehankeeseen varikkolaajennuksen toteuttamiseen liittyvään kappaletavaran välivarastointiin Tampereen Raitiotie Oy:n toimesta. Myyjä sitoutuu

siihen, että varastoidut materiaalit ovat kuljetettu pois alueelta siihen mennessä, kun tontin rakentaminen tai niihin liittyvät valmistelut kaupan kohteella alkaa.

Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille vähintään 8000 kerrosneliömetrin suuruisen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymisestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. 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 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 päättä.

Siltä varalta, että kaupan kohteena olevan tontin edelleenluovutus tulisi kysymykseen ennen kuin sitä koskeva edellä kuvattu 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

Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeiden toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kaupan kohteiden alueilla tai niiden maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat. Edellä tässä kappaleessa mainitusta

poiketen siltä osin kuin edellä kuvattujen poistaminen ja käsitteleminen (mm. kuljetus, lajittelu, jätemaksut jne.) aiheuttaa ostajalle normaaliin maanrakentamiseen liittyen ylimääräisiä kustannuksia ja näiden ylimääräisten kustannusten määrä ylittää 20.000 euroa, kaupunki on velvollinen korvaamaan kyseisen euromäärän ylittävät ylimääräiset kustannukset ostajalle, tällöin ostaja ottaa myyjään yhteyttä ennen myyjälle aiheutuvien kustannusten toteutumista ja antaa mahdollisuuden myyjän osoittaa vastaanottopaikka sekä muut toimintatavat mahdollisten maaperässä olevien jätteiden poistamiseksi.

9. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteella 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. Osapuolet pyrkivät sopimaan puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ennen niiden toteuttamista tämän kuitenkaan rajoittamatta ostajan oikeutta ryhtyä tarvittaviin puhdistustoimiin, mikäli se on tarpeen hankkeen aikataulun näkökulmasta. Mikäli pilaantunutta maata havaitaan rakentamisen yhteydessä, annetaan myyjälle mahdollisuus osoittaa pilaantuneiden maiden vastaanottopaikka ja muut toimintatavat maaperän puhdistamiseksi viranomaisen edellyttämällä tavalla. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta, ellei viivästys johdu kaupungista johtuvasta viivytystä pilaantumisen toimenpiteistä sovittaessa.

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. 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.

13. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

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

14. Irtaimen kauppa

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

15. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

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

Tampereellakuun päivänä 2025

TAMPEREEN KAUPUNKI

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

OSTAJA

Kaupanhahvistajana todistan, että ... luovuttajana/luovuttajan puolesta sekä ... luovutuksensaajana/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 ...kuun ...päivänä 20...

XXXXX