

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

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

OSTAJA

1/2 Huurak Oy (2564426-7) / perustettavan yhtiön lukuun
1/2 JRH-Invest Oy (2869558-8) / perustettavan yhtiön lukuun
Porrasalhontie 10, 28610 Pori,
jäljempänä ostaja

TAUSTA

Kaupunki järjesti 3.3-7.4.2025 kiinteistöjä 837-124-578-3, 837-124-578-4 ja 837-124-578-5 koskevan hintakilpailun. Hintakilpailu koski kolmen kiinteistön kokonaisuutta sisältäen suojellun rakennuksen. Ostaja jätti kaupan kohdetta koskevan korkeimman tarjouksen.

KAUPAN KOHDE

Tontti 837-124-578-4
Tontin pinta-ala on 1659 m² ja rakennusoikeus 1300 k-m²
Tontin käyttötarkoitus on määritetty merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue)

KAUPPAHINTA

Kauppahinta 590 000 (viisisataayhdeksänkymmentätuhatta) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupungin tätä kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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 siirtyy ostajalle, kun kaupungin tätä kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

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

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena oleva tontit myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena oleviin tontteihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tontin kiinteistörekisteriotteelta ja kaavamääräyksistä.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on ennen tarjouksen tekemistä ja kauppaa tarkastanut ja tutustunut huolellisesti kaupan kohteeseen sekä aluetta koskevaan kaavatilanteeseen ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja.

Ostaja on tarkastanut tontit, alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja tonteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena oleville tontille 837-124-578-4 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen viiden (5) vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä 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 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 rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu ostaja ottamaan edelleenluovutusta koskevaan luovutuskirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että sanottu ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

8. Rakennushankkeen toteuttaminen

Ostaja on tietoinen, että asemakaavan nro 8860 yleismääräysten mukaan korttelin uudisrakennusten rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 50 %, jos suojelumerkinällä osoitettuihin rakennuksiin ei ole toteutettu kuntotutkimuksiin perustuvaa korjausta rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi.

Uudisrakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan, kun tontin 837-124-578-3 suojellun rakennuksen korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu.

Ostaja vastaa mahdollisten rakennushankkeiden 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, pylvää, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

9. Asuntojakauman ohjaus

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen 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. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä.

10. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteena olevalla tontilla 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 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 tonteille 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 tonttien alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tonttien asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

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

13. Irtaimen kauppa

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

14. 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.

15. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

16. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

Tästä luovutuksesta johtuvista lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja vastaa myös puolesta kaupanvahvistajan palkkiosta.

17. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan.

Sen varalta, ettei kaupungin päätös saisi lainvoimaa, sovitaan, että kauppa raukeaa.

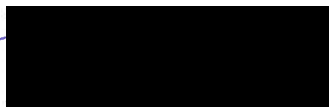
Kummallakaan osapuolella ei ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan muita vaatimuksia.

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

Tampereella, syyskuun 1. päivänä 2025

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:

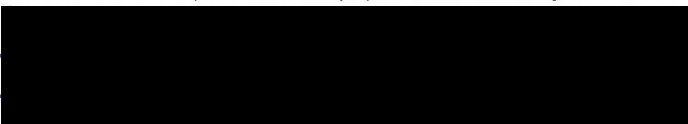


Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja

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

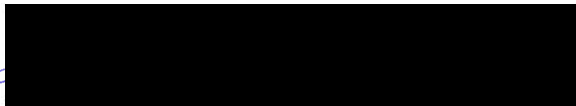
HUURAK OY (2564424-7), perustettavan yhtiön lukuun, valtuutettuna:



Joona Huunanmaa

hallituksen puheenjohtaja

JRH-INVEST OY (2869558-8), perustettavan yhtiön lukuun, valtuutettuna:

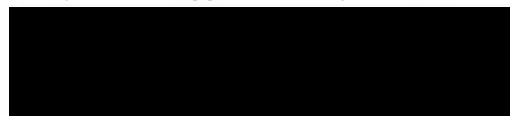


Joakim Huunanmaa

hallituksen puheenjohtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajan puolesta kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm sekä luovutuksensaajan puolesta Joona Huunanmaa ja Joakin Huunanmaa valtuutettuina 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 syyskuun 1. päivänä 2025



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnut 8375/6



Tampere
28.8.2025

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 1/2 Huurak Oy (2564426-7) / perustettavan yhtiön lukuun
1/2 JRH-Invest Oy (2869558-8) / perustettavan yhtiön lukuun
Porrasalhontie 10, 28610 Pori,
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE Tontti 837-124-578-4
Tontin pinta-ala on 1659 m² ja rakennusoikeus 1300 k-m²
Tontin käyttötarkoitus on määritelty merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue).

KAUPPAHINTA Kauppahinta 590 000 (viisisataayhdeksänkymmentätuhatta) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

HALLITUKSEN KOKOUS

3/2025

Aika Torstaina 28. päivänä elokuuta 2025 klo 14:30 alkaen

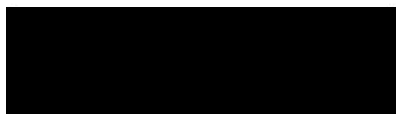
Paikka Porrasalhontie 10, 28610 Pori

Läsnä Joona Huunanmaa jäsen, puheenjohtaja

Käsitellyt asiat:

- 1) Joona Huunanmaa avasi kokouksen ja toimi kokouksen puheenjohtajana. Ei valittu muita kokoustoimihenkilöitä. Päätettiin laatia, tarkastaa ja allekirjoittaa pöytäkirja heti kokouksen jälkeen puheenjohtajan toimesta.
- 2) Todettiin hallituksen kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
- 3) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 3034 m²:n suuruudesta tontista numero 837-124-578-3 rakennuksineen kauppahintaan 151.000 euroa.
- 4) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 1659 m²:n suuruudesta tontista numero 837-124-578-4 kauppahintaan 590.000 euroa.
- 5) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 1614 m²:n suuruudesta tontista numero 837-124-578-5 kauppahintaan 410.000 euroa.
- 6) Päätettiin valtuuttaa Joona Huunanmaa tekemään ja allekirjoittamaan edellä mainittuja tontteja koskevat kauppakirjat yhtiön puolesta ja yhtiötä sitoen.
- 7) Todettuaan kaikkien asioiden tultua käsitellyiksi ja kokouksen päätösten olleen yksimielisiä, puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14:40. Tämän jälkeen laadittiin, tarkastettiin ja allekirjoitettiin pöytäkirja.

Vakuudeksi:



Joona Huunanmaa
puheenjohtaja

HALLITUKSEN KOKOUS

3/2025

Aika Torstaina 28. päivänä elokuuta 2025 klo 17:00 alkaen

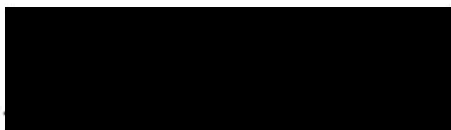
Paikka Liisankatu 12 B, 28100 Pori

Läsnä Joakim Huunanmaa jäsen, puheenjohtaja

Käsitellyt asiat:

- 1) Joakim Huunanmaa avasi kokouksen ja toimi kokouksen puheenjohtajana. Ei valittu muita kokoustoimihenkilöitä. Päätettiin laatia, tarkastaa ja allekirjoittaa pöytäkirja heti kokouksen jälkeen puheenjohtajan toimesta.
- 2) Todettiin hallituksen kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
- 3) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 3034 m²:n suuruudesta tontista numero 837-124-578-3 rakennuksineen kauppahintaan 151.000 euroa.
- 4) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 1659 m²:n suuruudesta tontista numero 837-124-578-4 kauppahintaan 590.000 euroa.
- 5) Päätettiin ostaa Tampereen kaupungilta ½ osuus pinta-alaltaan 1614 m²:n suuruudesta tontista numero 837-124-578-5 kauppahintaan 410.000 euroa.
- 6) Päätettiin valtuuttaa Joakim Huunanmaa tekemään ja allekirjoittamaan edellä mainittuja tontteja koskevat kauppakirjat yhtiön puolesta ja yhtiötä sitoen.
- 7) Todettuaan kaikkien asioiden tultua käsitellyiksi ja kokouksen päätösten olleen yksimielisiä, puheenjohtaja päätti kokouksen klo 17:20. Tämän jälkeen laadittiin, tarkastettiin ja allekirjoitettiin pöytäkirja.

Vakuudeksi:



Joakim Huunanmaa
puheenjohtaja