

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

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

OSTAJA

Kiinteistö Oy Tampereen Tornihotelli II (3598555-9)
c/o Newsec PAM Finland
PL 52, 00101 Helsinki,
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Liitekartalla osoitetut määräalat ja määräalojen alueella sijaitseva eteläinen
veturitallirakennus.

- N. 3831 m²:n suuruinen määräala tontista 837-117-308-10
- N. 23 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 837-117-9901-0

Määräalat muodostavat asemakaavamuutosehdotuksen nro 9020 mukaisen liike- ja
majoituspalvelurakennusten korttelialueelle sijoittuvan tontin 837-117-308-13.

Muodostettavan tontin rakennusoikeus on 16 000 k-m².

KAUPPAHINTA

Seitsemänmiljoonaasataviisikymmentäkaksituhatta (7 152 000) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 7 152 000,00 euroa suoritetaan kaupungin toimittamaa laskua vastaan
kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksillään hyväksynyt
asemakaavamuutosehdotuksen nro 9020 ja tämän kauppakirjan ja päätökset ovat
saaneet lainvoiman.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain

(633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisätynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2026 alkaen 9,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle hallintaoikeuden siirtyessä.

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 kohde myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupan kohteen alueelta on vuokrattu 1730 m²:n suuruinen alue Finnpark Oy:lle toistaiseksi voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Kaupunki sitoutuu irtisanomaan maanvuokrasopimuksen kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymiseen mennessä.

Kaupan kohteen alueella on vireille lunastustoimitus P-Hämpin laajennukseen ja uusien maanalaisen ajoyhteyksien toteuttamiseksi. Maanalaisen tilan lunastus Tampereen kaupungille perustuu alueidenkäyttölain 96 §:ään ja maanalaiseen asemakaavaan no 8670 (tnro 2025-754242).

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteelta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistukset
2. rasitustodistukset
3. kiinteistörekisteriotteet
4. kaupantekohetkellä voimassa oleva asemakaavakartta ja -määräykset

5. Vireillä olevan asemakaavan nro 9020 materiaali
6. Kauppakirjan kohdassa 9. eriteltyt maaperän pilaantumista koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Kauppan kohteen alueella on vuonna 1896 rakennettu eteläisenä veturitallina tunnettu suojeltu rakennus. Rakennuksen huoneistoala on noin 1 076 k-m². Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Veturitallissa on myös vuonna 2018 Tampereen monitoimiareenalle rakennettu esittely- ja näyttelytila, joka siirtyy kaupan mukana myyjältä ostajalle.

Ostaja on huolellisesti tutustunut kohteesta tehtyihin seuraaviin raportteihin ja selvityksiin:

1. Rakennushistoriallinen selvitys Eteläinen veturihalli lokakuu 2015
2. Veturitalli kuntoarvio Insinööritoimisto Tähtiranta Oy 1.9.2016
3. Kuntoarvion PP-esitys Tähtiranta
4. Veturitalli AHA kartoitus ISS Proko Oy 31.5.2017
5. Kuntotutkimus Veturitallin kaksi lohkoa RKM Group 17.9.2019
6. Haitta-ainetutkimukset ja riskitarkastelu käyttötarkoituksen muutoksessa esitys Vahanen 2.12.2020
7. Tutkimusselostus haitta-ainetutkimus Vahanen 29.10.2020
8. Riskitarkastelu käyttötarkoituksen muutos Vahanen 25.1.2021
9. Energiatodistus

Raportit ovat olleet ostajan käytössä ennen kaupantekoa. Ostajalle on lisäksi annettu mahdollisuus tehdä rakennuksessa tarpeelliseksi katsomiaan lisätutkimuksia rakennuksen teknisen kunnan varmistamiseksi. Rakennus myydään nykykunnossaan.

Ostaja on tietoinen edellä mainituissa selvityksissä todetuista kaupan kohteen vioista ja puutteista sekä rakenteiden haitta-aineista. Edellä mainitut seikat on huomioitu kauppahintaa määriteltäessä alentavana tekijänä. Ostaja on huomionnut kauppahinnassa ja ostopäätöksessä myös sen, etteivät raportit ole tyhjentyviä ja kaupan kohteessa voi olla muitakin kuin raportissa todettuja vikoja ja puutteita. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on, eikä ostajalla ole

kaupan kohteen osalta huomauttamista. Ostaja ottaa vastatakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, onko niitä kaupantekohetkellä todettu tai ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä. Ostaja sitoutuu siihen, ettei esitä hinnanalennus tai kaupan purkuvaatimusta MK 2 luvun 17 §:ssä tarkoitetun salaisen virheen osalta. Edellä mainitut seikat on huomioitu kauppahintaa määriteltäessä alentavana tekijänä.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle vähintään 12 000 kerrosneliömetrin suuruisen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen neljän (4) vuoden kuluessa kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymisestä lukien 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 turvaamaan myytävän suojellun eteläisen veturitallirakennuksen säilymisen ja tekemään suunnitelmansa mukaisen käytön edellyttämät perusparannustyöt neljän (4) vuoden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Rakennus tulee perusparantaa siten, että ne ovat otettavissa suunnitelman ja asemakaavaehdotuksen nro 9020 mukaiseen käyttöön rakentamisvelvoiteaikana. Suojeltua rakennusta koskevista merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä perusparannusajalle.

Ostaja sitoutuu myös olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta uudisrakentamatonta 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 kauppakirjaan ehdon tämän kohdan määräysten

pysyvyydestä uhalla, että sanottu ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

8. Rakennushankkeen toteuttaminen

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 rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

9. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona myyjä toteaa, että tontin aikaisemman käytön johdosta alueen maaperä on pilaantunut. Myyjä on esittänyt ostajalle seuraavat selvitykset maaperästä: Veturitallit ja Ratapihankatu, Tampere, Pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 6.5.2008), Riskitarkastelu käyttötarkoituksen muutoksen hankesuunnittelun lähtötiedoksi, Tampereen rautatieaseman eteläinen veturitalli (Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 25.11.2021), Ympäristötekninen tutkimusraportti, eteläinen veturitalli, Tampereen kaupunki (Vahanen Environment Oy, 26.3.2021), Eteläinen veturitalli, kunnostuksen kustannusarvio ja alustava riskinarvio (Sitowise Oy, 28.11.2025).

Myyjä vastaa tontilla olevista haitta-aineista aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen tai rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Ylimääräisiksi kustannuksiksi luetaan kiinteistön maarakennustöiden aikana ympäristöteknisen valvojan ja maanäytteiden analyysikustannukset sekä pilaantuneen tai jätteisen maa-aineksen vastaanottokustannukset. Ostaja vastaa osana muuta rakennussuunnittelua kustannuksellaan pilaantuneen maan puhdistussuunnitelman laatimisesta ja sen hyväksyttämistä ympäristöviranomaisilla. Selvyyden vuoksi todettakoon, että myyjän vastattaviksi ylimääräisiksi kustannuksiksi ei lueta tontin kaivu-, kuljetus-, tuenta- tai täyttötöitä.

Myyjä vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niiden toteuttamista. Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua maaperän

tai pohjaveden puhdistamisesta.

Ostaja sitoutuu yhteistyöhön myyjän nimeämän ympäristötekni­sen asiantuntijan kanssa ja myyjä sitoutuu yhteistyöhön ostajan ympäristötekni­sen asiantuntijan ja/tai rakennuttajakonsultin kanssa.

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 kaupan kohteen 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.

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 ja erottamiskustannukset

Kaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta. Kaupan kohdetta koskevista erottamiskustannuksista vastaa ostaja.

14. Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät

Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät ja niiden käyttöoikeus siirtyvät kaupan mukana ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta sen toimittajalle. Tätä kauppaa ei seuraa muuta irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

15. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

16. Purkava ehto

Jos kaupunki ei ole lainvoimaisella päätöksellään viimeistään 18.5.2027 hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 9020 sekä tätä kauppakirjaa, kummallakin osapuolella on oikeus ilmoittaa kauppakirjan mukaisen kaupan purkamisesta. Purkamisesta tämän ehdon nojalla on ilmoitettava toiselle osapuolelle viimeistään 31.12.2027, jonka jälkeen purkamisoikeutta ei ole. Kaupan purkautuessa kummallakaan osapuolella ei ole toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia

17. Kauppakirjan sitovuus

Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 9020 ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan. 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 kaupanvahvistajalle.

Tampereella, huhtikuun 23. päivänä 2026

TAMPEREEN KAUPUNKI

Valtakirjalla:



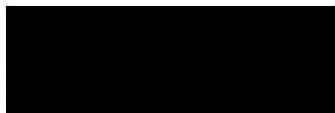
Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja

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

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN TORNIHOTELLI II

Valtakirjalla:



Antti Pyötsiä

Kaupanhahvistajana todistan, että Virpi Ekholm luovuttajan puolesta sekä Antti Pöytsiä 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, huhtikuun 23. päivänä 2026

