

## KAUPPAKIRJA

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

**OSTAJA** Lördag Oy (2643378-7)  
Haapalantie 4, 90480 Hailuoto,  
jäljempänä ostaja

## KAUPAN KOHDE

Tontilla 837-122-500-6 osoitteessa Hatanpään puistokuja 9, 33900 Tampere sijaitseva noin 1350 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen Hatanpään huvila -niminen rakennus. Kohde myydään perusparannettavaksi asemakaavamuutoksen nro 8578 mahdollistavaan käyttötarkoitukseen.

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan rakennuksen luovutusta, joka on luonteeltaan irtainta omaisuutta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella ostajalle perustetaan vuokraoikeus kaupungin omistamaan tonttiin 837-122-500-6, jolla kaupan kohde sijaitsee.

Koska tällä kauppakirjalla ei luovuteta kiinteää omaisuutta tai sellaiseksi maakaaren 1. luvun 2 §:n mukaan katsottavaa omaisuutta, eikä käyttöoikeutta kiinteistöön, ei tätä kauppakirjaa ole laadittu maakaaren 2. luvun 1 §:n tarkoittamassa muodossa.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta 500 000,00 (viisisataatuhatta) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-ala perusteinen. Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu ja kaupan kohteen pinta-ala voi poiketa merkittävästikin tässä sopimuksessa ja sen liitteissä esitetystä.

## MUUT KAUPPAEHDOT

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 500 000,00 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille viikon kuluessa siitä, kun tätä kauppa koskeva kaupungin 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 1.1.2025 alkaen 10,5 prosenttia.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

### 3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

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

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

### 4. Tontin vuokraus

Kaupan yhteydessä ostajalle perustetaan erillisellä vuokrasopimuksella vuokraoikeus tonttiin 837-122-500-6. Tontin vuokrausehdot määritellään vuokrasopimuksessa, jonka luonnos on liitteenä. Tuleva tontinvuokran suuruus määritetään asemakaavamuutoksen mukaisen käyttötarkoituksen käyvän markkinahinnan mukaan.

### 5. Kohteeseen tutustuminen

Alkuperäisen rakennuksen on suunnitellut Odert Sebastian Gripenberg. Huvilan rakennutti vuosina 1898-1900 pankinjohtaja Nils Idman perheelleen yksityisasunnoksi. Rakennuksen bruttoala on 1 973 b-m<sup>2</sup> kerrosala on noin 1 350 k-m<sup>2</sup>. Huvila on toiminut Idmanin myytyä sen Tampereen kaupungille 1913 sotasairaalana, mielisairaalana ja myöhemmin virastotiloina. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2022.

Rakennus myydään perusparannettavaksi voimassa olevan asemakaavan nro 8578

mahdollistavaan käyttötarkoitukseen.

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

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 tutustunut kohteeseen.

Ostaja on huolellisesti tutustunut kohteesta tehtyihin seuraaviin asiakirjoihin, raportteihin ja selvityksiin:

- Sisäilma- kosteustekninen kuntotutkimus (8.5.2018 RKM-Group)
- Kuntoarvio (15.3.2018 RKM-Group)
- Julkisivun kuntokartoitus (31.7.2019 RKM-Group)
- Vesikaton kuntatarkastus (27.8.2020 Katto-Tutka)
- Ilmanvaihdon selvitys (10.3.2022 A-insinöörit)
- Sisäilmakatsastus (10.10.2023 Sitowise)
- Technical due diligence (30.9.2022 Sitowise)
- Kohteen energiatodistus 29.9.2017.
- Rakennushistoriallinen selvitys (2008 Pirkanmaan maakuntamuseo)
- Asemakaavamuutos n:o 8578
- tontin vuokrasopimusluonnos
- myyntiesite 16.1.2025

Asiakirjat, selvitykset ja raportit ovat olleet ostajan käytössä ennen tarjouksen tekemistä ja ennen kaupantekoa.

Ostaja on tietoinen selvityksissä ja raporteissa todetuissa kaupan kohteen vioista ja puutteista. Ostaja on huomioinut 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, kun se kaupantekohetkellä on, eikä ostajalla ole kaupan kohteen osalta huomauttamista. Ostaja sitoutuu siihen, ettei esitä hinnanalennus tai kaupan purkuvaatimusta MK 2 luvun 17 §:ssä tarkoitetun salaisen virheen osalta ja on huomioinut tämän kaupan kohteen hinnassa.

Ostaja ottaa vastatakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisessa tarvittavista

toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, onko niitä kaupantekohetkellä todettu, tai ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä. Edellä mainitut seikat on huomioitu kauppahintaa määriteltäessä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan kaupan kohteen perusteella. Edellä kerrotusta poiketen myyjä suorittaa kustannuksellaan loppuun kaukolämpöliittymän rakennustyöt.

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

#### 6. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

#### 7. Sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymä

Sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymä ja niiden käyttöoikeus siirtyvät kaupan mukana ostajalle.

#### 8. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupunki vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty muita sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai -velvollisuus voisi siirtyä ostajalle kuin ne, jotka liitteestä ilmenevät. Kaupanteon yhteydessä myyjä on antanut ostajalle arvonlisäverolain (1061/ 2007) edellyttämät tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvät selvitykset, ja ostaja on puolestaan antanut myyjälle selvityksen siitä, että kaupan kohde on hankittu liiketoimintaa varten.

#### 9. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

#### 10. Voimaantulo ja kauppakirjan kappaleet

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

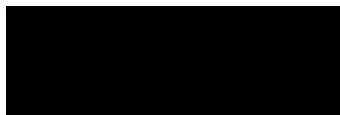
Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan Sen varalta, ettei kaupungin tätä myyntiä koskeva päätös saisi lainvoimaa, sovitaan, että sopimus

raukeaa ja, ettei kummallakaan osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

## 11. Allekirjoitukset

Tampereella, huhtikuun 2. päivänä 2025

TAMPEREEN KAUPUNKI

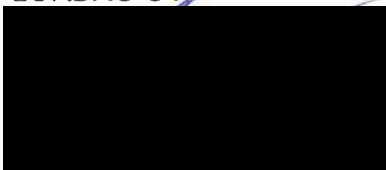


Mikko Nurminen

johtaja, kaupunkialueen palvelualue,  
konsernijohtajan 1. varahenkilö

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

LÖRDAG OY



Aki Roukala

toimitusjohtaja