

**ESITYS MAANVUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMISEEN LIITTYVÄN AIKATAULUN SIIRTÄMISESTÄ**

Uusimme hakemuksemme uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen liittyvän aikataulun siirtämisestä kahdella vuodella eteenpäin ja pyydämme, että toteutussopimuksessa sovitusta poiketen uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen takarajaa siirrettäisiin edelleen kahdella vuodella, eli Yhtiön tulisi allekirjoittaa uusi maanvuokrasopimus viimeistään 11.5.2027 tai heti, kun hankkeelle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa.

Pyydämme kohteliaimmin esityksemme käsittelyä siten, että asia ratkaistaan ennen nykyistä määräaikaa, 11.5.2025.

Yhtiö etsii aktiivisesti hankkeelle toteuttajakumppania. Uusi kilpailutus ollaan valmiita toteuttamaan heti, kun markkinoilla on havaittavissa piristymistä. Yhtiön arviona on, että maanvuokrasopimukset tullaan allekirjoittamaan ennen esitettyä 11.5.2027 takarajaa. Yhtiö tulisi pyytämään Kaupungilta uutta maanvuokrasopimusta viipymättä, kun Yhtiö on löytänyt hankkeelle toteuttajakumppanin ja allekirjoittanut Yhtiön osakekauppaan johtavan sopimuksen hankkeen toteuttajakumppanin kanssa.

**Yhtiön kiinteistökehityshankkeen tilanteesta:**

Kiinteistö Oy Sammon Center ("Yhtiö") ja Tampereen Kaupunki ("Kaupunki") ovat allekirjoittaneet 16.1.2023 asemakaavan muutosehdotukseen nro 8817 liittyvän toteutussopimuksen. Toteutussopimuksessa sovitaan asemakaavan toteuttamisesta sekä toimenpiteistä ja ehdoista, mm. Yhtiön ja Kaupungin välisen uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle.

Toteutussopimuksessa sovitaan uudesta maanvuokrasopimuksesta, että asemakaavamuutoksen nro 8817 tultua lainvoimaiseksi ja tontin tai tonttien tultua rekisteröidyksi, voimassa oleva maanvuokrasopimus puretaan ja tehdään uusi maanvuokrasopimus. Yhtiölle ja/tai Yhtiön osoittamalle taholle tehdään uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus koskien sopimusaluetta. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman, Yhtiön tulee pyytää ja allekirjoittaa uusi maanvuokrasopimus/ maanvuokrasopimukset viimeistään vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudesta. Toteutussopimuksessa sovitaan myös asemakaavamuutoksen kustannuksista. Yhtiö vastaa kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sekä kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen taksan mukaisista kiinteistönmuodostuksesta perittävistä maksuista.

Yhtiöllä oli allekirjoitettu osakekaupan esisopimus Visura Oy:n kanssa. Esisopimuksen mukaan Visura Oy itse tai perustettavan yhtiön lukuun ostaa Yhtiön koko osakekannan, kun asemakaavamuutos nro 8817 tulee lainvoimaiseksi. Osakekaupan myötä Visura Oy olisi allekirjoittanut perustettavan yhtiön lukuun, toteutussopimuksen mukaisen uuden maanvuokrasopimuksen Kaupungin kanssa. Visura Oy:n konkurssin myötä Yhtiön ja Visuran välinen esisopimus ei ole enää voimassa eikä Yhtiöllä ole tällä hetkellä sopimuskuoppia, joka osaisi Yhtiön osakekannan ja allekirjoittaisi uuden maanvuokrasopimuksen kaupungin kanssa.

Kesän 2023 Visuran konkurssin jälkeen, Yhtiö on etsinyt aktiivisesti uutta toteuttajakumppania uuden asemakaavan mukaiselle hankkeelle. Rakentamisen markkinatilanne on kuitenkin ollut erittäin haastava. Erityisesti hankkeet, missä rakentajan pitäisi sitoutua maanhankinnan kustannuksiin heti, ovat erittäin haasteellisia. Yhtiön käsityksen mukaan on todennäköistä ettei Yhtiö tule löytämään hankkeelle rakentajakumppania taloudellisesti hyväksyttävillä ehdoilla ainakaan vuoden 2024 tai kevään 2025 aikana. Toisaalta asuntomarkkinan

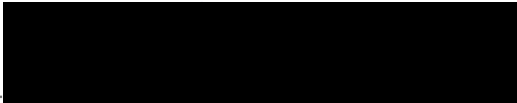
uskotaan piristyvän vuosien 2025-2026 aikana. Yhtiön tavoitteena on käydä neuvotteluja aktiivisesti vuoden 2025 aikana, jotta hankkeelle löydettäisiin toteuttajakumppani mahdollisimman pian.

Lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan (nro 8817) mukaan, osa rakennusoikeudesta pitäisi toteuttaa kohtuuhintaisena asuntotuotantona ja Yhtiö on alustavasti sopinut, että osa uuden asemakaavan rakennusoikeudesta toteutetaan ARA-tuotantona. Vuosien 2021-2022 aikana rakennuskustannukset nousivat merkittävästi ja tällöin Yhtiön ja Visuran haasteena oli, että korkeiden rakennuskustannusten vuoksi ARA ei hyväksynyt hanketta. Rakennuskustannukset ovat laskeneet merkittävästi alkaen vuodesta 2023 ja Yhtiö uskoo, että ARA-hanke olisi tulevaisuudessa mahdollista toteuttaa laskeneiden rakennuskustannusten myötä. Tällöin Yhtiön oletuksena on, että uuden asemakaavan mukainen hanke olisi mahdollista käynnistää kokonaisuudessaan vuosien 2026-2027 aikana ja hankkeen vaatimat sopimukset voitaisiin neuvotella ja allekirjoittaa loppuvuoden 2025 tai viimeistään 2026 aikana.

Toteutussopimuksessa on sovittu, että asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman, Yhtiön tulee allekirjoittaa uusi maanvuokrasopimus viimeistään vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudesta. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 11.5.2023, jolloin maanvuokrasopimus olisi tullut allekirjoittaa 11.5.2024 mennessä. Tampereen kaupungin päätöksellä määräaika siirrettiin kuitenkin vuodella eteenpäin ajankohtaan 11.5.2025. Yhtiöllä ei ole tällä hetkellä käynnissä neuvotteluja niin, että hankkeelle olisi todennäköistä löytää toteuttajakumppania ennen 11.5.2025. Uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen ennen hankkeen toteuttajakumppanin löytymistä ja uuden maanvuokrasopimuksen velvoitteet ajaisivat Yhtiön taloudellisesti vaikeaan tilanteeseen. Yhtiön näkemyksen mukaan sekä Yhtiön että Kaupungin intressinä olisi myös, että uudet maanvuokrasopimukset tehtäisiin heti toteuttajakumppanin perustamien uusien asunto-osakeyhtiöiden nimiin.

Kunnioittaen,

Kiinteistö Oy Sammon Center hallitus



Matti Hirtolahti, hallituksen puheenjohtaja