

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ Tampereen kaupunki (y-tunnus: 0211675-2)
PL 487, 33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki

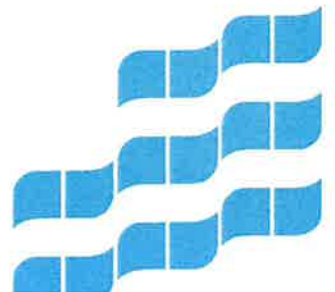
OSTAJA Kiinteistö Oy Pihkanokka (y-tunnus: 2514627-6)
Pihkanokankatu 5, 33900 Tampere,
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontilla 837-122-501-2 osoitteessa Pehkiönkuja 2, 33900 Tampere sijaitseva noin 890 m²:n suuruinen Hatanpään Pesula -niminen rakennus. Tontin pinta-ala on 833 m² ja rakennusoikeus 1 065 k-m². Pesularakennus myydään perusparannettavaksi asemakaavan nro 8578 mahdollistavaan käyttötarkoitukseen.

Yleisellä alueella 837-122-9903-0 sijaitseva noin 43 m²:n suuruinen varastorakennus, jolle osoitetaan erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokra-alue.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevien rakennusten luovutusta, joka on luonteeltaan irtainta omaisuutta.



KAUPPAHINTA

Kauppahinta 735 900,00

(seitsemänsataakolmekymmentäviisituhattayhdeksänsataa) euroa.

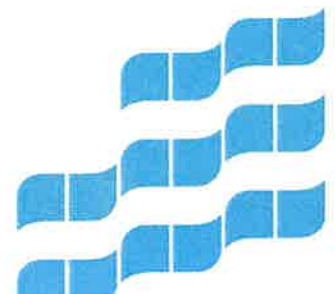
Kauppahinta ei ole pinta-ala perusteinen. Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu ja kaupan kohteen pinta-ala voi poiketa merkittävästikin tässä sopimuksessa ja sen liitteissä esitetystä.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 735 900,00 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun tätä kauppaa koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman ja kun tontin 837-122-501-2 vuokraamista sekä yleisellä alueella 837-122-9903-0 sijaitsevaa vuokra-aluetta 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 1.7.2026 alkaen 9,5 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.

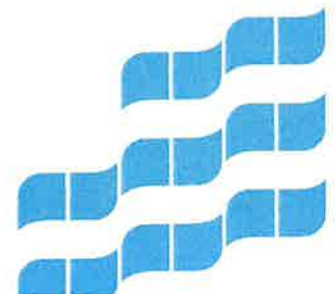
Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

4. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

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

5. Autopaikat

Tontin 837-122-501-2 käyttötarkoituksen mukaisesti määräytyvät autopaikat on voimassa olevan asemakaavan aineistojen mukaan osoitettu tontille 837- 122-500-8. Alueen pysäköinnin mitoitus löytyy asemakaavasta käyttötarkoituksittain. Tällä kauppakirjan ehdolla sovitaan, että tontti 837-122-501-2 saa rasiteoikeuden autopaikkoihin tontin 837-122-500-8 liitekartan mukaisella alueella. Rasiteoikeus perustetaan korvauksetta. Rasitealueen rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vastaa rasiteoikeuden saaja. Osapuolilla on oikeus hakea rasitetoimitusta tämän sopimuksen mukaisen rasitteen rekisteröimiseksi toisiaan enempää kuulematta.



6. Tontin vuokraus

Tontin 837-122-501-2 vuokraamisesta tehdään erillinen maanvuokrasopimus ja siitä kaupungin päätös. Lisäksi yleiselle alueelle 837-122-9903-0 tehdään erillinen vuokrasopimus vuokra-alueesta varastorakennukselle ja siitä kaupungin päätös.

7. Kohteeseen tutustuminen

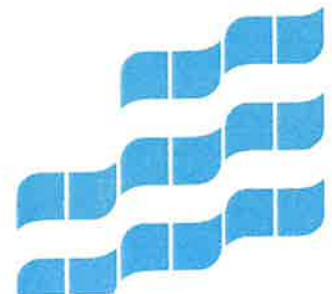
Pesularakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Rakennuksen tarkka rakennusvuosi ei ole tiedossa, mutta arvioitu rakentamisajankohta sijoittuu 1800-luvun loppuun. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut Hatanpään kartanon pesularakennus, myöhemmin tilat on muutettu taulu- ja veistoskonservointitiloiksi. Rakennuksen perusparannusvuosi on 1986.

Rakennuksella on suojelumerkintä sr-7 eli rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennus myydään perusparannettavaksi asemakaavan nro 8578 mahdollistavaan käyttötarkoitukseen.

Lisäksi pesularakennuksen välittömässä läheisyydessä yleisellä alueella 837-122-9903-0 sijaitsee noin 43 m²:n piharakennus, jossa on varastotiloja.

Asemakaavassa pesularakennuksen käyttötarkoitus on määritelty merkinnällä P-6, eli palvelurakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai



julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa, as-45 % määrittelee asumiseen maksimissaan 45 % kerrosalasta.

Molempia rakennuksia kaavassa sitoo slep-5 määräys, joten rakennuksissa mahdollisesti olevaa lepakoiden lisääntymis- ja/tai levähdyspaikkaa ei saa hävittää.

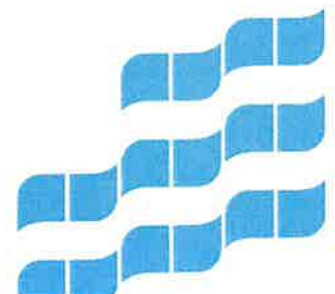
Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

Tontin pihaa tulee hoitaa osana puistoa. Tonttia ei saa aidata. Tontilla kasvavia puita ei saa kaataa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

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 huolellisesti tutustunut kohteesta tehtyihin seuraaviin asiakirjoihin, raportteihin ja selvityksiin:

1. Lainhuutotodistus
2. Karttaote
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartta ja -määräykset
5. Myyntiesite 2026
6. Hatanpään pesularakennus rakennushistoriallinen selvitys 2016
7. Kuntotutkimus 2016 Raksystems Insinööritekniikka Oy

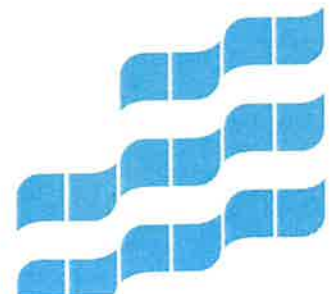


8. AHA tutkimus 2016 ISS Proko Oy
9. AHA kartoitus 2018 JK Mikrobitekniikka Oy
10. Tutkimusselvitys 2021 Yläpohjan korjaustarve Vahanen Rakennusfysiikka Oy
11. Energiatodistus
12. Vuokrasopimusluonnos 837-122-501-2
13. Vuokrasopimusluonnos varastorakennus 837-122-9903-0-V0014
14. 1935 Piirustukset
15. 1994 Pohjakuvat

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 huomionnut kauppahinnassa ja ostopäätöksessä myös sen, etteivät raportit ole tyhjentäviä 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 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.



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.

8. Sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymä sekä muu irtain omaisuus

Rakennuksen vesi-, jätevesi-, kaukolämpö- ja sähköliittymät tulevat kaupungin omistaman kiinteistön 837-122-500-8 lämpökeskusrakennukselta. Tampereen kaupunki vastaa veden, kaukolämmön ja sähkön osalta toimituksesta, kunnes ostaja toteuttaa omat liittymät ja tekniikan näiden osalta. Siihen saakka, kun liittymät ja tekniikka on uuden omistajan toimesta toteutettu, kulutukset tullaan mittaroimaan ja laskuttamaan käytön mukaisesti toteutuneilla kuluilla. Ostaja vastaa liittymien rakentamisesta, tekniikan toteuttamisesta rakennukselle ja kaikista liittymisen kustannuksista viimeistään Pehkiönkadun rakentamisen yhteydessä. Liittymien liittymispisteet tullaan osoittamaan hakemuksesta toimittajien toimesta ostajalle.

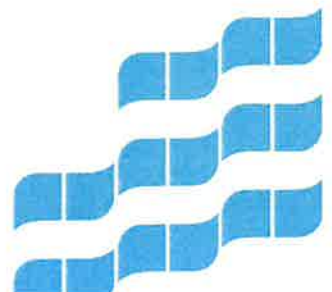
Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

9. 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.

10. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta vastaa ostaja.



11. Voimaantulo ja kauppakirjan kappaleet

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

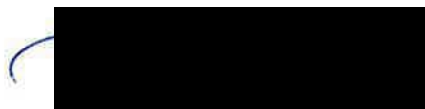
Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupungin tätä kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun kaupungin tonttien vuokraamista koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, että sopimus raukeaa ja, ettei kummallakaan osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

12. Allekirjoitukset

Tampereella lokakuun 15. päivänä 2026

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:

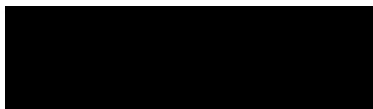


Virpi Ekholm

Kiinteistöjohtaja, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

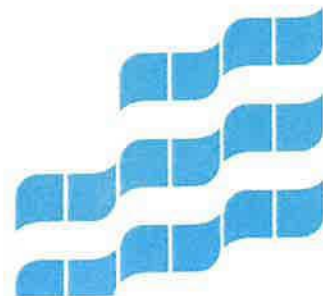
Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä merkityt.

KIINTEISTÖ OY PIHKANOKKA



Aki Hyrkkönen

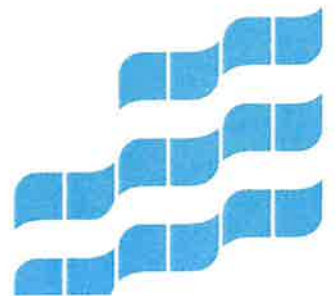
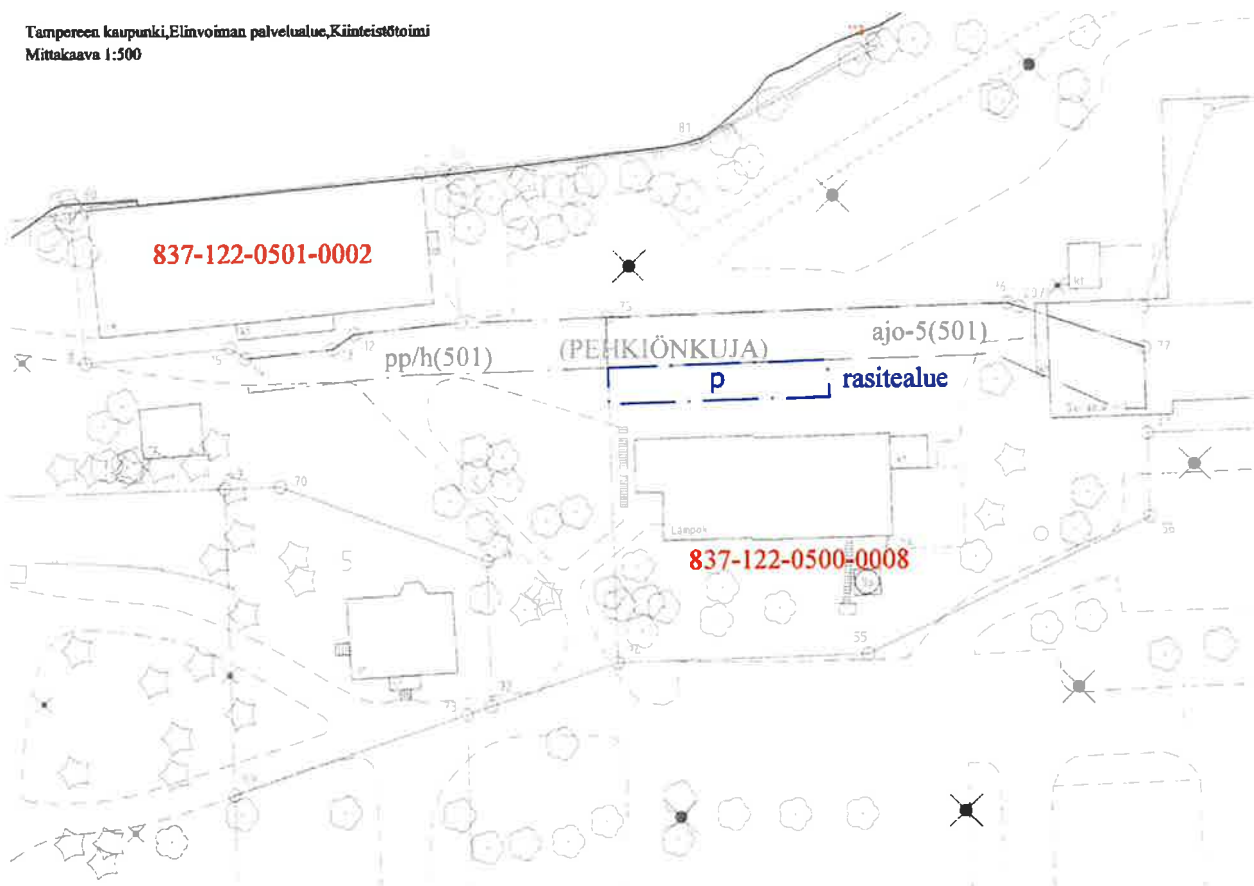
Hallituksen puheenjohtaja



LIITE

Rasitealue

Tampereen kaupunki, Elinvoiman palvelualue, Kiinteistötoimi
Mittakaava 1:500





TAMPERE

14.10.2026

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Ekholm valtakirja Hatanpään
pesularakennus.pdf

Tiedosto

518b78b65002194c199dd6f4eb83f12ea904a511d88ff3fe37ddeddb63375ad7e9b43
1d2b1231d7f5b5dfb114b7b878ebf78a7533a313aac0c05d3d28f7079558

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Pekka Tapani Salmi

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

14.10.2026

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmillä. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=NRva8uCiMF6knIO7OhJVioDTkkMiHQ6oXsqIX2nBNMalsDvSiZ>



Valtuutetaan kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm Tampereen kaupungin puolesta allekirjoittamaan seuraavien ehtojen mukainen ehdollinen kauppakirja:

MYYJÄ

Tampereen kaupunki, y-tunnus: 0211675-2
PL 487, 33101 Tampere,
jäljempänä Kaupunki

OSTAJA

Kiinteistö Oy Pihkanokka, y-tunnus: 2514627-6
Pihkanokankatu 5, 33900 Tampere,
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontilla 837-122-501-2 osoitteessa Pehkiönkuja 2, 33900 Tampere sijaitseva noin 890 m²:n suuruinen Hatanpään Pesula -niminen rakennus. Tontin pinta-ala on 833 m² ja rakennusoikeus 1 065 k-m². Pesularakennus myydään perusparannettavaksi asemakaavan nro 8578 mahdollistavaan käyttötarkoitukseen.

Yleisellä alueella 837-122-9903-0 sijaitseva noin 43 m²:n suuruinen varastorakennus, jolle osoitetaan erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokra-alue.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevien rakennusten luovutusta, joka on luonteeltaan irtainta omaisuutta.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta 735 900,00 (seitsemänsataakolmekymmentäviisituhattayhdeksänsataa) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

Valtuutetun määräämät.

Allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Pekka Salmi

johtaja, elinvoiman palvelualue