

KAUPPAKIRJA

MYyjÄ

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

OSTAJA

OP Tonttirahasto Ky (y-tunnus 2731361-3)
c/o OP Kiinteistösijoitus Oy,
PL 1068, 00013 OP,
jäljempänä Ostaja

TOTEUTTAJA

Pohjola Rakennus Oy Suomi (y-tunnus 2539942-5)
Voimakatu 8, 33100 Tampere,
jäljempänä Toteuttaja

KAUPAN KOHDE

1. Tontti 837-Nekala-571-6 (kiinteistötunnus 837-124-571-6)
2. Tontti 837-Nekala-571-7 (kiinteistötunnus 837-124-571-7)
3. Tontti 837-Nekala-571-8 (kiinteistötunnus 837-124-571-8)
4. Tontti 837-Nekala-571-9 (kiinteistötunnus 837-124-571-9)

Kohteiden pinta-ala on 402 m²/tontti.

Tontit ovat asemakaavassa yksiasuntoisten erillisten pientalojen korttelialueella (AO-33).

Kohteiden rakennusoikeus on 155 k-m²/tontti ja lohkomiskulut 1225,-/tontti.

JÄRJESTELYN TARKOITUS

Ostaja ostaa Myyjältä Kaupan kohteen. Kaupan kohde vuokataan kokonaisuudessaan omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä pitkäaikaisella määräaikaisella maanvuokrasopimuksella Toteuttajan perustamalle Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 13 -nimiselle asunto-osakeyhtiölle.

Toteuttaja toimii Ostajan asemasta Kaupan kohteen kokonaisvastuullisena kehittäjänä,

rakennuttajana ja käytännön toteuttajana. Ostaja toimii ainoastaan kiinteistökaupan rahoittajana ja tulevana vuokranantajana.

Tämän kauppasopimuksen allekirjoituksella Toteuttaja ottaa kauppahinnan sekä varainsiirtoveron maksua lukuun ottamatta yksin vastattavakseen kaikki tässä kauppakirjassa mainitut vastuut ja velvoitteet.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu ehto on vain Ostajan ja Toteuttajan välinen, eikä sillä muuteta tässä tai muissa sopimuksissa Kaupungille asetettuja oikeuksia tai velvoitteita.

KAUPPAHINTA

Neljäsatatuhatta (400 000) euroa.

Tonttien varausajalta suoritettu varausmaksu huomioidaan osana tonttien kauppahintaa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 400 000,00 euroa vähennettynä suoritetulla varausmaksulla (5 861,40), sekä tonttien lohkomiskustannukset (4 900,00) suoritetaan Kaupungin ilmoittamalle pankkitilille xx.xx.202x mennessä.

Todetakoon, että varausmaksun jo tultua suoritetuksi, jäljelle jäävä laskutettava kauppahinta on 394 138,60 euroa sekä lohkomiskulut.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1,7.2020 alkaen 3,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

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 kiinteistöverolain mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

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

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena oleviin tontteihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tonttien kiinteistörekisteriotteilta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tontteja koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset
5. esitemateriaali

Toteuttaja on Ostajan puolesta tarkastanut tontit, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Toteuttaja on verrannut näitä seikkoja tonteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Toteuttajalla ja Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Myyjä vakuuttaa kertoneensa Toteuttajalle ja Ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat seikat, jotka ovat saattaneet kaupan päättämisessä vaikuttaa Ostajan ostopäätökseen.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja ja Toteuttaja sitoutuvat rakentamaan kaupan kohteena oleville tonteille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset kolmen (3) vuoden kuluessa tästä päivästä lukien siinä valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennukset on hyväksytty käyttönnettaviksi. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

Ostaja sitoutuu myös olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamattomia tontteja edelleen, ellei Kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan edelleen luovutukselle ja sen ehdoille. Selvyiden vuoksi todettakoon, että edellä mainittu ei estä Ostajaa vuokraamasta kaupan kohdetta Toteuttajan kokonaan omistamalle AsOy:lle siirto- ja kirjaamiskelpoisella maanvuokrasopimuksella. Edellä mainittu tontin luovutusehto ei estä AsOy:tä lunastamasta tonttia tai sen määräosaa Ostajalta.

rakentamattomana.

Jos Ostaja tai Toteuttaja laiminlyö jonkin edellä tässä kohdassa mainitun ehdon noudattamisen, on Ostaja tai Toteuttaja 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 olevien tonttien edelleen luovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu Ostaja ottamaan edelleen luovutusta koskevaan luovutuskirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että sanottu Ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

8. Rakennushankkeen toteuttaminen

Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

Toteuttaja 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, pyliväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Kaavan mukaisesti kaupan kohteena olevien tonttien ajoyhteys sekä kunnallistekniikka sijoittuvat tontille 837-124-571-4. Asuntotonttien 837-124-571-4 -9 omistajat vastaavat yhdessä ajoyhteyden ja kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Kaavan mukaisesti tonttien 837-124-571-6 -9 autopaikat ja yhteinen jätetankki sekä jalkakäytävälle ja polkupyöräilylle varattu yhteys, jolla on huoltoajo sallittu, sijoittuvat tontille -5. Näiden rakentamisesta ja kunnossapidosta sopivat tonttien 837-124-571-4 -9 omistajat keskenään.

9. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on Ostajan tai Toteuttajan 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 Toteuttajalle tai Toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

10. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja ja Ostajan puolesta Toteuttaja 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 tonteille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet Kaupungin hyväksi. Tontinomistajalle korvataan edellä tässä kohdassa 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 esteitä eivätkä rajoita tonttien asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaisista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Ostaja ja Toteuttaja ovat myös velvollisia kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tonteille rakennettavista rakennuksista yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamollee tarkoitukseen soveltuvaan, enintään 30 m²:n suuruisen alueen tai luovuttamaan korvauksetta tonttien rakennusalueella tai niiden ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tonteille perustaa tarvittaessa rasite Kaupungin hyväksi.

13. 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.

14. Lainhuudatuskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevien tonttien lainhuudatuskustannuksista vastaa Ostaja. Toteuttaja

maksaa puolet kaupanvahvistajan palkkiosta Ostajan puolesta.

15. Irtaimen kauppa

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

16. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, myyjälle, ostajalle, toteuttajalle sekä yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella xxxxkuun xx. päivänä 202x

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

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

OP TONTTIRAHASTO KY, ostajana
valtakirjalla:

Juuso Murole
salkunhoitaja

POHJOLA RAKENNUS OY SUOMI, toteuttajana
valtakirjalla:

Janne Kivimäki
hankekehityspäällikkö

Kaupanhahvistajana todistan, että Virpi Ekholm luovuttajan puolesta sekä Juuso Murole luovutuksensaajan puolesta ja Janne Kivimäki toteuttajan 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, xxxxkuun xx. päivänä 202x

Jussi Syväjärvi
maanmittausinsinööri, tunnus 8375/13