

KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

Myyjä:
Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2)
PL 487
33101 Tampere

Ostaja:
Tampereen Vuokra-asunnot Oy (y-tunnus 1611289-1)
Puutarhakatu 8
33210 TAMPERE

2. KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena ovat myyjän omistama koko Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n (y-tunnus 3292357-1) osakekanta, yhteensä 10 000 kpl. Myyjä omistaa kaikki Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n osakkeet.

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n yhtiöjärjestyksen 2. pykälän mukaan yhtiön toimiala on: 1. vuokraa asuntoja ja muita tiloja 2. omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja 3. yhtiö omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, asumiseen liittyvien toimintojen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n omistuksessa oli vuoden 2025 lopussa 18 kiinteistöä, yhteensä 1 020 asuntoa (55 748 asm²). Vuoden 2026 aikana asuntokannassa ei ole tapahtunut muutoksia. Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärvellä ja Annalassa. Yhtiön omistuksessa olevat kiinteistöt ovat kaikki asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa.

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n operatiivisesta toiminnasta on vastannut kaikilta osin Tampereen Vuokralalosäätö (y-tunnus 0155666-8). Tampereen Vuokra-asunnot Oy ja Tampereen Vuokralalosäätö ovat Tampereen kaupungin valtuuttamana jo aiemmin sopineet, että Tampereen kaupungin omistaman Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n operatiivisen toiminnan

hallinta siirtyy Tampereen kaupungin täysin omistamalle Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle 1.10.2026.

3. KAUPPAHINTA, SEN TARKISTAMINEN JA MAKSAMINEN

Osakkeiden kauppahinta on 1 287 287,00 (yksi miljoona kaksisataa kahdeksankymmentäseitsemän tuhatta kaksisataa kahdeksankymmentäseitsemän) euroa.

Osakkeiden kauppahinta perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) päätökseen ARA-05.01.00-2026-25, jossa luovutuksensaajaksi nimettiin Tampereen Vuokra-asunnot Oy ja luovutuskorvaukseksi vahvistettiin 1 287 287,00 euroa.

Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille kahden viikon kuluessa kaupantekohetkestä.

4. OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Osakkeiden omistusoikeus ja osakkeiden tuomat hallinnoimisoikeudet siirtyvät ostajalle, kun kohdassa 3. sovittu kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

5. VARAINSIIRTOVERO

Ostaja vastaa tästä luovutuksesta aiheutuvasta varainsiirtoverosta ja sen maksamisesta.

6. MUUT EHDOT

- Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteena olevista osakkeista ei ole painettuja osakekirjoja.
- Ostaja on tutustunut Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n yhtiöjärjestykseen, tilinpäätökseen 31.12.2025 sekä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) päätökseen ARA-05.01.00-2026-25 ja myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki tiedossaan olevat seikat, jotka voivat vaikuttaa ostajan ostopäätökseen sekä hinnanmuodostukseen.
- Ostajalla on ollut mahdollisuus toteuttaa tavanomaiset juridiset, taloudelliset ja tekniset due diligence-tarkastukset. Ostajalla on ollut käytössään Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n toiminnasta ja taloudesta riittävät tietoaineistot sekä mahdollisuus tutustua yhtiön hallinnoimiin kiinteistöihin.
- Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus tämän kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ja niiden tuottamiin oikeuksiin ja, ettei osakkeita tai niiden tuottamia oikeuksia ole luovutettu, pantattu tai millään mulla tavoin rajoitettu tai siirretty kolmannelle henkilölle.

- Osapuolten tarkoituksena on, että kaupan kohteen toiminta pysyy samankaltaisena eikä kauppa vaikuta negatiivisesti asukkaiden asemaan. Näin ollen:
 - Ostaja sitoutuu pitämään ostettavan yhtiön asuinkiinteistöt ja niissä olevat asuinhuoneistot omistuksessaan (TVA-konserni) ja vuokra-asunto käytössä vähintään 3 vuotta kaupantekohetkestä.
 - Ostaja sitoutuu noudattamaan asuntojen vuokrauksessa suomen vuokranantajien ”hyvä vuokratapa” ohjeistusta.
 - Ostaja sitoutuu hallinnoimaan ja ylläpitämään ostettavia asuinrakennuksia ja asuntoja samoilla periaatteilla ja toimintatavoilla kun se hallinnoi omistamiaan asuntoja.
 - Ostaja sitoutuu tavoittelemaan ostettavien kiinteistöjen osalta samoja asioita, kuten omistamansa kiinteistöjen osalta. Tällaisia asioita on mm. korkea käyttöaste, matala vaihtuvuus, hyvä asukastyytyväisyys ja asukkaiden aktivointi asukasyhteistyöhön.
 - Edellä tässä kohdassa mainituilla perusteilla Ostaja myötävaikuttaa siihen, että Yhtiön vuokralaiset ja asukkaat voivat jatkaa asumistaan Yhtiön omistamissa huoneistoissa tämän kauppakirjan mukaisen kaupan toteuttamisen jälkeen.
- Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan neuvotteluin ja viimekädessä Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppaa koskeva ostopäätös perustuu Tampereen kaupunginhallituksen konsernijaoston päätökseen **X.X.2026 § XXX.**

Osapuolet ovat tietoisia, että kaupan toteutuminen edellyttää Myyjän osalta toimivaltaisen viranomaisen päätöksen. Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan laittaa täytäntöön vailla lainvoimaa. Kuitenkaan täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi. Kaupan ajallisen toteutumisen vuoksi kauppa voidaan laittaa täytäntöön, mutta Osapuolet sitoutuvat peruuttamaan kaupan ja palauttamaan suoritukset, mikäli tätä kauppaa koskeva päätös ei saisi lainvoimaa. Tässä tilanteessa Osapuolilla ei ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

7. ALKUPERÄISKAPPALEET

Kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

8. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Myyjä

TAMPEREEN KAUPUNKI

Juha Yli-Rajala

Ostaja

Tampereen Vuokra-asunnot Oy

Marko Salonen

LIITTEET

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n tilinpäätös 1.1.2025-31.12.2025

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) päätös ARA-05.01.00-2026-25