

SOPIMUS VELVOITEAUTOPAIKOISTA

OSAPUOLET

1. Kiinteistö Oy Tammelan Stadionin Parkki ("**Parkkiyhtiö**")
Y-tunnus: 3214807-7
c/o YIT Suomi Oy, PL 36, 00621 Helsinki
Tontin 837-116-562-3001 ("**Tontti 3001**") omistajana
2. Asunto Oy Tampereen Vapari
Y-tunnus: 3191966-9
c/o X-Group Oy, Hissikatu 2, 33900 Tampere
Tontin 837-116-562-5 ("**Tontti 5**") omistajana
3. Asunto Oy Tampereen Ylärima
Y-tunnus: 3191956-2
c/o YIT Suomi Oy, PL 36, 00621 Helsinki
Tontin 837-116-562-6 ("**Tontti 6**") vuokraoikeuden haltijana
4. Asunto Oy Tampereen Kulmuri
Y-tunnus: 3191913-2
c/o Asuntopehtoori Oy, Insinöörinkatu 30, 33720 Tampere
Tontin 837-116-562-7 ("**Tontti 7**") omistajana
5. Asunto Oy Tampereen Victoria
Y-tunnus: 3189757-8
c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Voimakatu 18, 33100 Tampere
Tontin 837-116-562-3 ("**Tontti 3**") vuokraoikeuden haltijana
6. Asunto Oy Tampereen Vesta
Y-tunnus: 3189741-2
c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Voimakatu 18, 33100 Tampere
Tontin 837-116-562-2 ("**Tontti 2**") vuokraoikeuden haltijana
7. Tampereen kaupunki ("**Stadion**")
Y-tunnus: 0211675-2
Aleksis kiven katu 14-16 C 33100 Tampere
Tontin 837-116-562-4 ("**Tontti 4**") omistajana
8. Tammelan Stadionin Liikekeskus Oy ("**Liikekeskus**")
Y-tunnus: 3225084-8
c/o Terrieri kiinteistöt ky, Mikonkatu 9, 00100 Helsinki
Tontin 837-116-562-3002 ("**Tontti 3002**") omistajana

osapuolet 1-8 jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**".
osapuolet 2-6 jäljempänä "**Asuntoyhtiöt**".

TAUSTA JA TARKOITUS

Tampereen Tammelan stadionia koskevassa asemakaavassa 8570 edellytetään autopaikkoja asuin-, toimisto-, liike- urheilurakentamiselle seuraavalla tavalla:

- 1 ap / 150 k-m2 asuintilaa
- 1 ap / 250 k-m2 opiskelija-asuintilaa
- 1 ap / 200 k-m2 vuokra-asuintilaa
- 1 ap / 150 k-m2 liike-, toimisto- ja palvelutilaa
- 80 ap / stadiontoimintaa palvelevaa tilaa

Kaavamääräyksissä todetaan, että maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin 562 kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Parkkiyhtiö toteuttaa maanalaisen pysäköintilaitoksen Tontille 3001.

Asuntoyhtiöiden, Stadionin ja Liikekeskuksen tarkoituksena on täyttää asemakaavan ja rakennuslupien mukaiset velvoiteautopaikkamääräykset ostamalla vapaaksi ja osoittamalla Parkkiyhtiön omistamalle Tontille 3001 rakentuvasta maanalaisesta Tammela Stadionin pysäköintilaitoksesta (jäljempänä "**Pysäköintilaitos**") kullekin kiinteistölle asemakaavassa ja rakennusluvuissa edellytetty määrä velvoiteautopaikkoja.

Tämä sopimus velvoiteautopaikoista liittyy Tammelan stadionin IPT-sopimukseen, jonka osapuolet Tampereen kaupunki, JKMM Arkkitehdit, Pohjola Rakennus ja YIT Suomi (myöh. IPT-hankkeen osapuolet) ovat allekirjoittaneet 27.2.2020 ja, jonka kaupunki on osaltaan hyväksynyt kaupunginhallituksessa 9.3.2020. IPT-hankkeen osapuolet ovat päättäneet siirtyä kehitysvaiheesta toteutusvaiheeseen hyväksymällä toteutussuunnitelman 30.4.2021, jonka kaupunki on osaltaan hyväksynyt kaupunginhallituksessa 31.5.2021. Toteutussuunnitelmassa on sovittu pysäköinnin periaatteista ja kustannusten jakautumisesta.

IPT-sopimuksessa Pohjola ja YIT ovat sopineet Tampereen kaupungin kanssa asuntoyhtiöiden, stadionin, liikekeskuksen ja parkkiyhtiön toteuttamisesta. Tällä sopimuksella sovitaan velvoiteautopaikkojen ja pysäköintipaikkojen kustannusten jakautumisesta IPT-sopimuksessa ja sen liitteissä esitetyllä tavalla.

Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämien velvoitepaikkojen osoittamisesta Pysäköintilaitoksesta sekä sen johdosta maksettavasta korvauksesta Parkkiyhtiölle.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Tämän Sopimuksen lisäksi Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan IPT sopimuksen ja tämän Sopimuksen kirjauksia vastaavan yhteisjärjestelysopimuksen, jossa Osapuolten omistamien tonttien asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämät velvoiteautopaikat osoitetaan Tammelan Stadionin pysäköintilaitoksesta. Tämä sopimus täydentää yhteisjärjestelysopimusta sekä toteutussuunnitelmaa. Yhteisjärjestelysopimus tullaan allekirjoittamisen jälkeen kirjaamaan kiinteistörekisteriin. Yhteisjärjestelysopimuksen kirjaamisesta aiheutuvista kustannuksista vastataan siten kuin yhteisjärjestelysopimukseen on kirjattu.

PARKKIYHTIÖN OSAKEKAUPPA JA PALAUTUSRAHA

Tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä Parkkiyhtiön omistavan YIT Suomi Oy:n (jäljempänä "**YIT**") on tarkoitus myydä koko Parkkiyhtiön osakekanta sijoittajalle Pysäköintilaitoksen valmistuttua. Osapuolet ovat neuvotelleet YIT:n kanssa tähän Sopimukseen liittyvästä palautusrahasta, jonka periaatteena on, että Asuntoyhtiöille, Stadionille ja Liikekeskukselle tulevasta velvoiteautopaikkoja koskevasta korvauksesta vähennetään Parkkiyhtiön osakekaupan mukainen kauppahinta (Pysäköintilaitoksen urakan taloudellisen

loppuselvityksen hetken mukainen arvio), josta on vähennetty YIT:n maksamat tonttikustannus varainsiirtoveroineen ja lohkomiskustannus sekä yhtiön perustamiskulut (jäljempänä "Palautusraha"). Sopimuksen allekirjoitushetkellä Parkkiyhtiön osakekaupan arvioitu kauppahinta on 2.650.000,- euroa (+/- 10%). Yhtiökaupan asiakirjat ovat kolmannen osapuolen tarkastettavissa palautusrahan oikeellisuuden varmistamiseksi.

VELVOITEAUTOPAIKAT

Osapuolten rakennusluvissa edellytetyt ja Pysäköintilaitokseen osoitettavat velvoiteautopaikkojen määrät jakaantuvat seuraavasti Osapuolten tonteille:

Tontti 5 (Asunto Oy Tampereen Vapari)	23 / 228 velvoiteautopaikkaa
Tontti 6 (Asunto Oy Tampereen Ylärima)	29 / 228 velvoiteautopaikkaa
Tontti 7 (Asunto Oy Tampereen Kulmuri)	15 / 228 velvoiteautopaikkaa
Tontti 3 (Asunto Oy Tampereen Victoria)	42 / 228 velvoiteautopaikkaa
Tontti 2 (Asunto Oy Tampereen Vesta)	16 / 228 velvoiteautopaikkaa
Tontti 4 (Stadion)	80 / 228 velvoiteautopaikkaa
Tontti 3002 (Liikekeskus)	23 / 228 velvoiteautopaikkaa

Selvyyden vuoksi todetaan, että velvoiteautopaikkojen osoittaminen yhteisjärjestelysopimuksen tai tämän Sopimuksen nojalla ei tuota oikeutta pysäköidä Pysäköintilaitoksessa. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttö perustuu aina Parkkiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan pysäköintioperaattorin kanssa erikseen solmittaviin sopimuksiin.

KORVAUS JA SEN MAKSAMINEN

Velvoiteautopaikkojen vapaaksi ostamisesta maksettava korvaus muodostuu Pysäköintilaitoksen rakentamisen toteutuneista kustannuksista (sisältäen IPT-sopimuksen mukaisen palkkion, joka on 12 % kustannusten päälle) vähennettynä Palautusrahalla jakaantuen Asuntoyhtiölle, Stadionille ja Liikekeskukselle edellä ilmaistujen velvoiteautopaikkojen suhteessa (jäljempänä "**Korvaus**"). Velvoiteautopaikkojen vapaaksi ostamisesta maksettava Korvaus ei sisällä arvonlisäveroa.

Velvoiteautopaikasta maksettavaksi korvaukseksi kustannukseksi arvioidaan alustavasti noin 28.000 euroa /osoitettu velvoiteautopaikka (alv 0 %).

Asuntoyhtiöt, Stadion ja Liikekeskus maksavat Korvauksen osissa Parkkiyhtiön lähettämiä laskuja vastaan kaksi kertaa kuukaudessa siihen saakka, kunnes Pysäköintilaitoksen kustannusennusteen mukaisesti laskutettavaa on jäljellä enää kustannusennusteessa arvioitu Palautusrahan suuruinen summa. Parkkiyhtiö tai urakoitsijana toimiva YIT ilmoittaa laskutuksen keskeyttämisestä tällä perusteella kirjallisesti muille Osapuolille.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Parkkiyhtiö muodostaa Asuntoyhtiölle, Stadionille ja Liikekeskukselle lähetettävät laskut pohjautuen urakoitsijan Parkkiyhtiöltä laskuttamiin kustannuksiin, eikä laskuihin lisätä Parkkiyhtiölle katetta (=kulujen edelleenveloitus). Laskut ja niiden oikeellisuus tarkastetaan neutraalin kolmannen tahon toimesta ennen kuin urakoitsija laskuttaa ne urakkasopimuksen mukaisesti.

Laskut erääntyvät 21 päivän kuluessa siitä, kun ne on toimitettu Asuntoyhtiöille, Stadionille ja Liikekeskukselle.

Asuntoyhtiöt, Stadion ja Liikekeskus maksavat Parkkiyhtiölle 500.000 euron suuruisen ennakkomaksun (jäljempänä **"Ennakkomaksu"**) viipymättä tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Parkkiyhtiön toimittamaa laskua vastaan. Ennakkomaksu jakaantuu Asuntoyhtiöille, Stadionille ja Liikekeskukselle edellä ilmaistujen velvoiteautopaikkojen suhteessa. Ennakkomaksu palautetaan tasasuuruisin summin marraskuun 2021 ja syyskuun 2022 välisenä aikana sen maksaneille osapuolille Korvauksen laskutuksen yhteydessä. Parkkiyhtiö asettaa Ennakkomaksua vastaan vakuuden suuruudeltaan 250.000 euroa (ei nimivakuutta), joka on voimassa siihen saakka, kunnes Ennakkomaksu on palautettu.

Pysäköintilaitoksen valmistuttua Osapuolet kutsutaan osallistumaan Pysäköintilaitoksen taloudelliseen loppuselvitykseen, jossa YIT ilmoittaa Osapuolille palautusrahan lopullisen suuruuden ja Pysäköintilaitoksen lopulliset toteutuneet kustannukset. Pysäköintilaitoksen urakkaa koskevan taloudellisen loppuselvityksen pitämisen jälkeen Asuntoyhtiöt, Stadion ja Liikekeskus maksavat vielä viimeisenä Korvauksen maksueränään Parkkiyhtiön toimittamaa laskua vastaan (tai tasauseran ollessa negatiivinen Parkkiyhtiö hyvittää Asuntoyhtiöille, Stadionille ja Liikekeskukselle) Korvauksen tasauseran, joka koostuu taloudellisessa loppuselvityksessä esitetyistä:

- (i) Pysäköintilaitoksen kustannusennusteen ylittävistä tai alittavista toteutuneista kustannuksista (sis. IPT-sopimuksen mukaisen palkkion); ja
- (ii) Pysäköintilaitoksen kustannusennusteen mukaisen Palautusrahan ylittävästä tai alittavasta taloudellisen loppuselvityksen hetken arvion mukaisesta Palautusrahan osuudesta

(jäljempänä yhdessä **"Tasausera"**).

Tasauseran suorittamisen jälkeen Osapuolilla ei ole enää mitään vaateita toisiaan kohtaan.

MUUT EHDOT

Osapuolet vastaavat kukin tästä Sopimuksesta ja sen täyttämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä muista velvoitepaikkoihin ja niiden osoittamiseen liittyvistä kustannuksistaan (ml. verot ja muut maksut) itsenäisesti.

Kaikki muutokset tähän Sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti ja kaikkien Osapuolten tulee ne hyväksyä allekirjoituksin.

Sopimusta ei saa siirtää kolmannelle ilman muiden Osapuolten kirjallista suostumusta.

VOIMASSAOLO

Tämä Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin ja on voimassa, kunnes Pysäköintilaitos on valmis, urakan taloudellinen loppuselvitys on pidetty ja Tasausera on suoritettu Osapuolten välillä.

Tämä Sopimus sitoo muita Osapuolia heti, mutta Stadionia vasta, kun Tampereen kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän Sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

Poikkeuksena Sopimuksen voimassaoloon todetaan, että mikäli viranomaisen nimenomaisesta päätöksestä Sopimuksen päättymisen jälkeen ilmenee, ettei Parkkiyhtiö olisikaan oikeutettu, joko kokonaan tai osittain, rakentamiskustannusten arvonlisäverovähennyksiin, on Parkkiyhtiöllä oikeus veloittaa nämä vähentämättä jääneet rakentamiskustannusten arvonlisäverot Asuntoyhtiöiltä, Stadionilta ja Liikekeskukselta velvoiteautopaikkojen suhteessa. Sopimus on tämän poikkeuksen osalta voimassa Parkkiyhtiön kiinteistöinvestoinnin

(Parkkiyhtiön rakentamiskustannusten arvonlisäverovähennysten) tarkistuskauden loppuun asti.

RIIDANRATKAISU

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Ellei neuvotteluissa päästä sovintoon, erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on tehty kahdeksan (8) saman sanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Tampereella ____ päivänä _____kuuta 2021

Parkkiyhtiö

Asunto Oy Tampereen Vapari

[Nimi ja asema]

[Nimi ja asema]

Asunto Oy Tampereen Ylärima

Asunto Oy Tampereen Kulmuri

[Nimi ja asema]

[Nimi ja asema]

Asunto Oy Tampereen Victoria

Asunto Oy Tampereen Vesta

[Nimi ja asema]

[Nimi ja asema]

Stadion

Liikekeskus

[Nimi ja asema]

[Nimi ja asema]