

## VAIHTOKIRJA

### OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere,  
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Tampereen Tornihotelli, y-tunnus 2014552-2  
c/o Newsec PAM Finland  
PL 52, 00101 Helsinki,  
jäljempänä yhtiö

### VAIHDON TARKOITUS

Tällä vaihtokirjalla sovitaan asemakaavan muutoksen nro 9020 toteuttamiseen liittyvistä alueiden luovutuksista.

### KIINTEISTÖNVAIHDON KOHTEET

- A Yhtiö luovuttaa kaupungille
- Yhteensä n. 116 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat tontista 837-117-308-9.
- Alueet on merkitty liitteenä olevaan karttaan punaisella.
- Määräalojen arvo on 580 euroa.
- B Kaupunki luovuttaa yhtiölle
- noin 50 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 837-117-9901-0
- Alue on merkitty liitteenä olevaan karttaan sinisellä.
- Määräalan arvo on 580 euroa.

## MUUT VAIHDON EHDOT

### 1. Väliraha

Vaihdon johdosta ei ole tarpeen suorittaa välirahaa.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus puolin ja toisin luovutettaviin alueisiin siirtyy saajilleen, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 9020 ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän vaihtokirjan.

### 3. Verot ja maksut

Veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä alueiden hoito- ja ylläpitokustannuksista osapuolet vastaavat omistusajaltaan. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kuitenkin kiinteistöverolain mukaisesti.

### 4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

#### Kaupungille luovutettava alue

Kaupungille luovutettava alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

Todetaan, että rasitustodistuksen mukaan kaupungille luovutettavia määräaloja rasittaa seuraavat kiinnitykset:

- 1) Kiinnitys 15.10.2012, asianumero 516/15.10.2012/18203, rahamäärä 10 000 000 €
- 2) Kiinnitys 15.10.2012, asianumero 516/15.10.2012/18204, rahamäärä 10 000 000 €
- 3) Kiinnitys 15.10.2012, asianumero 516/15.10.2012/18205, rahamäärä 10 000 000 €
- 4) Kiinnitys 15.10.2012, asianumero 516/15.10.2012/18206, rahamäärä 10 000 000 €
- 5) Kiinnitys 15.10.2012, asianumero 516/15.10.2012/18207, rahamäärä 10 000 000 €

Yhtiö luovuttaa tämän vaihtokirjan allekirjoittamisen yhteydessä kaupungille panttikirjojen haltijan kirjallisen todistuksen siitä, että panttikirjojen haltija hyväksyy tämän vaihtokirjan mukaisen luovutuksen ja ettei kaupungille tulla esittämään vaatimuksia sanottujen kiinnitysten suhteen. Yhtiö sitoutuu omalla kustannuksellaan viivytyksettä omistusoikeuden siirtymisen jälkeen vapauttamaan kaupungille luovutetut alueet edellä mainituista kiinnityksistä. Mikäli kiinnityksiä ei ole vapautettu siihen mennessä, kun aluetta koskevat lohkomistoimitukset aloitetaan, voidaan kaupungille luovutetut alueet vapauttaa kiinnityksistä toimituksessa yhtiön kustannuksella.

#### Yhtiölle luovutettava alue

Yhtiölle luovutettava alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista. Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät rasitustodistuksessa ilmenevät vuokraoikeudet kohdistu kaupungin luovuttamaan määräälaan.

### 5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

#### Kaupungille luovutettava alue

Kaupungille luovutettava alue luovutetaan vapaana rasitteista, käyttöoikeuksista ja – rajoituksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 837-117-308-9 kiinteistörekisteriotteilta ilmenevät rasitteet eivät kohdistu kaupungille luovutettaviin alueisiin.

#### Yhtiölle luovutettava alue

Yhtiölle luovutettava alue luovutetaan vapaana rasitteista, käyttöoikeuksista ja – rajoituksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että yleisen alueen 837-117-9901-0 kiinteistörekisteriotteilta ilmenevä yhteisjärjestely ei kohdistu yhtiölle luovutettavaan alueeseen.

### 6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin vaihdon kohteena olevia alueita koskeviin asiakirjoihin:

#### 1. lainhuutotodistus

2. rasiustodistus

3. kiinteistörekisteriote

4. kaupantekohetkellä voimassa oleva asemakaavakartta ja -määräykset

5. Vireillä olevan asemakaavan nro 9020 materiaali

Osapuolet ovat tarkastaneet alueet ja rajat sekä tutustuneet alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja alueista esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Molemmat osapuolet ovat tutustuneet saamiinsa alueisiin, eikä kummallakaan osapuolella ole huomauttamista sen osalta.

## 7. Maaperän pilaantuminen

Osapuolten tiedossa ei ole, että vaihdon kohteena olevilla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, mistä olisi voinut aiheutua alueen maaperän pilaantumista.

Osapuolet vastaavat kustannuksellaan luovuttamiensa alueiden maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantuneesta maa-aineksesta sekä sen puhdistamisesta.

## 8. Rakennushankkeen toteuttaminen

Osapuolet vastaavat saamiensa alueita koskevista rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvistä mahdollisista maaperätutkimuksista sekä maaperän edellyttämistä rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Osapuolet ovat velvollisia kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa saamallaan alueilla tai niiden maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

## 9. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupunki vakuuttaa, ettei kaupungin luovuttamalla alueella ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai –velvollisuus voisi siirtyä yhtiölle.

Yhtiö vakuuttaa, ettei yhtiön luovuttamalla alueella ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai –velvollisuus voisi siirtyä kaupungille.

#### 10. Lainhuudatus- ja lohkomiskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkio

Tästä vaihdosta johtuvista lainhuudatus- ja erottamiskustannuksista vastaavat osapuolet kumpikin tällä vaihtokirjalla saamiensa alueiden osalta. Yhtiö maksaa puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.

#### 11. Irtaimen kauppa

Tällä vaihtokirjalla ei luovuteta irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

#### 12. Riitojen ratkaiseminen

Tästä vaihtokirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

#### 13. Vaihtokirjan sitovuus

Tämä vaihtokirja sitoo yhtiötä heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 9020 ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän vaihtokirjan.

Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole vaihdon raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Tätä vaihtokirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella, huhtikuun 23. päivänä 2026

TAMPEREEN KAUPUNKI

Virpi Ekholm  
kiinteistöjohtaja

Tämän vaihdon hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN TORNIHOTELLI

Valtakirjalla:

Antti Pyötsiä

Kaupanhahvistajana todistan, että edellä olevan vaihtokirjan allekirjoittajat, Virpi Ekholm Tampereen kaupungin puolesta, toisella puolen ja Antti Pöytsiä valtakirjalla Kiinteistö Oy Tampereen Tornihotellin puolesta, toiselta puolen, 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, huhtikuun 23. päivänä 2026

Jussi Syväjärvi, tunnus 8375/13  
maanmittausinsinööri