



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

2025-05-27 Verkaranta
Kauppakirja allekirjoitettava
liitteineen.pdf

Tiedosto

263152808fd9cff4ea1b383d8db98678f690303f9ac92ff3c07e365fb4815deb1b18f9
0f32332da342e5642683cf39c14f13d1d094af4b851a6c1ce1fbb5a9b7

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Virpi Johanna Ekholm

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

5.6.2025

Päivämäärä

Marko Tapani Tulokas

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

5.6.2025

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. 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=uf0PiiVuHpTZ2bBmxtL92Q7nukbpClczsx0e3yqwzBqbainsap>

KAUPPAKIRJA

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

OSTAJA Tampereen Palvelukiinteistöt Oy (1960765-4)
Puutarhakatu 11, 33210 Tampere,
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontilla 837-112-499-1 Verkarantana tunnettu rakennus osoitteessa Vuolteentori 2, 33100 Tampere. Rakennus on noin 1.120 k-m²:n suuruinen vuonna 1858 rakennettu sr8 -merkinnällä asemakaavassa suojeltu rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennus on tällä hetkellä vuokrattuna ja toimitilakäytössä. Rakennusta on perusparannettu vuosina 1985 ja 2016.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan rakennuksen luovutusta, joka on luonteeltaan irtainta omaisuutta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella ostajalle perustetaan vuokraoikeus kaupungin omistamaan tonttiin 837-112-499-1, jolla kaupan kohde sijaitsee.

Koska tällä kauppakirjalla ei luovuteta kiinteää omaisuutta tai sellaiseksi maakaaren 1. luvun 2 §:n mukaan katsottavaa omaisuutta, eikä käyttöoikeutta kiinteistöön, ei tätä kauppakirjaa ole laadittu maakaaren 2. luvun 1 §:n tarkoittamassa muodossa.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta 670 000,00 (kuusisataaseitsemänkymmentätuhatta) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 670 000,00 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupungin tätä kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun päätös koskien kaupungin ja ostajan allekirjoittamaa tontin 837-112-499-1

maanvuokrasopimusta 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 1.1.2025 alkaen 10,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on lainvoimainen ja kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu ja kun kaupungin ja ostajan allekirjoittamaa maanvuokrasopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista siitä lähtien, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti. Vastuu hoito- ja ylläpitokustannuksista siirtyy myyjältä ostajalle, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle tämän kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

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

Tontilla 837-112-180-13 sijaitsevaan rakennukseen (laiterasite) ja tontin 837-112-180-13 sekä yleisen alueen 837-112-9903-0 alueille (johtorasite) perustetaan rasite koskien Verkaranta- nimisen rakennuksen kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin liittyviä johtoja ja laitteita liitteenä 1 olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

6. Tontin vuokraus

Tähän kauppakirjaan liittyen osapuolet allekirjoittavat tonttia 837-112-499-1 koskevan maanvuokrasopimuksen.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on ennen tarjouksen tekemistä ja kauppaa tarkastanut ja tutustunut huolellisesti kaupan kohteeseen sekä aluetta koskevaan kaavatilanteeseen ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja. Tiedot rakennuksen kunnosta ovat TDD kuntoarviossa.

Ostaja on huolellisesti tutustunut kohteesta tehtyihin seuraaviin raportteihin ja selvityksiin:

- Lainhuutotodistus
- Rasitustodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Kaavakartta ja -määräykset
- 2024_Verkaranta_TDD kuntoraportti

Raportit ovat olleet ostajan käytössä ennen tarjouksen tekemistä ja ennen kaupantekoa.

Ostaja on tietoinen edellä mainituissa selvityksissä todetuissa kaupan kohteen vioista ja puutteista. Edellä mainitut seikat on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja on huomioinut 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 kuin se kaupantekohetkellä on, eikä ostajalla ole kaupan kohteen osalta huomauttamista. Ostaja sitoutuu siihen, ettei esitä hinnanalennus tai kaupan purkuvaatimusta MK 2 luvun 17 §:ssä tarkoitetun salaisen virheen osalta ja on huomioinut tämän kaupan kohteen hinnassa.

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 hänellä 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 viemäriliittymät

Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät ja niiden käyttöoikeus siirtyvät kaupan mukana ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta niiden toimittajille. Tätä kauppaa ei seuraa muuta irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

9. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupanteon yhteydessä myyjä on antanut ostajalle arvonlisäverolain (1061/ 2007) edellyttämät tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvät selvitykset, ja ostaja on puolestaan antanut myyjälle selvityksen siitä, että kaupan kohde on hankittu liiketoimintaa varten.

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvat sopimukset

Kaupunki on allekirjoittanut vuokrasopimuksen 8.1.2024 Taito Pirkanmaa ry:n (y-tunnus 0205929-2) kanssa. Ostaja on tutustunut sopimukseen. Sopimus siirtyy kaupan mukana ostajalle oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Ostajalle kuuluvat sopimuksen mukaiset vuokratulot omistusoikeuden siirtymistä seuraavan kuukauden alusta lukien.

11. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

12. Voimaantulo ja kauppakirjan kappaleet

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

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

Tämä kauppakirja sitoo Ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt osapuolten välisen maanvuokrasopimuksen.

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

13. Allekirjoitukset

Kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI
valtakirjalla
kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

TAMPEREEN PALVELUKIIINTEISTÖT OY
Marko Tulokas
toimitusjohtaja

LIITTEET

1. Vuokrasopimusluonnos
2. Rasitesopimusluonnos

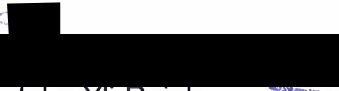


Tampere
5.6.2025

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

MYYJÄ	Tampereen kaupunki (0211675-2) PL 487, 33101 Tampere, jäljempänä myyjä
OSTAJA	Tampereen Palvelukiinteistöt Oy (1960765-4) Puutarhakatu 11, 33210 Tampere, jäljempänä ostaja
KAUPAN KOHDE	Tontilla 837-112-499-1 Verkarantana tunnettu rakennus osoitteessa Vuolteentori 2, 33100 Tampere. Rakennus on noin 1.120 k-m ² :n suuruinen vuonna 1858 rakennettu sr8 -merkinnällä asemakaavassa suojeltu rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennus on tällä hetkellä vuokrattuna ja toimitilakäytössä. Rakennusta on perusparannettu vuosina 1985 ja 2016.
KAUPPAHINTA	Kauppahinta 670 000,00 (kuusisataaseitsemänkymmentätuhatta) euroa.
MUUT KAUPPAEHDOT	Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI


Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

MAANVUOKRASOPIMUS

Liite 1

SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
Vuokralainen: Tampereen Palvelukiinteistöt Oy, y-tunnus 1960765-4

VUOKRA-ALUE

Tampereen kaupungin XII kaupunginosan korttelissa 499 sijaitseva tontti nro 1
Kiinteistötunnus: 837-112-499-1
Osoite: Vuolteentori 2, 33100 Tampere
Tontin pinta-ala on 941 m², rakennusoikeus 1120 k- m²

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.7.2025 ja päättyy 30.6.2065.

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. VUOKRA

2.1 Vuokran määrä

Vuokra ensimmäiseltä kalenterivuodelta on neljäkymmentätuhattakolmesataakaksikymmentä (40320) euroa.

2.2 Indeksiehto

Tammikuun 1. päivästä 2026 alkaen vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että perusindeksinä pidetään indeksilukua sata (100) ja tätä vastaavana perusvuokrana tuhatseitsemänsataakaksikymmentäkahdeksan ja 99/100 (1728,99) euroa vuodessa. Kunkin kalenterivuoden tarkistettu vuokra saadaan kertomalla perusvuokra luvulla, mikä saadaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä 100. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi.

2.3 Vuokran maksaminen

Kunkin kalenterivuoden vuokra maksetaan kahdessa erässä. Eräpäivät ovat 31.5 ja 30.11.

Ensimmäinen vuokra laskutetaan kuitenkin sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka.

2.4 Vuokran tarkistaminen

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Rakentamisvelvoite

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu tai se puretaan, se on rakennettava uudelleen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti kahden (2) vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Vuokranantaja voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

3.3 Kunnossapitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvat.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Maa- ja kiviaines

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämämaa- ja kiviaines on vuokranantajan omaisuutta, joka tulee vuokralaisen kustannuksella toimittaa vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Mikäli vuokranantajalla ei ole osoittaa kiviainekselle vastaanottopaikkaa eikä vuokranantaja muuta ilmoita, kiviaineksen omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan aineksesta kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

3.5 Rakennushankkeen toteuttaminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvat ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

3.6. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on historiallisesti vanhaa tehdasaluetta, jossa on ollut monipuolista teollista toimintaa. Jos maaperässä havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle tai vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen pyydettäessä esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ja vuokra-alueella säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokranantajan pyynnöstä vuokralaisen tulee kustannuksellaan tutkituttaa vuokra-alueen maaperä ja/tai pohjavesi.

3.7 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

3.8 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa etukäteen vuokralaiselle.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

3.9 Yhdyskuntatekniset laitteet ja maanalaiset hankkeet

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Vuokralainen on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan tarvittaessa varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoituksenmukaisen, enintään 30 m²:n suuruisen teknisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

3.10 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

4. SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA IRTISANOMINEN

Sopijapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuutta ja alueen siistimistä koskee tällöin mitä kohdassa 5.3 on määrätty.

5. LUNASTUS

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus ja -velvollisuus

Kun vuokrasuhde päättyy, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakennuksen. Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Mikäli asianomaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratkauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratkauden loppuun.

Milloin vuokranantaja on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta

5.2 Lunastushinta

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

5.3 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksen mukaisella tavalla ja siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Sopimussakko

Kohdassa 3.2 mainitun rakentamisvelvoitteen laiminlyöneen vuokralaisen on suoritettava kaupungille sopimussakkoa, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä. Sopimussakko on ensimmäiseltä rakentamisvelvoitteelle asetetun määräajan ylittävältä vuokravuodelta voimassa olevan vuotuisen vuokramaksun kaksinkertainen määrä ja tätä seuraavilta vuokravuosilta voimassaolevan vuotuisen vuokramaksun kolminkertainen määrä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on loppuun saatettu.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdassa 3.2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokramaksun kaksikymmentäviisikertainen määrä, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

6.2 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

6.4 Kiinnitys ja panttaussitoumus

Vuokralainen valtuuttaa kaupungin hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen tontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin enintään vuotuisen vuokramaksun kolminkertaiseen määrään asti.

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavan panttikirjan kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

6.5 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.6 Tietojen antaminen

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

6.7 Muutosten ilmoittaminen

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistötoimelle nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

6.8 Lohkomiskustannukset

Vuokralainen vastaa vuokratontin lohkomiskustannuksista.

6.9 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

6.10. Lainvoimaisuus

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tampereella _____kuun _____. päivänä 2025

Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

Marko Tulokas
toimitusjohtaja

SOPIMUKSEN OSAPUOLET

1. Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2)
PL 487
33101 Tampere,
yleisen alueen 837-112-9903-0, tonttien 837-112-180-13 ja 837-112-499-1 sekä
tontilla 837-112-499-1 sijaitsevan rakennuksen (Verkaranta) omistajana,
jäljempänä kaupunki
2. NoHo Partners Oyj (y-tunnus 1952494-7)
Hatanpään valtatie 1b
33100 Tampere
tontin 837-112-180-13 vuokraoikeuden haltijana ja tontilla 837-112-180-13 sijaitsevan
rakennuksen (ent. Matkailutalo) omistajana

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kaupunki on myynyt 18.2.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla Restamax Oyj:lle tontilla 837-112-180-13 sijaitsevan rakennuksen (ent. Matkailutalo). Rakennuksessa sijaitsee viereisellä tontilla 837-112-499-1 sijaitsevan kaupungin omistaman Verkaranta-nimisen rakennuksen kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin liittyviä johtoja ja laitteita. Kauppakirjan kohdassa 7. on sovittu, että kaupungilla on oikeus korvauksetta pitää johdot ja laitteet kaupan kohteessa ja niitä varten saadaan tarvittaessa perustaa rasite.

Tällä sopimuksella sovitaan tontilla 837-112-499-1 sijaitsevan Verkaranta-nimisen rakennuksen olemassa olevien kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin liittyvien johtojen ja laitteiden sijoittamista koskevien rasitteiden perustamisesta tontilla 837-112-180-13 sijaitsevaan rakennukseen (laiterasite) ja tontin 837-112-180-13 sekä yleisen alueen 837-112-9903-0 alueille (johtorasite).

SOPIMUKSEN EHDOT

1. Tontilla 837-112-499-1 (oikeutettu) on pysyvä oikeus
 - tontilla 837-112-499-1 sijaitsevan rakennuksen (Verkaranta) olemassa olevien kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin liittyvien johtojen ja laitteiden sijoittamiseen ja käyttämiseen liitteenä olevan LVI-piirustuksen (liite 1) mukaisesti tontilla 837-112-180-13 (rasitettu) sijaitsevassa rakennuksessa. **Laiterasite.**
 - tontilla 837-112-499-1 sijaitsevan rakennuksen (Verkaranta) olemassa olevien kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin liittyvien johtojen ja laitteiden sijoittamiseen ja käyttämiseen tontin 837-112-180-13 (rasitettu) ja yleiselle alueen 837-112-9903-0 (rasitettu) alueilla. Johtoalue on merkitty liitteenä olevan asemapiirustukseen (liite 2) vihreällä. **Johtorasite.**
2. Verkaranta- nimisen rakennuksen sähkön ja lämmönkulutus on mittaroitu erikseen tontilla 837-112-180-13 sijaitsevan rakennuksen kulutuksesta ja energiayhtiö laskuttaa ne suoraan Verkaranta- nimisen rakennuksen omistajalta. Tontilla 837-112-180-13 sijaitsevan rakennuksen omistaja sitoutuu myymään vettä Verkarannan kiinteistölle mitatun kulutuksen mukaisesti. Verkarannan vedenkulutusta mitataan alamittarilla, jonka mukaisen vedenkulutuksen tontilla 837-112-180-13 sijaitsevan rakennuksen omistaja laskuttaa Verkarannan omistajalta Tampereen Veden tariffien mukaisesti.
3. Tontilla 837-122-499-1 sijaitsevan rakennuksen (Verkaranta) omistajalla on oikeus tehdä johtojen ja niihin liittyvien laitteiden kunnossapito- ja korjaustyöt tontilla 837-112-180-13 sijaitsevassa rakennuksessa sekä tontin 837-112-180-13 ja yleisen alueen 837-112-9903-0 alueilla. Kunnossapito- ja korjaustoista tulee ilmoittaa etukäteen tontilla 837-112-180-13 sijaitsevan rakennuksen omistajalle, tontin 837-112-180-13 ja yleisen alueen 837-112-9903-0 omistajalle/haltijalle. Verkaranta- nimisen rakennuksen omistaja vastaa johtojen ja laitteiden kunnossapidosta ja korjauksesta aiheutuvista kustannuksista ja kunnossapito velvoitteista, vain niiltä osin, mitkä voidaan osoittaa kuuluvan Verkaranta- nimisen rakennuksen omistajalle. Mikäli rasitealueella joudutaan suorittamaan kaivamista, kaivettu alue tulee kunnostaa entiselleen kaivamisen jälkeen.

Tontilla 837-112-180-13 sijaitsevan rakennuksen omistaja/tontin haltija sitoutuu olemaan sijoittamatta rakennukseen/rasitetulle alueelle sellaisia rakennelmia tai laitteita sekä olemaan suorittamatta sellaisia kaivaus- ja muita töitä, jotka haittaavat tässä kohdassa mainittuja kunnossapito- ja korjaustöitä tai aiheuttavat vahinkoa tai vaaraa johdoille tai laitteille. Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät rakennuksessa tai rasitetulla alueella tällä hetkellä olevat rakennelmat tai laitteet haittaa edellä mainittuja kunnossapito- ja korjaustöitä eivätkä aiheuta vahinkoa tai vaaraa johdoille tai laitteille.

4. Tämän sopimuksen kohteena olevat oikeudet perustetaan vastikkeettomina ja ovat luonteeltaan pysyviä.
5. Mikäli sopimuksen osapuoli luovuttaa tonttiin tai rakennukseen perustuvan oikeutensa kolmannelle, sitoutuu tämä ottamaan luovutuskirjaan ehdon siitä, että tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen sitoo myös luovutuksensaajaa.
6. Sopimuksen osapuolilla on muita osapuolia enempää asiassa kuulematta ja ilman eri valtuutusta hakea tämän sopimuksen mukaisten rasitteiden kirjaamista rekisteriin. Rasitteiden perustamiskustannuksista vastaa tontin 837-112-499-1 omistaja Tampereen kaupunki.
7. Tämä sopimus tulee kaupunkia lopullisesti sitovaksi, kun kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja jokainen sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupunki

kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

NoHo Partners Oyj

toimitusjohtaja Jarno Suominen

Liitteet: liite 1 (LVI-piirustus)
liite 2 (asemapiirustus)