

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Pirkanmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä, y-tunnus 0826597-8
PL 2000
33521 Tampere

OSTAJA

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

KAUPAN KOHDE

1. Määräala 837-132-881-37-M501, pinta-alaltaan noin 17 226 m².
 2. Määräala 837-132-881-41-M501, pinta-alaltaan noin 1 019 m².
- Määräalat muodostavat asemakaavan mukaisen KS-4 kaavatontin 837-132-881-48.

Kaupan kohteella ei ole muita rakennuksia kuin Tampereen Raitiotie Oy:n omistama tilapäinen käymälä.

KAUPPAHINTA

Yhdeksänmiljoonaa yhdeksänsataatuhatta (9 900 000,00) euroa

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 9 900 000,00 euroa suoritetaan myyjän ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun molemmat osapuolet ovat päätöksillään hyväksyneet tämän kauppakirjan ja päätökset ovat saaneet lainvoiman.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2016 alkaen 7,0 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyvät kaupungille, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Verot ja maksut

Kaupunki vastaa kaupan kohteisiin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteiden hoito- ja ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistusoikeus on siirtynyt kaupungille. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteet myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

Todetaan, että rasitustodistuksen mukaan määräalalle 837-132-881-41-M501 kohdistuu 30.6.1999/14310 kirjattu Kiinteistö Oy Kissanmaan Y-Talon vuokraoikeus (laitostunnus 837-132-881-17-L1). Lisäksi määräalalle 837-132-881-41-M501 kohdistuu 19.7.2007/8542 kirjattu Coxa Oy:n vuokraoikeus (laitostunnus 837-132-881-21-L3). Todetaan, että edellä mainitut vuokraoikeudet eivät tosiasiallisesti kohdistu kaupan kohteena oleviin määräaloihin vaan merkinnät ovat jääneet aikaisemmissa tehdyissä lohkomistoi-
mituksissa virheellisesti kohdistamatta.

Merkitään, että Tampereen Raitiotie Oy ja myyjä ovat tehneet sopimuksen 27.6.2019 tilapäisen käymälärakennuksen sijoittamisesta määräalan 837-132-881-41-M501 alueelle.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena oleviin määräaloihin kohdistuvat seuraavat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset:

Johtorasite (837-1991-K11), oikeutettu Tampereen kaupunki

Kulkuoikeus asemakaava-alueella (837-2018-K41), oikeutettu Tampereen kaupunki.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisteriote

Kaupunki on tutustunut kaupan kohteeseen eikä sillä ole sen osalta huomauttamista.

7. Takaisinvuokraus

Myyjä sitoutuu allekirjoittamaan kaupungin kanssa liitteenä 1 olevan luonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa kaupan kohteena olevat alueet myyjälle.

8. Maaperän pilaantuminen

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä/pohjavedessä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vastaa myyjä kaikista pilaantuneesta maasta/pohjavedestä aiheutuvista kunnostuskustannuksista.

9. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai -velvollisuus voisi siirtyä ostajalle.

10. Liittymät

Kaupan kohteena olevilla määräaloilla ei ole sellaisia liittymiä, jotka siirtyvät kaupan myötä ostajalle.

11. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevien määräalojen lainhuudatuskustannuksista vastaa kaupunki. Myyjä maksaa puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.

12. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä kauppakirja sitoo osapuolia vasta, kun molemmat osapuolet ovat päätöksillään hyväksyneet tämän kauppakirjan ja päätökset ovat saaneet lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella tammikuun 11. päivänä 2022

PIRKANMAAN SAIRAANHOITOPIIRIN KUNTAYHTYMÄ



Tarmo Martikainen
sairaanhoitopiirin johtaja

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

TAMPEREEN KAUPUNKI



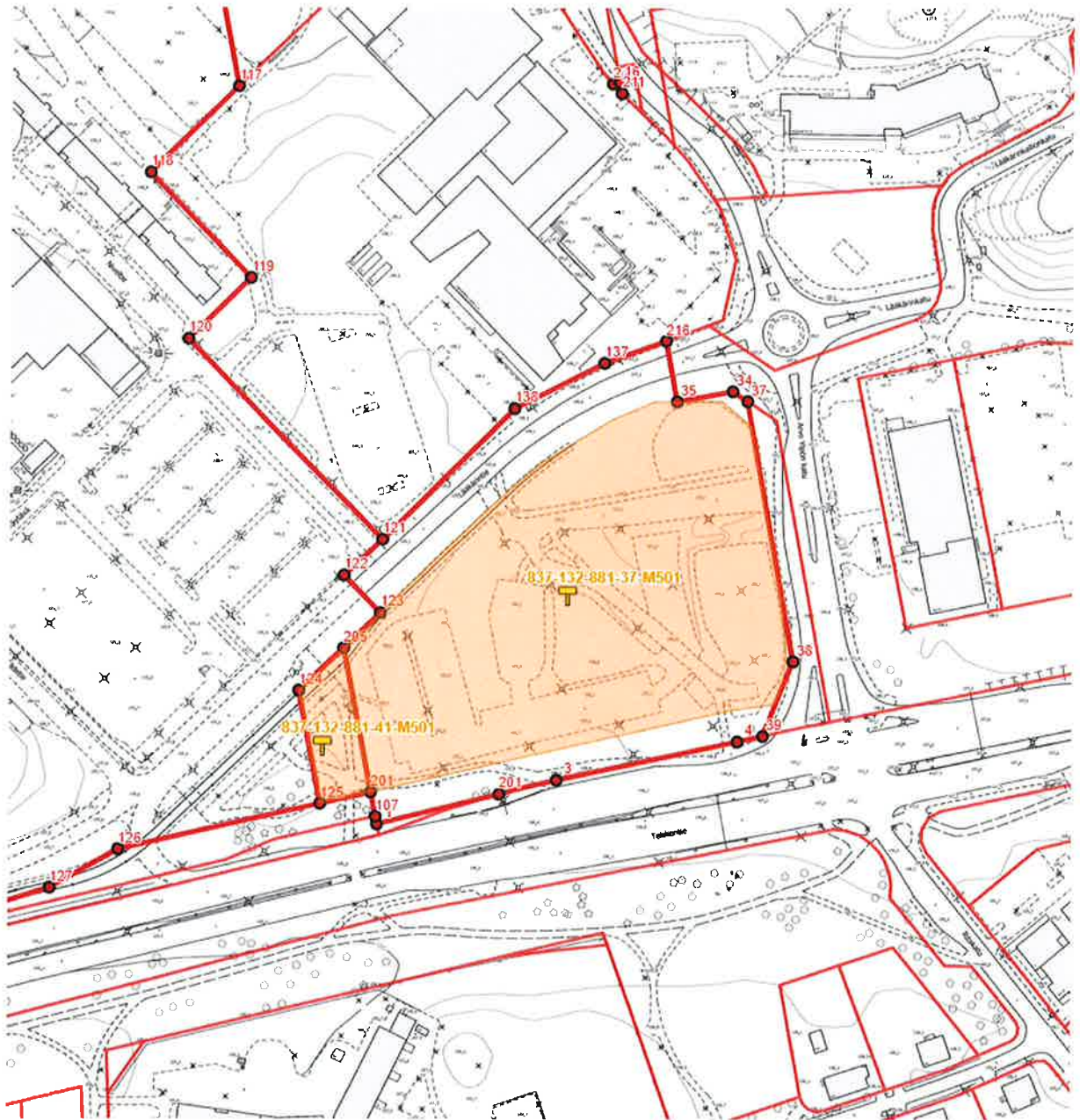
Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

Kaupanhahvistajana todistan, että Tarmo Martikainen luovuttajan puolesta sekä Juha Yli-Rajala luovutuksensaajan 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 tammikuun 11. päivänä 2022



Antti Alarotu
maanmittausinsinööri, tunnus 8375/11



Tämä kartta liittyy Tampereen kaupungin ja Pirkanmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymän väliseen 11.1.2022 allekirjoitettuun kauppakirjaan.

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
Vuokralainen: Pirkanmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä, y-tunnus 0826597-8

VUOKRA-ALUE

- Määräala 837-132-881-37-M501, pinta-alaltaan noin 17226 m²
- Määräala 837-132-881-41-M501, pinta-alaltaan noin 1019 m²

Vuokra-alue on osoitettu karttaliitteessä.

Osoite: Lääkärintie 3, Tampere

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa vuokra-alueen siirtyessä kaupungin omistukseen osapuolten välisen 11.1.2022 allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Vuokrasopimus on voimassa määräajan 31.12.2025 saakka, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin.

2. VUOKRA

2.1 Vuokran määrä

Vuokra ensimmäiseltä kalenterivuodelta on viisisataayhdeksänkymmentäneljätuhatta (594 000) euroa.

2.2 Indeksiehto

Tammikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että perusindeksinä pidetään indeksilukua sata (100) ja tätä vastaavana perusvuokrana kolmekymmentätuhattayhdeksänkymmentäyksi ja 19/100 (30091,19) 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 yhdessä erässä. Eräpäivä on 31.5.

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 pysäköintitarkoituksiin

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

3.2 Kunnossapitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien peruseräparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Peruseräparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruseräparannuksista 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 peruseräparannuksista tai muista töistä.

3.3 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.

3.4 Rakennushankkeen toteuttaminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut 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.

3.5 Maaperän pilaantuminen

Vuokra-alueen omistus on ennen vuokrasopimuksen alkamista ollut vuokralaisella.

Vuokralainen tuntee maaperän pilaantuneisuuden tilanteen. Vuokranantaja ei vastaa mahdollisen pilaantuneisuuden aiheuttamista kustannuksista tai 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 ympäristönsuojelulain (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.

3.6 Alivuokraus

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

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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

4. SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA IRTISANOMINEN

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

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

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.

5.1 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut 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.

5.2 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.

5.3 Tietojen antaminen

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyäessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

5.4 Muutosten ilmoittaminen

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

5.5 Lohkomiskustannukset

Vuokralainen vastaa vuokratontin lohkomiskustannuksista.

5.6 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

5.7 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 tammikuun 11. päivänä 2022

Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Pirkanmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

Tarmo Martikainen
sairaanhoidopiirin johtaja