

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

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

OSTAJA FIM Tonttirahasto I Ky (2682966-9)
c/o FIM Kiinteistö Oy
Mikonkatu 9, 00100 Helsinki,
jäljempänä **Ostaja**

TOTEUTTAJA

Pohjola Rakennus Oy Suomi (2539942-5)
Voimakatu 18, 33100 Tampere,
jäljempänä **Toteuttaja**

KAUPAN KOHDE

Tontti 837-116-562-3 (kiinteistötunnus 837-116-562-3), jäljempänä **Kaupan kohde**
Tontin pinta-ala on 1632 m².

Tontti on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

Tontin rakennusoikeus on 6220 k-m².

JÄRJESTELYN TARKOITUS

Ostaja ostaa Myyjältä Kaupan kohteen ja vuokraa sen välittömästi pitkällä määräaikaikaisella maanvuokrasopimuksella Toteuttajan kokonaan omistamalle Asunto Oy Tampereen Salhojankatu 25d (y-tunnus 3189757-8) -nimiselle asunto-osakeyhtiölle (jäljempänä **AsOy**). Toteuttaja toimii Ostajan asemasta Kaupan kohteen kokonaisvastuullisena kehittäjänä, rakennuttajana ja käytännön toteuttajana. Ostaja toimii ainoastaan kiinteistökaupan rahoittajan ja tulevana vuokranantajana.

Tämän kauppasopimuksen allekirjoituksella Toteuttaja ottaa kauppahinnan sekä varainsiirtoveron maksua lukuun ottamatta yksin vastattavakseen kaikki tässä kauppakirjassa mainitut vastuut ja velvoitteet. Lisäksi Kaupan kohdetta koskevassa kohdan 7 mukaisessa Allianssisopimuksessa sekä IPT-sopimuksessa (jäljempänä yhdessä **Sopimukset**) mainitut vastuut ja velvoitteet kuuluvat yksin Toteuttajalle sekä

sen perustamalle AsOy:lle. Sopimukseen perustuvat oikeudet säilyvät Ostajalla. Mikäli Ostaja joutuu Sopimusten perusteella tai muutoin maksamaan vahingonkorvausta tai muuta korvausta Toteuttajan ja/tai AsOy:n laiminlyödessä Sopimusten tai tämän kauppakirjan mukaisia velvoitteitaan, on Toteuttajan maksettava vastaava vahingonkorvaus täysimääräisenä Ostajalle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu ehto on vain Ostajan ja Toteuttajan välinen, eikä sillä muuteta tässä tai muissa sopimuksissa Kaupungille asetettuja oikeuksia tai velvoitteita.

KAUPPAHINTA

Neljämiljoonaa viisisataayhdeksänkymmentätuhatta (4 590 000) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 4 590 000 euroa ja tontin lohkomiskustannukset 1 160,25 euroa suoritetaan Kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun Kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman ja Tammelan stadionkorttelin integroidun projektitoteutuksen (IPT) ja Tammelan stadionin allianssin toteutussuunnitelmia koskeva Kaupungin päätös on saanut lainvoiman ja seuraavien kiinteistöjen kauppakirjoja tai esisopimuksia koskevat kaupungin päätökset ovat saaneet lainvoiman: 837-116-562-2, 837-116-562-5, 837-116-562-6, 837-116-562-7, 837-116-562-3001 ja 837-116-562-3002.

Kesäkuun 1. päivästä 2021 alkaen kauppahinta sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että perusindeksinä pidetään kesäkuun 2021 indeksilukua ja tarkistusindeksilukuna käytetään maksukuukautta kaksi (2) kuukautta edeltävän kuukauden indeksilukua. Pisteluvun aleneminen ei kuitenkaan alenna korvausta.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2021 alkaen 7,0 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

2.1 Purkava ehto

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa ilmoittamalla tästä Kaupungille, mikäli IPT-hanketta ja allianssihanketta koskevat 19.3.2021, 24.3.2021 ja 16.4.2021 haetut rakennusluvut eivät saa lainvoimaa 31.12.2021 mennessä. Osapuolten tulee vedota tähän kohtaan perustuvaan purkuoikeuteensa sekä ilmoittaa kaupan purkamisesta toiselle osapuolella viimeistään 31.12.2022.

2.2 Kaupan purkautumisen seuraukset

Mikäli kauppa purkautuu, Kaupunki palauttaa Ostajan suorittaman kauppahinnan. Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan korkoa palautettavalle kauppahinnalle.

3. Verot ja maksut

Ostaja vastaa Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä Kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt Ostajalle. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymishetkeä edeltävistä edellä mainituista veroista, maksuista ja kustannuksista vastaa Myyjä. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena oleva tontti myydään vapaana kaikista kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista ja erityisistä oikeuksista.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tyhjentävästi tontin kaupantekopäivän mukaiselta kiinteistörekisteriotteelta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset

Toteuttaja on Ostajan puolesta tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Toteuttaja on Ostajan puolesta verrannut näitä seikkoja

tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ja Toteuttajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Myyjä vakuuttaa kertoneensa Toteuttajalle ja Ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat seikat, jotka ovat saattaneet kaupan päättämisessä vaikuttaa Ostajan ostopäätökseen.

7. Muut kauppaan vaikuttavat sopimukset

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että Kaupunki, Pohjola Rakennus Oy Suomi sekä JKMM Arkkitehdit Oy ovat 30.4.2020 allekirjoittaneet Allianssisopimuksen (Liite 1), jolla on sovittu Tammelan Stadionin toteuttamisesta allianssimallilla. Ostaja Toteuttaja ovat lisäksi tietoisia, että kaupunki, YIT Suomi Oy, Pohjola Rakennus Oy Suomi sekä JKMM Arkkitehdit Oy ovat 30.4.2020 allekirjoittaneet IPT-sopimuksen (Liite 2), jolla on sovittu IPT-sopimuksessa määriteltyjen Hankkeen ja Yhteisten tehtävien suunnittelusta ja toteutuksesta sopimuksessa tarkemmin määritellyllä IPT-mallilla, sekä kunkin IPT-sopimuksen osapuolen vastuulle kuuluvista IPT-sopimuksessa määritellyistä Projekteista.

8. Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että Tammelan Stadionin toteuttaminen ja asemakaavan nro 8570 mukainen rakentaminen edellyttävät Tammelan Stadionin alueen kiinteistöjen omistajien kesken laadittavaa yhteisjärjestelysopimusta. Kiinteistöjen omistajat sitoutuvat vilpittömässä mielessä neuvottelemaan ja laatimaan tarvittavan yhteisjärjestelysopimuksen kiinteistöjen alueelle. Yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamasta yhteisjärjestelystä laaditaan suunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Lisäksi yhteisjärjestelysopimus tulee sisältämään tiedot asemakaava-alueen kiinteistöihin ja yhtiöihin kohdistuvista pysyvistä käyttöoikeuksista. Sopimuksessa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnittelut kiinteistönomistajien yksinomaiset sekä yhteiset toiminnot ja niiden edellyttämä tekniikka toteutetaan suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmassa pyritään huomioimaan kaikkien kiinteistöjen ja rakennusten suunniteltu käyttö ja asemakaavan toteutuminen. Yhteisjärjestelysopimuksen liitepiirustuksia tullaan tarvittaessa muuttamaan ja täydentämään vastaamaan suunnittelun kehittymistä ja toteutussuunnitelmia. Tämän kauppakirjan liitteenä on alustava luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta, jonka mukaiset kaikki Kaupan kohteet vastuut ja velvoitteet tullaan tarkemmin sopimaan Toteuttajan perustaman AsOy:n vastuulla Ostajan ollessa yhteisjärjestelysopimuksen osapuolena ainoastaan järjestelyn hyväksyjänä (Liite 3).

9. Rakentamisvelvoite

Ostaja ja Toteuttaja sitoutuvat rakentamaan Kaupan kohteena olevalle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa tontin omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

Erityisenä syynä pidetään esimerkiksi tähän kuitenkin rajoittumatta, Tammelan Stadionin (allianssihanke) tai IPT-sopimuksessa tarkoitettujen Yhteisten tehtävien tai muiden Projektien sellainen viivästyminen, mikä on vaikuttanut Ostajan oman rakennushankkeen aikataulun mukaiseen toteutukseen ja mitä viivästystä Ostaja ei yksinomaaisessa vallassaan olevien toimenpitein ole voinut torjua.

Ostaja sitoutuu myös olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamatonta tonttia edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan edelleenluovutukselle ja sen ehdoille. Selvyyden vuoksi todettakoon, että edellä mainittu ei estä Ostajaa vuokraamasta Kaupan kohdetta Toteuttajan kokonaan omistamalle AsOy:lle siirto- ja kirjaamiskelpoisella maanvuokrasopimuksella. Edellä mainittu tontin luovutusehto ei estä AsOy:tä lunastamasta tonttia tai sen määrää osaa Ostajalta rakentamattomana.

Jos Ostaja tai Toteuttaja laiminlyö jonkin edellä tässä kohdassa mainitun ehdon noudattamisen, on Ostaja tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille viidenkymmenen (50) prosentin suuruisen sopimussakon laskettuna edellä mainitusta kauppahinnasta, ellei Kaupunki ostajan kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Siltä varalta, että Kaupan kohteena olevan tontin edelleenluovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu Ostaja ottamaan edelleenluovutusta koskevaan luovutuskirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että sanottu Ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

10. Rakennuslupa

Myyjä ja Toteuttaja ovat ennen kaupantekoa sopineet rakennusluvnan hakemisesta Kaupan kohteeseen siten, että Toteuttaja on valmistellut ja laatinut rakennuslupahakemuksen AsOy:n nimiin. Myyjä on allekirjoittanut

rakennuslupahakemuksen, ja Toteuttaja/AsOy on jättänyt rakennuslupahakemuksen 24.3.2021. Tällä kauppakirjalla osapuolet toteavat ja sopivat, että kaikki edellä mainittuun rakennuslupahakemukseen ja rakennuslupaan sisältyvät oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät/kuuluvat yksin Toteuttajalle. Toteuttaja vastaa myös lupahakemuksesta aiheutuvista kustannuksista.

11. Rakennushankkeen toteuttaminen

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

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

12. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Kaupan kohteena olevalla tontilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on Ostajan tai Toteuttajan otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kaupunkiin. Kaupunki korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai Ostajan tai Toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

13. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja ja Ostajan puolesta Toteuttaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä kuten laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään riippumatta siitä, onko katu luovutettu yleiseen käyttöön vai ei.

14. Yhdyskuntatekniset laitteet, maanalaiset hankkeet ja muuntamo

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. Tontinomistajalle korvataan edellä tässä kohdassa mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

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

Ostaja ja Toteuttaja ovat myös velvollisia kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavista rakennuksista yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m²:n suuruisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusalueelta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tontille perustaa tarvittaessa rasite kaupungin hyväksi.

15. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupanteon yhteydessä Kaupunki on antanut Ostajalle arvonlisäverolain (1061/ 2007) edellyttämät tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvät selvitykset, ja Ostaja on puolestaan antanut Kaupungille selvityksen siitä, että Kaupan kohde on hankittu liiketoimintaa varten.

16. Lainhuudatuskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevan tontin lainhuudatuskustannuksista vastaa Toteuttaja. Toteuttaja maksaa myös kaupanvahvistajan palkkion.

17. Irtaimen kauppa

Tätä kauppaa ei seuraa irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

18. Liittymät

Kaupan kohteelle ei ole tehty Kaupungin toimesta liittymäsopimuksia.

19. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä kauppakirja sitoo Ostajaa ja Toteuttajaa heti, mutta Kaupunkia vasta, kun Kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman ja Tammelan stadionkorttelin integroidun projektitoteutuksen (IPT) ja Tammelan stadio-

nin allianssin toteutussuunnitelmia koskeva Kaupungin päätös on saanut lainvoiman ja seuraavien kiinteistöjen kauppakirjoja koskevat kaupungin päätökset ovat saaneet lainvoiman: 837-116-562-2, 837-116-562-5, 837-116-562-6, 837-116-562-7, 837-116-562-3001 ja 837-116-562-3002.

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

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella, toukokuun 26. päivänä 2021

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

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

FIM TONTTIRAHASTO I KY

valtakirjalla:



Ville Vääränen

POHJOLA RAKENNUS OY SUOMI

valtakirjalla:



Henna Korpiluoto

Kaupanhahvistajana todistan, että Juha Yli-Rajala luovuttajan puolesta sekä Ville Vääränen luovutuksensaajan puolesta ja Henna Korpiluoto toteuttajan 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 toukokuun 26. päivänä 2021



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnus 8375/6

LIITTEET	Liite 1	Allianssisopimus
	Liite 2	IPT-sopimus
	Liite 3	Luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta

Helsinki, 25.5.2021



VALTAKIRJA

Valtuuttaja: FIM Kiinteistö Oy (y-tunnus: 2498826-0),
FIM Tonttirahasto I Ky:n (y-tunnus 2682966-9) vastuunalainen yhtiömies

Valtuutettu: Ville Vääränen [REDACTED]

Valtuutuksen kohde: Tampereen kaupungissa osoitteessa Salhojankatu 25C ja Salhojankatu 25 D sijaitsevat tontit, joiden kiinteistötunnukset ovat 837-116-562-2 ja 837-116-562-3 ("Tontit"). Tontit ovat asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tontteihin kohdistuu rakennusoikeutta 6220 kem2 ja 2290 kem2 eli yhteensä 8510 kem2.

Valtuutus: FIM Kiinteistö Oy valtuuttaa yllä mainitun valtuutetun allekirjoittamaan FIM Tonttirahasto I Ky:n puolesta valtuutuksen kohdetta/Tontteja koskevat kauppakirjat sekä Tontteja koskevat maanvuokrasopimukset ja esisopimukset kiinteistön kaupasta. Lisäksi valtuutus kattaa mahdollisten yhteistyösopimusten sekä kaikkien muiden valtuutuksen kohteen omistukseen ja hallintaan liittyvien asiakirjojen, hakemusten ja sopimusten allekirjoittamisen valtuutetun parhaan harkinnan mukaan. Valtuutetulla on oikeus myöntää valtuutuksen kohteeseen liittyviä valtuutuksia sekä maksaa sopimuksiin, hakemuksiin ja muihin asiakirjoihin liittyvät maksut rahaston tililtä.

Valtuutus on voimassa 31.12.2021 asti.

FIM Kiinteistö Oy

Justus Jääskeläinen

Ville Vääränen

VALTAKIRJA

Pohjola Rakennus Oy Suomi (2539942-5) valtuuttaa Henna Korpiluodon [REDACTED] yksin allekirjoittamaan kiinteistöjen kauppakirjat koskien seuraavia kiinteistöjä:

Tampereen kaupungin 116. kaupunginosan korttelin 562 tontti numero 2 (kiinteistötunnus 837-116-562-2), sekä
Tampereen kaupungin 116. kaupunginosan korttelin 562 tontti numero 3 (kiinteistötunnus 837-116-562-3).

Tampereella 25.05.2021

Pohjola Rakennus Oy Suomi



Henna Korpiluoto



Miika Oksanen