

MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
Vuokralainen: ShelCo 314 Oy, y-tunnus 3478890-8

VUOKRA-ALUE

Tampereen kaupungin IV kaupunginosan korttelissa 67 sijaitseva tontti nro 13
Kiinteistötunnus: 837-104-67-13
Osoite: Tipotie 4, Tampere
Tontin pinta-ala on 19645 m², rakennusoikeus 20000 k- m²

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tontilla sijaitsevan rakennuksen omistusoikeuden siirtyessä (16.5.2025 allekirjoitetun erillisen kauppakirjan ehtojen mukaisesti) ShelCo 314 Oy:lle ja päättyy 30.6.2085.

1.2 Uudelleen vuokraus

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

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) 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 kaksisataaneljäkymmentäkolmetuhattaseitsemäsataakuusikymmentäkolme ja 03/100 (243763,03) 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 kymmentuhattaneljäsaataaviisikymmentäkaksi ja 96/100 (10452,96) 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 käyttöönotettavaksi.

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 viranomaisluvut.

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 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, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

3.6. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja ilmoittaa, että kiinteistö on kunnostettu viranomaisen antaman päätöksen (PIRELY/783/07.00/2010, 28.3.2011) mukaisesti. Kunnostustyöstä on laadittu loppuraportti (Pyynikin sosiaali- ja terveysasema, Maaperän kunnostuksen loppuraportti, Tipotie 2, Tampere, Ramboll, 11.4.2012) ja siitä on annettu ELY-keskuksen lausunto (4.9.2012. Dnro PIRELY/783/07.00/2010), jotka on toimitettu vuokralaiselle. Vuokranantaja toteaa, että kiinteistölle on jäänyt kunnostuksen päätyttyä haitta-ainepitoisia maa-aineksia, jotka aiheuttavat kiinteistöön kohdistuvissa maanrakennustöissä sieltä kaivettavien maa-ainesten osittaisen maa-ainesten käyttörajoitteen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana vuokralaisen toimesta ympäristönsuojelulaisissa (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 säilytetystä 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 rakennusalueelta 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 asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden 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 nykyaikavasta 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. Osapuolten välillä on samanaikaisesti tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tehty kauppa, jolla vuokranantaja on myynyt vuokra-alueella sijaitsevat kaikki rakennukset ja rakennelmat vuokralaiselle tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraoikeuteen kuuluviksi. Vuokranantaja antaa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa siihen, että vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset saadaan kirjata maakaaren 14 luvun 4 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti vuokraoikeuteen kuuluviksi parhaalle etusijalle sekä kiinteistön että vuokraoikeuden kohdalle.

6.4 Kiinnitys ja panttaussitoumus

Vuokralainen valtuuttaa kaupungin hakemaan vuokralaisen kustannuksella kiinnityksistä 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 sitoo vuokralaista heti ja kaupunkia sitten kun kaupungin toimivaltaisen viranomaisen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös ja tontilla olevan rakennuksen kauppaa koskeva päätös ovat saaneet lainvoiman. Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa, sovitaan että sopimus raukeaa ja ettei kummallakaan osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

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

Tampereella huhtikuun 16. päivänä 2025

Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

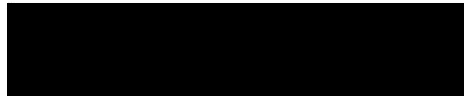
ShelCo 314 Oy



Virpi Ekholm valtakirjalla
kiinteistöjohtaja



Zacharias Qvist valtakirjalla



Marko Juhokas



Tampere
14.4.2025

Valtuutetaan kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm Tampereen kaupungin puolesta allekirjoittamaan seuraavien ehtojen mukainen maanvuokrasopimus:

SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2

Vuokralainen: ShelCo 314 Oy, y-tunnus 3478890-8

VUOKRA-ALUE

Tampereen kaupungin IV kaupunginosan korttelissa 67 sijaitseva tontti nro 13, Kiinteistötunnus: 837-104-67-13, Osoite: Tipotie 4, Tampere
Tontin pinta-ala on 19645 m², rakennusoikeus 20000 k-m².

1. VUOKRASUHTEEN KESTO**1.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa tontilla sijaitsevan rakennuksen omistusoikeuden siirtyessä (16.5.2025 allekirjoitetun erillisen kauppakirjan ehtojen mukaisesti) ShelCo 314 Oy:lle ja päättyy 30.6.2085.

1.2 Uudelleen vuokraus

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

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) 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 kaksisataaneljäkymmentäkolmetuhattaseitsemäsataakuusikymmentäkolme ja 03/100 (243763,03) euroa.

MUUT VUOKRAEHDOT Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

SHELCO 314 OY (NIMENMUUTOS KIINTEISTÖ OY TIPOTIE 4:KSI VIREILLÄ / NAME CHANGE TO KIINTEISTÖ OY TIPOTIE 4 PENDING)

Päätös / Resolution ____/2025

Y-tunnus / Registered number: 3478890-8

**HALLITUKSEN PÄÄTÖS
RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS**

Aika / Date 14.4.2025 / 14 April 2025

**Hallituksen jäsenet /
Members of the
Board of Directors** Filippa Honeth Albemark, hallituksen puheenjohtaja / chairman of the board
Anders Hammarstedt, hallituksen jäsen / member of the board
Antti Tuomaala, hallituksen jäsen / member of the board

Tämä päätös on yhtiön hallituksen osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 6 luvun 3 §:n mukaisesti kokousta pitämättä tekemä kirjallinen päätös.

This resolution is a written resolution made by the board of directors of the company without convening a meeting in accordance with chapter 6, section 3 of the Finnish Limited Companies Act (624/2006, as amended) (the "Companies Act").

**1 HALLITUKSEN JÄSENTEN EDUT
INTERESTS OF THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS**

Hallituksen jäsenet selvittivät kaikki välittömät ja välilliset etunsa liittyen tämän pöytäkirjan mukaiseen järjestelyyn.

Todettiin, että hallituksen jäsenten edut eivät ole sellaisia, jotka osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:n mukaan estäisivät heitä käsittelemästä tai päättämästä tämän pöytäkirjan mukaisia asioita.

The members of the Board of Directors cleared all direct and indirect personal interests regarding the transaction set out in these minutes.

It was noted that interests of the members of the Board of Directors were not of such kind that chapter 6, section 4 of the Companies Act would prevent them from handling and resolving matters set out in these minutes

**2 KAUPPAKIRJA
SALE AND PURCHASE AGREEMENT**

Todettiin, että yhtiö on neuvotellut Tampereen kaupungin kanssa olennaisilta osin **liitteen 1** mukaisesta rakennuksen kauppakirjasta ("**Kauppakirja**"). Päätettiin hyväksyä Kauppakirja olennaisesti **liitteen 1** mukaisin ehdoin.

SHELCO 314 OY (NIMENMUUTOS KIINTEISTÖ OY TIPOTIE 4:KSI VIREILLÄ / NAME CHANGE TO KIINTEISTÖ OY TIPOTIE 4 PENDING)

Päätettiin valtuuttaa Antti Tuomaala ja Marko Juhokas yhdessä yhtiön puolesta neuvottelemaan, viimeistelemään ja allekirjoittamaan Kauppakirja sekä kaikki sen perusteella tai täytäntöön panemiseksi tarvittavat sopimukset, asiakirjat ja ilmoitukset, sekä hyväksymään kaikki tarvittavat muutokset ja lisäykset.

*It was noted that the company and the city of Tampere have negotiated of a sale and purchase agreement substantially in the form of **schedule 1** (the "**SPA**"). It was resolved to approve the SPA substantially with the terms set out in **schedule 1**.*

It was resolved to authorise Antti Tuomaala and Marko Juhokas together on behalf of the company to negotiate, finalise and sign the SPA and all agreements, documents and notices necessary for the execution of the SPA and approve all necessary changes and amendments thereto.

3

**MAANVUOKRASOPIMUS
LAND LEASE AGREEMENT**

Todettiin, että yhtiö on neuvotellut Tampereen kaupungin kanssa olennaisilta osin **liitteen 2** mukaisesta maanvuokrasopimuksesta ("**Maanvuokrasopimus**"). Päätettiin hyväksyä Maanvuokrasopimus olennaisesti **liitteen 2** mukaisin ehdoin.

Päätettiin valtuuttaa Marko Juhokas ja Zacharias Qvist yhdessä yhtiön puolesta neuvottelemaan, viimeistelemään ja allekirjoittamaan Maanvuokrasopimus, sekä kaikki sen perusteella tai täytäntöön panemiseksi tarvittavat sopimukset, asiakirjat ja ilmoitukset, sekä hyväksymään kaikki tarvittavat muutokset ja lisäykset.

*It was noted that the company and the city of Tampere have negotiated of a land lease agreement in the form of **schedule 2** (the "**Land Lease Agreement**"). It was resolved to approve the Land Lease Agreement substantially with the terms set out in **schedule 2**.*

It was resolved to authorise Marko Juhokas and Zacharias Qvist together on behalf of the company to negotiate, finalise and sign the Land Lease Agreement and all agreements, documents and notices necessary for the execution of the Land Lease Agreement and approve all necessary changes and amendments thereto.

4

**RASITESOPIMUS
EASEMENT AGREEMENT**

Todettiin, että yhtiö on neuvotellut Tampereen kaupungin ja TREDU-Kiinteistöt Oy:n (y-tunnus 2605630-1) kanssa olennaisilta osin **liitteen 3** mukaisesta rasitesopimuksesta ("**Rasitesopimus**"). Päätettiin hyväksyä Rasitesopimus olennaisesti **liitteen 3** mukaisin ehdoin.

Päätettiin valtuuttaa Marko Juhokas ja Zacharias Qvist yhdessä yhtiön puolesta neuvottelemaan, viimeistelemään ja allekirjoittamaan Rasitesopimus, sekä kaikki sen perusteella tai täytäntöön panemiseksi tarvittavat sopimukset, asiakirjat ja ilmoitukset, sekä hyväksymään kaikki tarvittavat muutokset ja lisäykset.

It was noted that the company and the city of Tampere and TREDU-Kiinteistöt Oy (registered number 2605630-1) have negotiated of an easement agreement in the form

SHELCO 314 OY (NIMENMUUTOS KIINTEISTÖ OY TIPOTIE 4:KSI VIREILLÄ / NAME CHANGE TO KIINTEISTÖ OY TIPOTIE 4 PENDING)

*of **schedule 3** (the "**Easement Agreement**"). It was resolved to approve the Easement Agreement substantially with the terms set out in **schedule 3**.*

It was resolved to authorise Marko Juhokas and Zacharias Qvist together on behalf of the company to negotiate, finalise and sign the Easement Agreement and all agreements, documents and notices necessary for the execution of the Easement Agreement and approve all necessary changes and amendments thereto.

5

**ILMOITUKSET MAANMITTAUSLAITOKSELLE
FILINGS TO THE NATIONAL LAND SURVEY OF FINLAND**

Päätettiin valtuuttaa Marcus Möller, Kalle Hakkarainen ja Jenny Kaanela Asianajotoimisto Krogerus Oy:stä yksin laatimaan, allekirjoittamaan, jättämään ja täydentämään kaikki yhtiötä taikka yhtiön maanvuokran nojalla hallinnoimaa kiinteistöä 837-104-67-13 koskevat ilmoitukset ja rekisteröinnit maanmittauslaitokselle. Valtuutetulla on oikeus siirtää valtuutus toiselle henkilölle. Valtuutus on voimassa toistaiseksi.

It was resolved to authorise Marcus Möller, Kalle Hakkarainen and Jenny Kaanela with Krogerus Attorneys Ltd, each individually, to draw up, execute, file and amend any and all filings or registrations to the National Land Survey of Finland in respect of the company or the company's leasehold property 837-104-67-13. Such authorised persons shall have full power of substitution. The authorisation shall remain in force for the time being.

allekirjoitukset seuraavalla sivulla
signature page to follow

**SHELCO 314 OY (NIMENMUUTOS KIINTEISTÖ OY TIPOTIE 4:KSI VIREILLÄ / NAME CHANGE TO
KIINTEISTÖ OY TIPOTIE 4 PENDING)**

Vakuudeksi
In fidem

Signed by:

Filippa Honeth Albemark

C40F95DD403C44B...

Filippa Honeth Albemark
Hallituksen puheenjohtaja
Chairman of the Board of Directors

Signed by:

Anders Hammarstedt

5190831AF44E4B6...

Anders Hammarstedt
Hallituksen jäsen
Member of the Board of Directors

Signed by:

Antti Tuomaala

F9F91AEB2A0470...

Antti Tuomaala
Hallituksen jäsen
Member of the Board of Directors