

VAIHTOKIRJA

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Tampereen Hautalankatu 19-20, y-tunnus 2945481-5
c/o Sagax Finland AM Oy
Aleksanterinkatu 19
00100 Helsinki,
jäljempänä yhtiö

VAIHDON TARKOITUS

Tällä vaihtokirjalla sovitaan asemakaavan muutoksen nro 8979 toteuttamiseen liittyvistä alueiden luovutuksista.

VÄLIRAHA

Väli rahana tässä kiinteistönvaihdossa kaupunki suorittaa yhtiölle 1 462 euroa.

KIINTEISTÖNVAIHDON KOHTEET

- A Yhtiö luovuttaa kaupungille
- noin 179 m²:n suuruisen määräalan erottamattomasta määräalasta 837-584-5-37-M501
- Alue on merkitty liitteenä olevaan karttaan punaisella.
- Määräalan arvo on 5 440 euroa.

B Kaupunki luovuttaa yhtiölle

- noin 102 m²:n suuruisen määräalan tontista 837-37-5819-3

Alue on merkitty liitteenä olevaan karttaan sinisellä.

Määräalan arvo on 3 978 euroa.

MUUT VAIHDON EHDOT

1. Välirahan maksaminen

Väliraha 1 462 euroa suoritetaan yhtiön ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8979 ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän vaihtokirjan.

Välirahan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2025 alkaen 9,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus yhtiön luovuttamaan alueeseen siirtyy kaupungille, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8979, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän vaihtokirjan ja kun väliraha mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan suoritettu.

Omistusoikeus kaupungin luovuttamaan alueeseen siirtyy yhtiölle, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8979 ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän vaihtokirjan. Hallintaoikeus kaupungin luovuttamaan alueeseen siirtyy yhtiölle, kun tontin 837-37-5819-3 vuokraoikeus on päättynyt.

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 rasiustodistuksen mukaan määräalaa 837-584-5-37-M501 rasittaa seuraavat kiinnitykset:

- 1) Kiinnitys 21.3.2016, asianumero MML/199348/72/2016, rahamäärä 800 000 €
- 2) Kiinnitys 16.1.2023, asianumero MML/30224/74/2023, rahamäärä 1 329 523,50 €

Yhtiö luovuttaa tämän vaihtokirjan allekirjoittamisen yhteydessä kaupungille panttikirjojen haltijana olevan pankin kirjallisen todistuksen siitä, että pankki 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.

Todetaan, että kaupungin luovuttama määräala on vuokrattu KOy Tampereen Hautalankatu 32:lle 31.7.2058 saakka ulottuvalla maanvuokrasopimuksella.

Määräalaa koskeva vuokrasopimus puretaan erillisellä KOy Tampereen Hautalankatu 32:n kanssa tehtävällä vaihtokirjalla.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupungille luovutettava alue

Kaupungille luovutettava alue luovutetaan vapaana rasitteista, käyttöoikeuksista ja – rajoituksista.

Yhtiölle luovutettava alue

Yhtiölle luovutettava alue luovutetaan vapaana rasitteista, käyttöoikeuksista ja – rajoituksista.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin vaihdon kohteena olevia alueita koskeviin asiakirjoihin:

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

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

7. Maaperän pilaantuminen

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

Kaupungin luovuttama määräala tontista 837-37-5819-3 on ollut 1.8.2008 alkaen vuokraoikeuden nojalla KOy Tampereen Hautalankatu 32:n hallinnassa. KOy Tampereen Hautalankatu 32 on sitoutunut vastaamaan kustannuksellaan kaupungin luovuttaman määräalan alueen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantuneesta maa-aineksesta sekä sen puhdistamisesta. Mikäli on kuitenkin osoitettavissa pilaantumisen tapahtuneen ennen vuokraoikeuden alkamista kaupungin hallinto-oikeuden aikana, vastaa kaupunki lainsäädännön tarkemmin määritellyn

ylemmän ohjearvon ylittävältä osalta maaperästä löytyneen pilaantuneen maa-aineksen puhdistamisesta.

Kiinteistö Oy Tampereen Hautalankatu 19-20 vastaa luovuttamansa alueen maaperästä mahdollisesti löytyvästä pilaantuneesta maa-aineksesta sekä sen puhdistamisesta.

8. Rakennushankkeen toteuttaminen

Molemmat osapuolet ovat tutustuneet luovutettaviin alueisiin, eikä kummallakaan ole huomauttamista niiden osalta. 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 vaihdon kohteena olevilla 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.

Tämä vaihtokirja sitoo yhtiötä heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8979 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, elokuun 12. päivänä 2025

TAMPEREEN KAUPUNKI

Valtakirjalla:

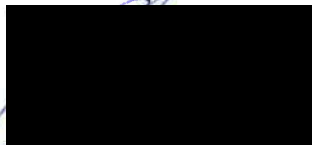


Pasi Kamppari

tonttipäällikkö

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN HAUTALANKATU 19-20

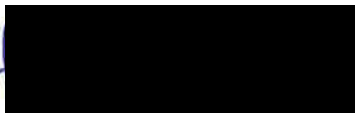
Valtakirjalla:



Ola Heusala

Kauppanvahvistajana todistan, että edellä olevan vaihtokirjan allekirjoittajat, Pasi Kamppari valtakirjalla Tampereen kaupungin puolesta, toisella puolen ja Ola Heusala valtakirjalla Kiinteistö Oy Tampereen Hautalankatu 19-20:n 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, elokuun 12. päivänä 2025



Jussi Syväjärvi

toimitusinsinööri, tunnus 8375/13



Tampere
22.4.2025

Valtuutetaan tonttipäällikkö Pasi Kamppari Tampereen kaupungin puolesta allekirjoittamaan seuraavien ehtojen mukainen vaihtokirja:

OSAPUOLET

- I Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki
- II Kiinteistö Oy Tampereen Hautalankatu 19-20, y-tunnus 2945481-5
c/o Sagax Finland AM Oy
Aleksanterinkatu 19
00100 Helsinki,
jäljempänä yhtiö

VAIHDON TARKOITUS Tällä vaihtokirjalla sovitaan asemakaavan muutoksen nro 8979 toteuttamiseen liittyvistä alueiden luovutuksista.

KIINTEISTÖNVAIHDON KOHTEET

A Yhtiö luovuttaa kaupungille
- noin 179 m²:n suuruisen määräalan erottamattomasta määräalasta
837-584-5-37-M501
Alue on merkitty vaihtokirjan liitteenä olevaan karttaan punaisella.
Määräalan arvo on 5 440 euroa.

B Kaupunki luovuttaa yhtiölle
- noin 102 m²:n suuruisen määräalan tontista 837-37-5819-3
Alue on merkitty liitteenä olevaan karttaan sinisellä.
Määräalan arvo on 3 978 euroa.

VÄLIRAHA Välikahana tässä kiinteistönvaihdossa kaupunki suorittaa yhtiölle 1 462 euroa.

MUUT VAIHDON EHDOT Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI



Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

VALTAKIRJA

Valtuutamme Ola Heusalan, yksin yhtiön puolesta, allekirjoittamaan vaihtokirjan, jossa yhtiö luovuttaa Tampereen kaupungille noin 179 m² suuruisen määräalan erottamattomasta määräalasta 837-584-5-37-M501 ja Tampereen kaupunki luovuttaa yhtiölle noin 102 m² suuruisen määräalan tontista 837-37-5819-3, sekä kaikki vaihtokirjan perusteella tai sen täytäntöönpanemiseksi tarvittavat muut asiakirjat kiinteistönvaihdon toteuttamiseksi.

Valtakirja on voimassa 30.9.2025 asti.

Helsinki 16.7.2025

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN HAUTALANKATU 19-20

Jaakko Vehanen
hallituksen jäsen

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Jaakko Väinö Vehanen

ce47a628-5925-4cd8-9643-0481aa892de2 - 2025-07-16 14:03:43 UTC +03:00
BankID / MobileID - e1b4d20a-00de-40711-b711-40b3efc0cdd7 - FI

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

HALLITUKSEN PÄÄTÖS

Tämä päätös on yhtiön hallituksen osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin mukaisesti 16.7.2025 kokousta pitämättä tekemä kirjallinen päätös.

1 HALLITUKSEN JÄSENEEN EDUT

Hallituksen jäsen selvitti kaikki välittömät ja välilliset etunsa liittyen tämän päätöksen mukaisiin järjestelyihin.

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

2 PÄÄTÖS KIINTEISTÖNVAIHDON HYVÄKSYMISESTÄ

Todettiin, että yhtiö on käynyt neuvotteluja Tampereen kaupungin kanssa kiinteistönvaihdosta:

Yhtiö luovuttaa kaupungille noin 179 m²:n suuruisen määräalan erottamattomasta määräalasta 837-584-5-37-M501 ja kaupunki luovuttaa yhtiölle noin 102 m²:n suuruisen määräalan tontista 837-37-5819-3.

Päätettiin hyväksyä kiinteistönvaihto liitteenä 1 olevan vaihtokirjan mukaisin ehdoin. Päätettiin hyväksyä mainittu vaihtokirja.

Lisäksi päätettiin, että Jaakko Vehanen allekirjoittaa erillisen valtakirjan, jolla Ola Heusala valtuutetaan yksin yhtiön puolesta allekirjoittamaan kiinteistövaihtoa koskeva vaihtokirja ja muut mahdolliset asiakirjat kiinteistönvaihdon täytäntöönpanemiseksi.

allekirjoitukset seuraavalla sivulla

Vakuudeksi

Jaakko Vehanen
Hallituksen jäsen

Liite vaihtokirja

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Jaakko Väinö Vehanen

2ba29b80-d4c6-4190-8fa4-2a3bab3eb105 - 2025-07-16 14:03:43 UTC +03:00
BankID / MobileID - e1b4d20a-00de-4071-b711-40b3efc0cdd7 - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Tämä kartta liittyy Tampereen kaupungin ja Kiinteistö Oy
Tampereen Hautalankatu 19-20:n väliseen 12.8.2025
allekirjoitettuun vaihtokirjaan.

Hautalankatu

5819

837-584-0007-0000

837-584-0007-0000

837-584-0005-0037

n. 179 m²
837-584-0005-0037-M501

837-584-0005-0037

837-037-5819-0003

837-584-0005-0037-M501

837-584-0005-0035-M501

837-584-0005-0035

837-037-5819-0003-M
n. 102 m²

837-584-0005-0035-M501

837-584-0005-0035

837-584-0005-0033

5.33

837-584-0005-0032

837-584-0005-0003