

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Tampereen kaupunki (0211675-2)

PL 487, 33101 Tampere,

jäljempänä kaupunki

OSTAJA

Teiskon Vihreä Unelma Oy (3474532-6)

c/o Insinööritoimisto LaRa Oy

Pyhäjärvenkatu 5 B, 33200 Tampere

jäljempänä ostaja

TAUSTA

Kaupunki järjesti 7.12.2022 – 7.4.2023 Maisansalon matkailualueen ideakilpailun. Ostaja osallistui ainoana kilpailuun. Kilpailulle ei valittu voittajaa vaan ostajan kanssa jatkettiin kilpailuesityksen kehittämistä neuvottelumenettelyllä.

KAUPAN KOHDE

Karttaliitteessä sinisellä rajatut määräalat

- n. 27688 m²:n suuruinen määräala tontista 837-94-8006-3

- n. 3648 m²:n suuruinen määräala tontista 837-94-8006-4

em. määräalat jäljempänä yhdessä "**Määräalat**".

sekä

Määräalalla tontista 837-94-8006-3 sijaitsevat rakennukset

- Ravintolarakennus / vanha kunnalliskodin päärakennus (Rakennustunnus: 103378784F)

- Vanha päärakennus (rakennustunnus: 103378779A)

- Pakarirakennus (rakennustunnus:103378786J)

- Aitta / saunarakennus (rakennustunnus:103378785H)

- Navettarakennus (rakennustunnus:103378788L)

- Rantasaunarakennus (rakennustunnus:103378787K)

- Vanha aittarakennus (rakennustunnus:103378789M)

- Lämpökeskusrakennus (rakennustunnus:103378782D)

- Kunnalliskodin mielisairasosaston rakennus (rakennustunnus:103378783E)

em. rakennukset jäljempänä yhdessä "**Rakennukset**".

KAUPPAHINTA

Kaupan kohteena olevista määräaloista ja vanhoista rakennuksista maksettava kauppahinta on yhteensä viisisataaneljäkymmentäkaksituhattaviisisataa (542 500) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 542 500,00 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun i) kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan, ii) päätös 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 1.1.2026 alkaen 9,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kaupungin tätä kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista mukaan lukien siirtyvistä liittymistä aiheutuvat maksut siitä lähtien, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kuitenkin kiinteistöverolain mukaisesti.

Kaupan kohdetta koskeva vaaranvastuu siirtyy ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohde myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena oleviin määräaloihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tontin kiinteistörekisteriotteelta.

Kaupungin hyväksi saadaan perustaa seuraavat rasitteet. Ostaja ei ole oikeutettu mihinkään korvauksiin rasitteiden perustamisen tai rasiteoikeuden käytön johdosta.

- Kulkuyhteysrasite olevaa kevyen liikenteen väylää pitkin katualueen päätteestä tontin pohjoisrajalle.
- Kulkuyhteysrasite olevan pysäköintialueen läpi satama-alueelle
- Pysäköintirasite koskien enintään 20 autopaikkaa olevalla pysäköintialueelle sataman käyttäjille (erillisen karttaliitteen mukaan).

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset
5. Maisansalon matkailualueen kehittämisen ideakilpailun asiakirjat ja selvitykset sekä kilpailuprosessin aikana toimitetut lisäselvitykset.

Ostaja on tarkastanut määräalojen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tutustunut huolellisesti kaupan kohteena oleviin rakennuksiin ja niistä tehtyihin selvityksiin (A-Insinöörit, TDD-selvitykset 2022).

Ostajalle on lisäksi annettu mahdollisuus tehdä rakennuksissa tarpeelliseksi katsomiaan lisätutkimuksia rakennusten teknisen kunnon varmistamiseksi. Rakennukset myydään nykykunnossaan.

Ostaja hyväksyy kaupan kohteella olevat rakennukset siinä kunnossa kuin ne kaupantekohetkellä ovat, eikä ostajalla ole kaupan kohteiden osalta huomauttamista.

Ostaja ottaa vastatakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, onko niitä

kaupantekohetkellä todettu tai ovatko ne kaupantekohetkellä olleet piileviä.

Edellä mainitut seikat on huomioitu kaupan kohteen myyntihinnassa. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan kaupan kohteiden perusteella.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan purkamaan kaupan kohteena olevalla alueella sijaitsevan kunnalliskodin mielisairasosaston rakennuksen (rakennustunnus:103378783E) kahden (2) vuoden kuluessa kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymisestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on todettu puretuksi.

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteeseen vähintään 250 kerrosneliömetrin suuruisen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten sekä esitetyn konseptisuunnitelman mukaisen uudisrakennuksen saunatoimintoihin kolmen (3) vuoden kuluessa kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymisestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Ostaja sitoutuu turvaamaan myytävien vanhojen rakennusten säilymisen ja tekemään konseptisuunnitelman mukaisen käytön edellyttämät perusparannustyöt neljän (4) vuoden kuluessa omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä. Rakennukset tulee perusparantaa siten, että ne ovat otettavissa konseptisuunnitelman mukaiseen käyttöön rakentamisvelvoiteaikana. Perusparannusvelvoite ei koske lämpökeskusrakennusta (rakennustunnus:103378782D), eikä kunnalliskodin mielisairasosaston rakennusta (rakennustunnus:103378783E).

Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta ja erityisistä perustelluista syistä myöntää pidentystä velvoiteajoille.

Jos ostaja laiminlyö jonkin edellä tässä kohdassa mainitun ehdon noudattamisen, on ostaja 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 kohteen edelleenluovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu ostaja ottamaan edelleenluovutusta koskevaan kauppakirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että

sanottu ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

8. Rakennushankkeen toteuttaminen

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

Ostaja 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 ja muut vastaavat.

9. 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 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. Kaupungin tulee toimia asiassa sillä riipeydellä, että mahdollinen pilaantuminen ei viivästytä aiheettomasti Ostajan rakennushanketta. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta, mikäli Kaupunki toimii tämän sopimuskohdan mukaisen velvoitteen osalta ripeästi.

10. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja 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.

11. Yhdyskuntatekniset laitteet, maanalaiset hankkeet ja muuntamo

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa kaupan kohteelle yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Tämä oikeus ei voi kuitenkaan aiheuttaa Ostajan rakennuksille tai liiketoiminnalle kiinteistöllä muutoin aiheutonta

haittaa ja Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan parhaista mahdollisista ratkaisuista rasitteiden sijoittamiseksi. Tämä kauppakirja sisältää ostajan valtuutuksen rasitteen perustamista varten. Alueen omistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Ostaja on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan kaupan kohteelle rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähköjakelua 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 kaupungin hyväksi perustaa tarvittava rasite.

12. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

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

13. Lainhuudatus- ja tontinmuodostuskustannukset, kaupanvahvistajan palkkio sekä varainsiirtovero

Kaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.

Kaupan kohdetta koskevista tontinmuodostuskustannuksista ja kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

14. Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät

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

15. Matkailualueen laajentamista koskeva ensisijainen neuvottelu-oikeus

Kaupunki sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksin neuvottelemaan voimassa olevan asemakaavan nro 4641 korttelin 8006 RK- ja AL-tonttien jatkokehittämisestä ja laajennusalueiden luovuttamisesta ensisijaisesti ostajan kanssa. Ostajalla on ensisijainen oikeus neuvotella laajennusalueen kehittämisestä ja lisärakentamisesta. Ostajan ensisijainen neuvottelu-oikeus on voimassa 31.12.2029 saakka.

16. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

17. Kauppakirjan sitovuus

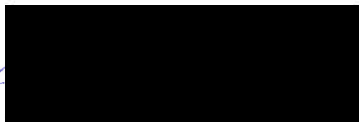
Tämä kauppakirja sitoo Ostajaa heti, mutta Kaupunkia vasta kun Kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tampereella tammikuun 16. päivänä 2026

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:



Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

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

TEISKON VIHREÄ UNELMA OY

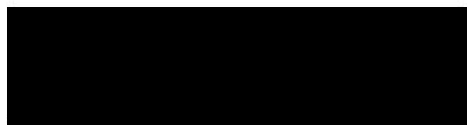


Mika Lahtinen
hallituksen puheenjohtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että Virpi Ekholm valtakirjalla luovuttajan puolesta sekä Mika Lahtinen valtuutettuna 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.

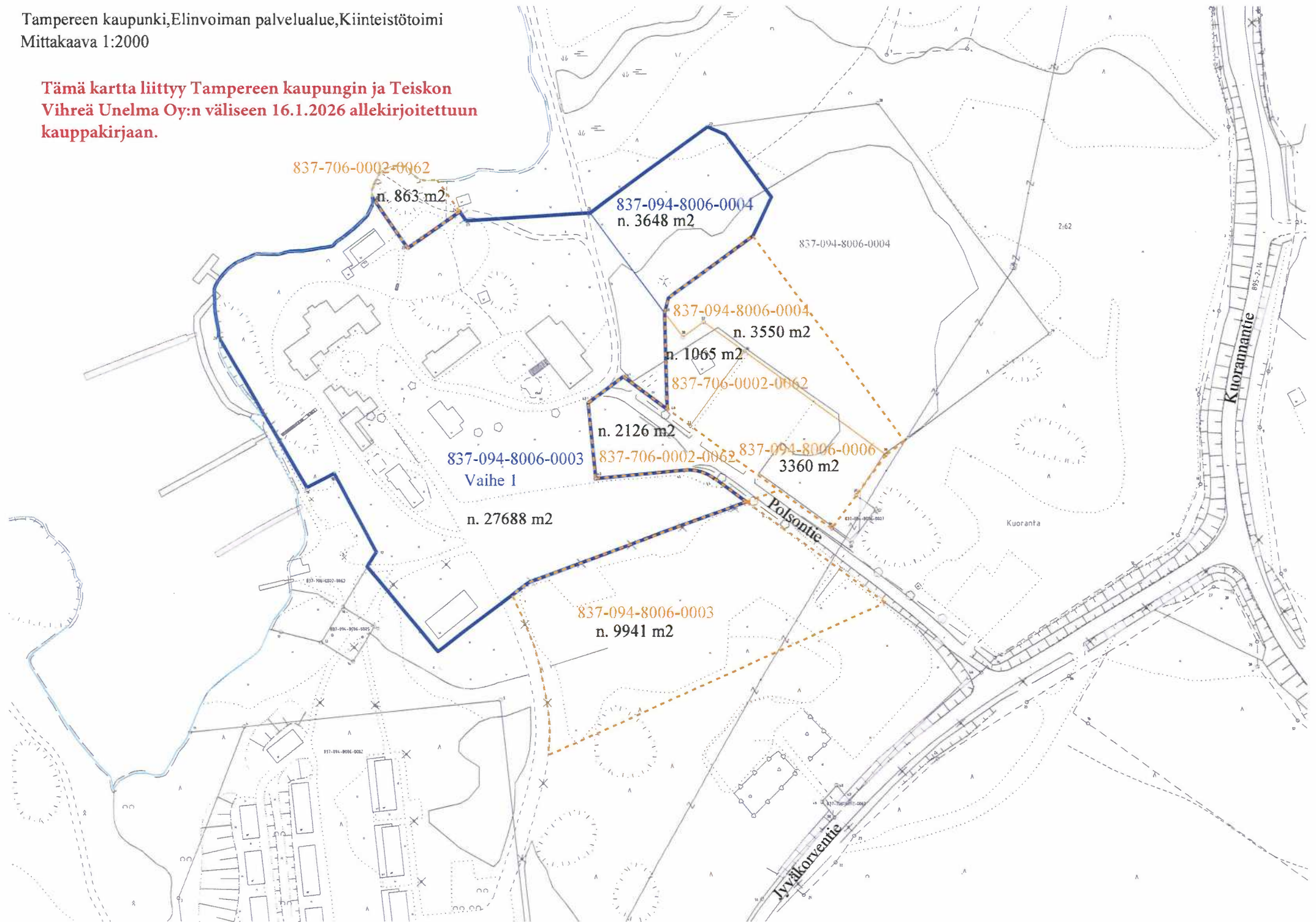
Tampereella tammikuun 16. päivänä 2026



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnus 8375/6

**Tämä kartta liittyy Tampereen kaupungin ja Teiskon
Vihreä Unelma Oy:n väliseen 16.1.2026 allekirjoitettuun
kauppakirjaan.**



Tampere
7.1.2026

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

MYyjÄ

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

OSTAJA

Teiskon Vihreä Unelma Oy (3474532-6)
c/o Insinööritoimisto LaRa Oy
Pyhäjärvenkatu 5 B, 33200 Tampere,
jäljempänä ostaja

TAUSTA

Kaupunki järjesti 7.12.2022 – 7.4.2023 Maisansalon matkailualueen ideakilpailun. Ostaja osallistui ainoana kilpailuun. Kilpailulle ei valittu voittajaa vaan ostajan kanssa jatkettiin kilpailuesityksen kehittämistä neuvottelumenettelyllä.

KAUPAN KOHDE

- n. 27688 m²:n suuruinen määräala tontista 837-94-8006-3
- n. 3648 m²:n suuruinen määräala tontista 837-94-8006-4

sekä

Määräalalla tontista 837-94-8006-3 sijaitsevat rakennukset:

- Ravintolarakennus / vanha kunnalliskodin päärakennus (Rakennustunnus: 103378784F)
- Vanha päärakennus (rakennustunnus: 103378779A)
- Pakarirakennus (rakennustunnus: 103378786J)
- Aitta / saunarakennus (rakennustunnus: 103378785H)
- Navettarakennus (rakennustunnus: 103378788L)
- Rantasaunarakennus (rakennustunnus: 103378787K)
- Vanha aittarakennus (rakennustunnus: 103378789M)
- Lämpökeskusrakennus (rakennustunnus: 103378782D)
- Kunnalliskodin mielisairasosaston rakennus (rakennustunnus: 103378783E)

KAUPPAHINTA

Kaupan kohteena olevista määräaloista ja vanhoista rakennuksista maksettava kauppahinta on yhteensä viisisataaneljäkymmentäkaksituhattaviisisataa (542 500) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI



Pekka Salmi
johtaja, elinvoiman palvelualue

TEISKON VIHREÄ UNELMA OY

YHTIÖKOKOUS

Aika 5.1.2025 klo 10.00
Paikka Insinööritoimisto LaRa Oy ja Teams
Läsnä Mika Lahtinen
Jussi Utriainen
Sanna Syrjälä
Pasi Raiskio, etänä
Matti Moisiolinna, etänä

1. **Kokouksen avaus**

Hallituksen puheenjohtaja Mika Lahtinen avasi kokouksen. Hän toivotti osallistujat tervetulleeksi yhtiökokoukseen.

Todettiin, että kokouksen ajankohdasta on yhteisesti sovittu ja se on laillinen ja päätösvaltainen.

2. **Puheenjohtaja, sihteeri ja esityslistan hyväksyminen**

Mika Lahtinen valittiin puheenjohtajaksi ja sihteerinä toimi Sanna Syrjälä.

Kokouksen esityslista hyväksyttiin.

Kokouksen pöytäkirja jaetaan sähköpostilla asianosaisille.

3. **Kauppasopimuksen hyväksyminen**

Kokouksen puheenjohtaja esitteli kauppasopimuksen, joka koskee Maisansalon matkailualueella sijaitsevia määräaloja (n. 27 688 m²:n suuruinen määräala tontista 837-94-8006-3 ja n. 3648 m²:n suuruinen määräala tontista 837-94-8006-4) sekä määräalalla tontista 837-94-8006-3 sijaitsevia rakennuksia.

Yhtiökokous päätti yksimielisesti hyväksyä kauppasopimuksen esitetyn mukaisena ja valtuuttaa hallituksen puheenjohtaja Mika Lahtisen allekirjoittamaan sopimuksen.

4. **Maanvuokrasopimuksen hyväksyminen**

Kokouksen puheenjohtaja esitteli maanvuokrasopimuksen, joka koskee yhteensä noin 20 905 m²:n suuruisia maa-alueita tonteista 837-94-8006-3, 837-94-8006-4, 837-94-8006-6 ja 837-706-2-62 Maisansalon matkailualueella

Yhtiökokous päätti yksimielisesti hyväksyä maanvuokrasopimuksen esitetyn mukaisena ja valtuuttaa hallituksen puheenjohtaja Mika Lahtisen allekirjoittamaan sopimuksen.

5. **Kokouksen päättäminen**
Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.00

Pöytäkirjan hyväksyminen

Tämä pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti ja allekirjoitussivu on viimeinen sivu.

Päiväys: 08. tammikuuta 2026, 14:17:16

Teiskon Vihreä Unelma Oy

Mika Lahtinen

Mika Lahtinen

Hallituksen puheenjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

'Yhteisöäntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

08. tammikuuta 2026, 14:16:59

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

08. tammikuuta 2026, 11:34:01

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 08. tammikuuta 2026, 18:05:03

Teiskon Vihreä Unelma Oy

Pasi Raiskio

Pasi Raiskio

Vahva tunnistus:

08. tammikuuta 2026, 18:04:51

Pankkitunnistus

Päiväys: 09. tammikuuta 2026, 09:46:48

Teiskon Vihreä Unelma Oy

Matti Moisiolinna

Matti Moisiolinna

Vahva tunnistus:

09. tammikuuta 2026, 09:46:17

Pankkitunnistus