

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ Tampereen kaupunki (y-tunnus 211675-2)
PL 487, 33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki

OSTAJA As. Oy Tampereen Ratinanrannan Kajo (y-tunnus 3653188-2)
c/o Skanska Talonrakennus Oy,
PL 772, 33101 Tampere,
jäljempänä Ostaja

KAUPAN KOHDE

1. Tontti Tampere-113-453-16 (kiinteistötunnus 837-113-453-16),
pinta-alaltaan 885 m². Tontin rakennusoikeus on 4400 k-m².
Tontti on asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta.
Tontin kauppahinta on neljämiljoonaa seitsemäsataatuhatta (4 700 000) euroa.
2. Määräosa 4400/22000 tontista Tampere-113-453-19 (kiinteistötunnus 837-113-453-19)
Tontti on asemakaavassa asumista paiverevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH-10).
Tontin pinta-ala on 4438 m².
Määräosan kauppahinta on yksi (1) euro.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta neljämiljoonaa seitsemäsataatuhatta yksi (4 700 001) euroa.

Tontin varusajalta suoritettu varausmaksu (93 996 euroa) huomioidaan osana tontin kauppahintaa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta (4 700 001) sekä tontin ja määräosan lohkomiskustannukset (1367,10) suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun

kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Todettakoon, että varausmaksun jo tultua suoritetuksi, jäljelle jäävä laskutettava kauppahinta on 4 606 005 euroa sekä lohkomiskulut.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2026 alkaen 9,5 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupungin luovuttamalla alueella sijaitsevan muuntamorakennuksen hallintaoikeus jää kaupungille, kunnes AL-korttelin rakentaminen alkaa asemakaavamuutoksen 8615 alueella. Rakentajan tulee ilmoittaa kaupungille rakentamisen aloittamisesta vähintään 3 kuukautta ennen. Kaupungilla on oikeus vuokrata rakennusta edelleen ja pitää siitä mahdollisesti saadut vuokrat hallintaoikeuden siirtymiseen saakka.

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 siirynyt Ostajalle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

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

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

kaupan kohteena oleviin tontteihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tontin kiinteistörekisteriotteelta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasisitustodistus

3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset
5. esitemateriaali

Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa tästä päivästä lukien/tai: kaupanhinnasta maksupäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönottavaksi. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

Ostaja sitoutuu myös olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamatonta tonttia edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan edelleen luovutukselle ja sen ehtojalle.

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 kohteena olevan tontin edelleen luovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu Ostaja ottamaan edelleen luovutusta koskevaan luovutuskirjaan 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, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

9. Asuntojakauman ohjaus

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankkekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin koulusta luovuttamista.

10. Maaperän pilaantuminen

Myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteena olevalle alueelle on teetetty selvitys maaperän pilaantuneisuudesta (Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi, 3.11.2021, A-Insinöörit). Selvitys on toimitettu ostajalle.

Tutkimuksien perusteella alueella ei todettu pilaantunutta maata tai jätejakeita. Myyjä tilaa tontille lisätutkimukset ennen ostajan rakennushankkeen käynnistymistä maaperän tilan selvittämiseksi kattavammin. Tutkimustulokset toimitetaan ostajalle, niiden valmistuttua. Tällä hetkellä tontilla tehdyissä tutkimuksissa ei ole todettu sellaisia yhdisteitä tai pitoisuuksia, jotka aiheuttaisivat kunnostustarpeen tontin tulevassa rakentamisessa.

Mikäli tontilla todetaan pilaantuneita maita, myyjä vastaa niiden aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Ylimääräisiksi kustannuksiksi luetaan kiinteistön maarakennustöiden aikana ympäristöteknisen valvojan ja maanäytteiden analyysikustannukset sekä pilaantuneen tai jätteisen maa-aineksen ylimääräiset vastaanottokustannukset. Selvytyden vuoksi todettakoon, että myyjän vastattaviksi ylimääräisiksi kustannuksiksi ei lueta tontin kaivu-, kuljetus- tai täyttötöitä.

Myyjä vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niiden toteuttamista. Myyjä ei vastaa viivästyksestä

johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

11. 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.

12. 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 on myös velvollinen 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.

13. 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.

14. Lainhuudatuskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevan tontin lainhuudatuskustannuksista vastaa Ostaja. Ostaja maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta

15. Irtaimen kauppa

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

16. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

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 osapuolilla ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Tampereella, syyskuun 28. päivänä 2026

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:

Aila Taura

tonttipäällikkö

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

AS. OY TAMPEREEN RATINANRANNAN KAJO

valtuutettuna:

Kristiina Helenius

hallituksen puheenjohtaja

Kaupanhahvistäjänä todistan, että tonttipäällikkö Aila Taura luovuttajan puolesta sekä hallituksen puheenjohtaja Kristiina Helenius 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, syyskuun 28. päivänä 2026

Jussi Syväjärvi

maanmittausinsinööri, tunnus 8375/13