

ERILLIRAKENNUKSEN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

| | |
|--------------|-----------------------------------------------------|
| Myyjä | Tampereen kaupunki , Kiinteistöt, tilat ja asuminen |
| Y-tunnus | 0211675-2 |
| Osoite | PL 487, 33101 Tampere |
| Puhelin | 0503469311/ Ari Kilpi, Maanhankintapäällikkö |
| Omistusosuus | / |

| | |
|---------------|------------|
| Ostaja | [REDACTED] |
| Henkilötunnus | [REDACTED] |
| Osoite | [REDACTED] |
| Puhelin | [REDACTED] |
| Omistusosuus | 1/3 |

| | |
|---------------|------------|
| Ostaja | [REDACTED] |
| Henkilötunnus | [REDACTED] |
| Osoite | [REDACTED] |
| Puhelin | [REDACTED] |
| Omistusosuus | 2/3 |

Myöhemmin tässä kauppakirjassa ostajalla tarkoitetaan molempia ostajia.

2. Kaupan kohde

2.1. ErillISRakennus

Tampereen kaupungissa tontilla 837-109-1146-1 sijaitseva vuonna 1899 valmistunut hirsirakennus. Edellä mainitusta tontista osapuolet sitoutuvat tekemään maanvuokrasopimuksen tavanomaisin kaupungin vuokratonttiehdoin. Maanvuokrasuhteen alkaessa tontin vuosivuokra on 14.000 euroa.

2.2. Pinta-ala

Tontin pinta-ala on 09.03.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1 214 m².

2.3. Osoite

Valumallinpolku 4, 33100 Tampere

2.4. Kaavoitustilanne

Alueella on asemakaava

2.5. Tarpeisto

Rakennuksessa oleva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kiinteistöön.

2.6. Rakennuksen kunto

Rakennus on huonossa kunnossa ja vaatii erittäin kattavan sanerrauksen. Muun muassa katto vuotaa useista kohdista ja jo viisi vuotta sitten tehty kuntotarkastus kertoi sen vaativan välitöntä uusimista

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on kolmesataaneljäkymmentätuhatta euroa (340 000,00 €).

3.2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä maksuehtojen mukaan.

3.3. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kun kauppahinta kokonaisuudessaan mahdollisine viivästyksineen on maksettu.

3.4. Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtyessä . Rakennus on tyhjiillään.

3.5. Rasitukset ja rasitteet

Kiinteistöön ei kohdistu xx.xx.xxxx päivätyn rasiustodistuksen mukaan kiinnityksiä. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöä, eivät rasita mitkään muutkaan kiinnitykset, velvoitteet tai muut rasitukset. Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, oikeuksia ja osuuksia yhteisiin alueisiin, kuin mitä xx.xx.xxxx päivätystä kiinteistörekisterinotteesta ilmenee.

3.6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Vuodelta 2021 määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

3.7. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetken asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin.

3.8. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

3.9. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on suorittanut kiinteistölle useita katselmuksia. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen, sekä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

3.10. Vastuu rakennusten kunnosta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

Mahdolliset viat: Raxsystems Oy:n 7.6., 20.6. ja 29.6.2016 tekemän kuntotutkimuksen mukaan olennaisimmat rakennusteknisiä toimenpiteitä vaativat kohteet ovat muun muassa seuraavanlaisia lisävaurioiden estämiseksi ja turvallisen käytön takaamiseksi:

- Rännikaivojen ja sadevesiviemäreiden asennus sekä tarvittavat pintojen muotoilut rakennuksen

vierustoilla.

- Ulkoverhouksen uusiminen kokonaisuudessaan sekä sokkeleiden puhdistus ja tarvittavat paikalliset huollot.
- Hirsirungon tarkastus ja tarvittavat huollot ulkoverhouksen uusimisen yhteydessä.
- Ikkunoiden ja ovien peruskorjaus
- Vesikatteen ja vesikaton varusteiden uusiminen sekä räystäsrakenteiden huoltaminen pikimmiten.
- Yläpohjan eristeiden ja yläpuolen laudoituksen uusiminen vesikaton huoltamisen jälkeen (yläpohjatilan riittävästä tuuletuksesta tulee varmistua)
- Keskimmäisen kerroksen kylmiön, pesutilan ja wc-tilojen pintarakenteiden uusiminen sekä kuivien tilojen lattioiden huonokuntoisten pintarakenteiden uusiminen.
- Kellarikerroksen puurakenteiden purkaminen kokonaisuudessaan ja kerroksen tyhjentäminen orgaanisesta aineksesta. Maaperän kanssa kosketuksissa olevien kantavien puurakenteiden uusiminen tarpeen mukaan ja rakenteiden kostumisen ehkäiseminen. Kellarikerroksen tiloja voidaan rakentaa uudelleen siten, että kosteuden pääsy rakenteisiin estetään ja tilojen tuuletus (etenkin sokkeleiden) sallitaan.

LVI-tekniikan osalta kuntotutkimus toteaa: Vesi- ja viemäriverkostot ovat lähivuosina (tod. 2016) uusimisen/ peruskorjauksen tarpeessa, koska verkostot ovat pääosin ikääntyneitä, ja putkistojen käyttövarmuus on jo heikkoa tasoa, joten vuotojen esiintymismahdollisuutta ei enää voida sulkea pois. Myyjä on asentanut loppusyksystä 2020 rakennukseen uudet kaukolämpölaitteet ja uusinnut sähköpääkeskuksen.

Ostaja ottaa tästä rakennuksen vastaan siinä kunnossa, kuin se ostajalle esiteltäessä oli, eikä myyjä ole vastuussa kyseisistä vaurioista tai niiden rakenteille tai muille vastaaville mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Vaurion arvo ja mahdolliset korjauskulut on huomioitu nyt maksetussa kauppahinnassa.

Kaupun kohde on ollut tyhjiillään useita vuosia. Myyjä ei ole tietoinen rakennusten tai kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta eikä koneitten toimivuudesta.

3.11. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoinsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistus xx.xx.xxxx
- Rasitustodistus xx.xx.xxxx
- Kiinteistörekisteriote xx.xx.xxxx
- Raksystems Oy:n 29.6.2016 tekemä kuntotutkimus
- Energiatodistus
- Kaavakartta ja -määräykset.
- Herrainmäen rakennusinventointi -kirjanen
- Myyntiesite
- Pohjakuva

Ostaja on lisäksi tietoinen siitä, että rakennus on kaavassa merkitty merkinnällä sr-11, joka tarkoittaa sitä, että rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, eikä sitä saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

3.12. Sähkö sopimus ja kaukolämpö

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla energialaitoksen kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät omistusoikeuden siirtymishetkellä. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimukseen perustuvat omistusoikeuden siirtymispäivään kohdistuvat

maksut on tähän päivään mennessä maksettu ja myyjä sitoutuu hoitamaan tulevat maksut hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta energialaitokselle.

3.13. Muut liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetut vesi- ja viemäri liittymät ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

3.14. Lainhuuto ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus. Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta 13.600 € vastaa ostaja.

3.15. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Huom! I Sunrise Dreams Oy LKV kiinteistönvälityksille.

Allekirjoitukset

| | |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Tampere, xx.xx..2021 | |
| | |
| Myyjä | _____ |
| | Tampereen kaupungin puolesta valtakirjalla maanhankintapäällikkö Ari Kilpi |
| | |
| Ostaja | _____ |
| | _____ |
| Ostaja | _____ |
| | _____ |