

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

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

OSTAJA

S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (2838474-7)
Mikonkatu 9, 00100 Helsinki,
jäljempänä Ostaja

TOTEUTTAJA

YIT Suomi Oy (1565583-5)
PL 36, 00621 Helsinki,
jäljempänä Toteuttaja

YIT Suomi Oy toimii kaupan kohteen kehittäjänä, rakentajana ja toteuttajana.

KAUPAN KOHDE

Tontti 837-116-562-5 (kiinteistötunnus 837-116-562-5)

Tontin pinta-ala on 867 m².

Tontti on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

Tontin rakennusoikeus on 3370 k-m².

KAUPPAHINTA

Kaksimiljoonaa neljäsataatuhatta (2 400 000) euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 2 400 000 euroa ja tontin lohkomiskustannukset 1 160,25 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille siten, että Ostaja suorittaa kauppahinnan ja Toteuttaja lohkomiskustannukset, kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut

lainvoiman ja Tammelan stadionkorttelin integroidun projektitoteutuksen (IPT) ja Tammelan stadionin allianssin toteutussuunnitelmia koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman ja seuraavien kiinteistöjen kauppakirjoja tai esisopimuksia koskevat kaupungin päätökset ovat saaneet lainvoiman: 837-116-562-2, 837-116-562-3, 837-116-562-6, 837-116-562-7, 837-116-562-3001 ja 837-116-562-3002.

Kesäkuun 1. päivästä 2021 alkaen kauppahinta sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että perusindeksinä pidetään kesäkuun 2021 indeksilukua ja tarkistusindeksilukuna käytetään maksukuukautta kaksi (2) kuukautta edeltävän kuukauden indeksilukua. Pisteluvun aleneminen ei kuitenkaan alenna korvausta.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovituista eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättyinä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2021 alkaen 7,0 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

2.1 Purkava ehto

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa ilmoittamalla tästä kaupungille, mikäli IPT-hanketta ja allianssihanketta koskevat 19.3.2021, 24.3.2021 ja 16.4.2021 haetut rakennusluvut eivät saa lainvoimaa 31.12.2021 mennessä. Osapuolten tulee vedota tähän kohtaan perustuvaan purkuoikeuteensa sekä ilmoittaa kaupan purkamisesta toiselle osapuolella viimeistään 31.12.2022.

2.2 Kaupan purkautumisen seuraukset

Mikäli kauppa purkautuu, kaupunki palauttaa Ostajan suorittaman kauppahinnan. Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan korkoa palautettavalle kauppahinnalle.

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 siirtynyt 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 olevaan tonttiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tontin kiinteistörekisteriotteelta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttia koskeviin asiakirjoihin:

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

Toteuttaja on Ostajan puolesta tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Toteuttaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Toteuttajalla ja Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Myyjä vakuuttaa kertoneensa Toteuttajalle ja Ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat seikat, jotka ovat saattaneet kaupan päättämisessä vaikuttaa Ostajan ostopäätökseen.

7. Muut kauppaan vaikuttavat sopimukset

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että kaupunki, Pohjola Rakennus Oy Suomi sekä JKMM Arkkitehdit Oy ovat 30.4.2020 allekirjoittaneet Allianssisopimuksen (Liite 1), jolla on sovittu Tammelan Stadionin toteuttamisesta allianssimallilla. Ostaja ja Toteuttaja ovat lisäksi tietoisia, että kaupunki, YIT Suomi Oy, Pohjola Rakennus Oy Suomi sekä JKMM Arkkitehdit Oy ovat 30.4.2020 allekirjoittaneet IPT-sopimuksen (Liite 2), jolla on sovittu IPT-sopimuksessa määriteltyjen Hankkeen ja Yhteisten tehtävien suunnittelusta ja toteutuksesta sopimuksessa tarkemmin määritellyllä IPT-mallilla, sekä kunkin IPT-sopimuksen osapuolen vastuulle kuuluvista IPT-sopimuksessa määritellyistä Projekteista.

8. Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että Tammelan Stadionin toteuttaminen ja asemakaavan nro 8570 mukainen rakentaminen edellyttävät Tammelan Stadionin alueen kiinteistöjen omistajien kesken laadittavaa yhteisjärjestelysopimusta. Kiinteistöjen omistajat sitoutuvat vilpittömässä mielessä neuvottelemaan ja laatimaan tarvittavan

yhteisjärjestelysopimuksen kiinteistöjen alueelle. Yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamasta yhteisjärjestelystä laaditaan suunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Lisäksi yhteisjärjestelysopimus tulee sisältämään tiedot asemakaava-alueen kiinteistöihin kohdistuvista pysyvistä käyttöoikeuksista. Sopimuksessa esitetään ne alue- ja tilavaraukset, joita käyttämällä ja joiden avulla alueelle suunnittelut kiinteistönomistajien yksinomaiset sekä yhteiset toiminnot ja niiden edellyttämä tekniikka toteutetaan suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmassa pyritään huomioimaan kaikkien kiinteistöjen ja rakennusten suunniteltu käyttö ja asemakaavan toteutuminen. Yhteisjärjestelysopimuksen liitepiirustuksia tullaan tarvittaessa muuttamaan ja täydentämään vastaamaan suunnittelun kehittymistä ja toteutussuunnitelmia. Ostajan omistaman ja vuokraaman tontin osalta yhteisjärjestelysopimuksessa sovitusta velvoitteista vastaa ja oikeudet saa hyväkseen tontin vuokraoikeuden haltijana oleva asunto-osakeyhtiö riippumatta siitä, onko vuokraoikeus kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ostaja on mukana yhteisjärjestelysopimuksessa ainoastaan siinä tarkoituksessa, että se hyväksyy yhteisjärjestelysopimuksen mukaisen rasiitteen/yhteisjärjestelyn perustamisen. Ostaja edellyttää, että yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan, että Ostaja ei vastaa yhteisjärjestelysopimuksesta aiheutuvista velvoitteista ja kustannuksista. Tämän kauppakirjan liitteenä on alustava luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta. (Liite 3).

9. Rakentamisvelvoite

Toteuttaja sitoutuu Ostajan puolesta rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa tästä päivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

Erityisenä syynä pidetään esimerkiksi tähän kuitenkin rajoittumatta, Tammelan Stadionin (allianssihanke) tai IPT-sopimuksessa tarkoitettujen Yhteisten tehtävien tai muiden Projektien sellainen viivästyminen, mikä on vaikuttanut Ostajan oman rakennushankkeen aikataulun mukaiseen toteutukseen ja mitä viivästyistä Ostaja ei yksinomaisessa vallassaan olevien toimenpitein ole voinut torjua.

Ostaja sitoutuu myös olemaan myymättä tai muuten luovuttamatta rakentamatonta tonttia edelleen, ellei kaupunki ole etukäteen antanut suostumustaan

edelleenluovutukselle ja sen ehdoille. Selvyyden vuoksi todettakoon, että edellä mainittu ei estä Ostajaa vuokraamasta kaupan kohdetta Toteuttajan kokonaan omistamalle tai perustamalle asunto-osakeyhtiölle siirto- ja kirjaamiskelpoisella maanvuokrasopimuksella. Edellä mainittu tontin luovutusehto ei estä asunto-osakeyhtiötä lunastamasta tonttia tai sen määräosaa Ostajalta rakentamattomana.

Jos Ostaja tai Toteuttaja laiminlyö jonkin edellä tässä kohdassa mainitun ehdon noudattamisen, on Ostaja tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan kaupungille viidenkymmenen (50) prosentin suuruisen sopimussakon laskettuna edellä mainitusta kauppahinnasta, ellei kaupunki Ostajan tai Toteuttajan kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä toisin päätä.

Siltä varalta, että kaupan kohteena olevan tontin edelleenluovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuu Ostaja ottamaan edelleenluovutusta koskevaan luovutuskirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pisyvyydestä uhalla, että sanottu Ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

10. Rakennuslupa

Myyjä ja Toteuttaja ovat ennen kaupantekoa sopineet rakennuslupan hakemisesta kaupan kohteeseen siten, että Toteuttaja on valmistellut ja laatinut rakennuslupahakemuksen ostajan nimiin. Myyjä on allekirjoittanut rakennuslupahakemuksen, ja Toteuttaja on jättänyt rakennuslupahakemuksen 19.3.2021. Tällä kauppakirjalla osapuolet toteavat ja sopivat, että kaikki edellä mainittuun rakennuslupahakemukseen ja rakennuslupaan sisältyvät oikeudet ja velvollisuudet kuuluvat yksin Toteuttajalle. Toteuttaja vastaa myös lupahakemuksesta aiheutuvista kustannuksista.

11. Rakennushankkeen toteuttaminen

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

Toteuttaja 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.

12. 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 tai Toteuttajan 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. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajalle tai Toteuttajalle tai Toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

13. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja ja Ostajan puolesta Toteuttaja 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.

14. 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 rakennusosalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tontille perustaa tarvittaessa rasite kaupungin hyväksi.

15. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupan kohteena olevalle tontille on tehty yksi investointi koskien sopimusta johtosiirrosta, mistä on aiheutunut kaupungille kustannuksia, joista osa allokoituu kaupan kohteena olevalle tontille. Kaupanteon yhteydessä kaupunki on antanut ja tulee antamaan Ostajalle ja Toteuttajalle arvonlisäverolain (1061/ 2007) edellyttämät tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvät selvitykset.

16. Lainhuudatuskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevan tontin lainhuudatuskustannuksista vastaa Toteuttaja. Toteuttaja maksaa myös kaupanvahvistajan palkkion.

17. Irtaimen kauppa

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

18. Liittymät

Kaupan kohteelle ei ole tehty kaupungin toimesta liittymäsopimuksia.

19. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä kauppakirja sitoo Ostajaa ja Toteuttajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman ja Tammelan stadionkorttelin integroidun projektitoteutuksen (IPT) ja Tammelan stadionin allianssin toteutussuunnitelmia koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman ja seuraavien kiinteistöjen kauppakirjoja koskevat kaupungin päätökset ovat saaneet lainvoiman: 837-116-562-2, 837-116-562-3, 837-116-562-6, 837-116-562-7, 837-116-562-3001 ja 837-116-562-3002.

Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella, kesäkuun 29. päivänä 2021

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:



Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja

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

S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

valtakirjalla:

valtakirjalla:



Niklas Sopenen



Ville Vääränen

YIT SUOMI OY

valtakirjalla:



Sami Viitanen

Kaupanhahvistajana todistan, että Virpi Ekholm luovuttajan puolesta sekä Niklas Sopenen ja Ville Vääränen luovutuksensaajan puolesta ja Sami Viitanen toteuttajan 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, kesäkuun 29. päivänä 2021



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnus 8375/6

LIITTEET	Liite 1	Allianssisopimus
	Liite 2	IPT-sopimus
	Liite 3	Luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta



Tampere
23.6.2021

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

MYYJÄ	Tampereen kaupunki (0211675-2) PL 487 33101 Tampere jäljempänä kaupunki
OSTAJA	S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto (2838474-7) Mikonkatu 9, 00100 Helsinki, jäljempänä Ostaja
TOTEUTTAJA	YIT Suomi Oy (1565583-5) PL 36, 00621 Helsinki, jäljempänä Toteuttaja YIT Suomi Oy toimii kaupan kohteen kehittäjänä, rakentajana ja toteuttajana.
KAUPAN KOHDE	Tontti 837-116-562-5 (kiinteistötunnus 837-116-562-5)
KAUPPAHINTA	Kaksimiljoonaa neljäsataatuhatta (2 400 000) euroa.
MUUT EHDOT	Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI


Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

Helsinki, 28.6.2021

VALTAKIRJA

Valtuuttaja: FIM Varainhoito Oy (y-tunnus: 0979133-9),
S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahastoa (y-tunnus 2838474-7) hallinnoivana yhtiönä

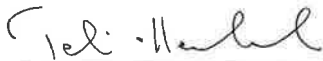
Valtuutetut: Ville Vääränen (synt. [REDACTED]) ja Niklas Sopanen (synt. [REDACTED])

Valtuutuksen kohde: Tampereen kaupungissa sijaitseva tontti, jonka kiinteistötunnus on 837-116-562-5. Tontin pinta-ala on 867 m². Tontti on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tontin rakennusoikeus on 3370 k-m².

Valtuutus: FIM Varainhoito Oy valtuuttaa yllä mainitut valtuutetut allekirjoittamaan S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahaston puolesta valtuutuksen kohdetta koskevan kauppakirjan, sekä siihen liittyvän maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön kaupasta, mahdolliset yhteistyösopimukset sekä kaikki muut valtuutuksen kohteen omistukseen ja hallintaan liittyvät asiakirjat, hakemukset ja sopimukset parhaan harkintansa mukaan. Valtuutetuilla on oikeus myöntää valtuutuksen kohteeseen liittyviä valtuutuksia sekä maksaa sopimuksiin, hakemuksiin ja muihin asiakirjoihin liittyvät maksut rahaston tililtä.

Valtuutus on voimassa 31.12.2021 asti.

FIM Varainhoito Oy



Teri Heilala

VALTAKIRJA / S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

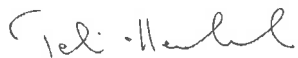
FIM Varainhoito Oy (y-tunnus 0979133-9), joka hallinnoi S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto -nimistä vaihtoehtorahastoa (y-tunnus 2838474-7, "**Rahasto**"), on ulkoistanut Rahaston salkunhoidon sisaryhtiölleen FIM Pääomarahastot Oy:lle (y-tunnus 1771007-6).

Alla mainituilla FIM Pääomarahastot Oy:n työntekijöillä on oikeus edustaa Rahastoa FIM Varainhoito Oy:n puolesta ja lukuun kaksi yhdessä:

Ville Vääränen
Heidi Ketolainen
Ville Yrjölä
Niklas Sopanen

Helsingissä 23.6.2021

FIM VARAINHOITO OY



Teri Heilala
Toimitusjohtaja

VALTAKIRJA

Valtuutamme **Sami Viitasen** edustamaan yhtiötämme seuraavissa kiinteistökaupoissa:

- osapuolet: Tampereen kaupunki ja S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto koskien tonttia 837-116-562-5
- osapuolet: Tampereen kaupunki ja Asunto Oy Tampereen Kulmuri koskien tonttia 837-116-562-7
- osapuolet: Tampereen kaupunki ja Kiinteistö Oy Tammelan Stadionin Parkki koskien tonttia 837-116-562-3001
- osapuolet Tampereen kaupunki ja Terrieri Kiinteistöt Ky perustettavan yhtiön lukuun koskien tonttia 837-116-562-3002

YIT Suomi Oy (1565583-5) on kaupoissa toteuttajana.

Tampereella 28. kesäkuuta 2021

YIT SUOMI OY



Antti Inkilä