

## KAUPPAKIRJA

### MYYJÄ

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

### OSTAJA

Kesko Oyj (0109862-8)  
PL 1, 00016 KESKO,  
jäljempänä ostaja

### KAUPAN KOHDE

Tampereen kaupungin Ruskon (75) kaupunginosan korttelissa 6232 sijaitseva tontti nro 6. (Kiinteistötunnus 837-75-6232-6).

Tontin pinta-ala on 57619 m<sup>2</sup>.

Tontti on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY-20).

Tontin rakennusoikeus on 28810 k-m<sup>2</sup>.

### KAUPPAHINTA

Miljoona yhdeksänkymmentäneljätuhatta viisisataa (1 094 500) euroa.

### MUUT KAUPPAEHDOT

#### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 1 094 500 euroa (ja tontin lohkomiskustannukset 1610 euroa) suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille neljäntoista päivän kuluessa siitä, kun tätä kauppaa koskeva kaupungin päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta 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 siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

## 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 kuitenkin 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

Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Ostajan on huomioitava tulevassa rakentamisessa, että kaupan kohteena olevalla alueella on suoritettu esirakentamisen yhteydessä räjäytys- ja louhintatöitä.

Ostaja on tietoinen, että tontin alueella on läjitetty murskattua kalliokiviainesta. Myyjä sitoutuu siihen, että läjitetyt kiviainekset ovat kuljetettu pois alueelta 30.11.2021 mennessä. Mikäli Myyjä ei ole veloitettaan määräpäivään mennessä täyttänyt, on Ostajalla oikeus kuljettaa kiviaines pois ja veloittaa siitä aiheutuneet kustannukset Myyjältä.

Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## 7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille vähintään 6500 kerrosneliömetrin suuruisen 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.

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

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 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.

Kaupunki sitoutuu kustannuksellaan poistamaan alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat jätteet.

## 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. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

#### 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 tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Tämä kauppakirja sisältää ostajan valtuutuksen rasitteen perustamista varten. Alueen omistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko. Kyseiset toimenpiteet on lisäksi tehtävä – mikäli se on kohtuudella mahdollista – sellaisena ajankohtana, että niistä aiheutuva haitta ja häiriö tontilla harjoitettavalle liiketoiminnalle on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi toimenpiteistä on ilmoitettava tontinomistajalle hyvissä ajoin etukäteen.

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 velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m<sup>2</sup>: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

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

Kaupunki kohdetta koskevista tontinmuodostuskustannuksista ja kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

## 14. Irtaimen kauppa

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

## 15. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

## 16. 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 julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella, lokakuun 7. päivänä 2021

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtuutettu:



Pasi Kamppari

tonttipäällikkö

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

KESKO OYJ

valtuutettuina:



Jari Alanen

aluejohtaja



Jarmo Nikupeteri

tuotantojohtaja

Kaupanhahvistajana todistan, että Pasi Kamppari valtakirjalla luovuttajan puolesta sekä Jari Alanen ja Nikupeteri valtuutettuina 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, lokakuun 7. päivänä 2021



Eino Jaskari

kiinteistöinsinööri, 8375/10

## VALTAKIRJA

Valtuutamme aluejohtaja Jari Alasen ja tuotantojohtaja Jarmo Nikupeterin yhdessä allekirjoittamaan kauppakirjan, jolla Kesko Oyj ostaa Tampereen kaupungilta 1.094.500,00 euron kauppahinnalla Tampereen kaupungin Ruskon kaupunginosassa sijaitsevan tontin 837-75-6232-6.

Helsingissä, lokakuun 1. päivänä 2021

KESKO OYJ

  
Juhani Rontu

  
Markku Jantunen



Tampere  
27.9.2021

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

MYYJÄ	Tampereen kaupunki (0211675-2) PL 487, 33101 Tampere, jäljempänä kaupunki
OSTAJA	Kesko Oyj (0109862-8) PL 1, 00016 KESKO, jäljempänä ostaja
KAUPAN KOHDE	Tampereen kaupungin Ruskon (75) kaupunginosan korttelissa 6232 sijaitseva tontti nro 6. (Kiinteistötunnus 837-075-6232-6). Tontin pinta-ala on 57619 m <sup>2</sup> . Tontti on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY-20). Tontin rakennusoikeus on 28810 k-m <sup>2</sup> .
KAUPPAHINTA	Miljoona yhdeksänkymmentäneljätuhatta viisisataa (1 094 500) euroa.
MUUT KAUPPAEHDOT	Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI

Teppo Rantanen  
johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue