

SOPIMUS

maanvuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja rakennuksen lunastamisesta

Allekirjoittaneet Osapuolet ovat tänään tehneet seuraavan sopimuksen ("Sopimus").

1. Osapuolet

- (a) Pirkanmaan hyvinvointialue, y-tunnus 3221308-6 ("Vuokranantaja"); ja
- (b) Kiinteistö Oy Kissanmaan Y-talo, y-tunnus 2201309-9 ("Vuokralainen").

Vuokranantajasta ja Vuokralaisesta käytetään myös erikseen nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

- 2.1. Vuokranantaja omistaa Tampereen kaupungin Kaupin kaupunginosassa sijaitsevan tontin, jonka kiinteistötunnus on 837-132-881-55 ("Tontti"). Tontilla sijaitsee Vuokralaisen omistama rakennus.
- 2.2. Vuokranantaja vuokranantajana ja Vuokralainen vuokralaisena ovat 3.6.2019 tehneet Tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen ("Maanvuokrasopimus"), johon liittyvälle vuokraoikeudelle on vahvistettu laitostunnukseksi 837-132-881-49-17-L1. Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika päättyisi 31.12.2048. Osapuolet ovat keskustelleet järjestelystä, jossa Maanvuokrasopimus ja siihen liittyvä vuokraoikeus päätetään ennenaikaisesti ja Vuokranantaja lunastaa Vuokralaiselta Rakennuksen ("Järjestely").
- 2.3. Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista ja edellytyksistä, joilla Maanvuokrasopimuksen voimassaolo on tarkoitus päättää.

3. Maanvuokrasopimuksen päättäminen

- 3.1. Osapuolet sopivat täten, että Maanvuokrasopimuksen voimassaolo lakkaa Voimaantulopäivää seuraavan kalenterikuukauden viimeisenä päivänä ("Päätymispäivä").
- 3.2. Osapuolilla ei tässä Sopimuksessa sovitun lisäksi ole Maanvuokrasopimuksen päättämiseen liittyen mitään muita vastuita tai velvollisuuksia.
- 3.3. Vuokralainen vastaa kaikista Rakennukseen ja Maanvuokrasopimukseen liittyvistä kustannuksista (mukaan lukien mm. kiinteistövero) siltä osin kuin ne kohdistuvat Päätymispäivään tai sitä edeltävään aikaan.

4. Rakennuksen lunastaminen

- 4.1. Vuokranantaja sitoutuu lunastamaan Rakennuksen omistukseensa 4 300 000,00 euron lunastushinnalla ("Lunastushinta"). Lunastushinta perustuu Osapuolten keskinäisiin neuvotteluihin ja liitteeksi 4.1 oheistettuihin, ulkopuolisten asiantuntijoiden antamiin arvioihin Rakennuksen markkina-arvosta.

- 4.2. Vuokranantajan tulee maksaa Lunastushinta Vuokralaisen kirjallisesti ilmoittamalle pankkitilille viimeistään viisi (5) pankkipäivää ennen Päättymispäivää. Rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Vuokralaiselta Vuokranantajalle Päättymispäivänä edellyttäen, että Lunastushinta on siihen mennessä maksettu Vuokralaiselle.
- 4.3. Lunastuksen yhteydessä Vuokralainen sitoutuu ilman eri korvausta luovuttamaan ja siirtämään Vuokranantajalle kaikki Rakennukseen liittyvät liittymä- ja muut vastaavat sopimukset.
- 4.4. Vuokralainen vastaa siitä, että Päättymispäivänä (i) Rakennuksen tiloihin tai Maanvuokrasopimuksen vuokra-alueeseen ei kohdistu vuokrasopimuksia ja (ii) Rakennukseen liittyen ei ole tehty kiinteistöinvestointeja, joihin liittyisi arvonlisäverolain (31.12.1993/1501) 11 luvussa tarkoitettu tarkistusvastuu.
- 4.5. Mikäli Lunastushinnasta perittäisiin arvonlisävero, kyseinen vero lisätään Lunastushintaan.

5. Sopimuksen siirto ja muuttaminen

- 5.1. Kumpikaan Osapuoli ei saa siirtää tätä Sopimusta kolmannelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.
- 5.2. Kaikki tähän Sopimukseen tehtävät muutokset ja liitteiden päivitykset on tehtävä kirjallisesti sekä päivättävä ja allekirjoitettava ollakseen päteviä.
- 5.3. Kummalla tahansa Osapuolella on oikeus saattaa tämä Sopimus ja Maanvuokrasopimuksen päättyminen kirjaamisviranomaisen kirjattavaksi.

6. Sopimuksen voimaantulo

- 6.1. Lukuun ottamatta kohtaa 6.2, joka astuu voimaan välittömästi, tämä Sopimus astuu voimaan päivänä ("Voimaantulopäivä"), jona kaikki seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:
- i. Vuokranantajan toimivaltainen viranomainen on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän Sopimuksen;
 - ii. molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän Sopimuksen;
 - iii. Vuokranantajan aluehallitus on tehnyt lainvoimaisen investointipäätöksen Tontille toteutettavasta uudisrakennuksesta; ja
 - iv. kaikki Rakennuksen tiloja koskevat vuokrasopimukset ovat päättyneet ja niiden vuokralaiset ovat vapauttaneet vuokratilat Rakennuksen omistajan haltuun.
- 6.2. Vuokralaisen tulee välittömästi kohdassa 6.1. i. ja iii. tarkoitettujen päätösten tultua lainvoimaiseksi ryhtyä toimiin Rakennuksen vuokralaisten vuokrasopimusten irtisanomiseksi päättymään niin pian kuin kyseisten sopimusten puitteissa on mahdollista sekä käytettävissään olevin toimin huolehtimaan, että vuokralaiset vapauttavat tilat Vuokranantajan hallintaan mahdollisimman pian. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti viipymättä vuokrasopimusten päättymispäivät sekä se, että

tilat ovat vapautuneet vuokranantajan käyttöön. Vuokranantajan tulee vahvistaa Voimaantulopäivä kirjallisesti Vuokralaiselle.

- 6.3. Mikäli tämä Sopimus ei ole astunut voimaan viimeistään 31.12.2024, se purkautuu kokonaisuudessaan mitättömänä.

7. Sovellettava laki ja erimielisyydet

- 7.1. Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.
- 7.2. Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluin, tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

8. Sopimuksen liitteet ja tulkintajärjestys

- 8.1. Tämän Sopimuksen erottamattomina osina ovat seuraavat liitteet:
- Liite 4.1 Ulkopuolisten arvioitsijoiden hinta-arviot
- 8.2. Mikäli tämä Sopimus ja sen liitteenä olevat asiakirjat ovat toisensa kanssa ristiriidassa, on tällä Sopimuksella etusija.

[Tämän sopimuksen allekirjoitukset ovat seuraavalla sivulla]

9. Allekirjoitukset

Hyväksymme tämän Sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Tämä Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin Osapuoli on saanut siitä oman kappaleen. Pirkanmaan hyvinvointialueen puolesta sopimuksen on allekirjoittanut hyvinvointialuejohtaja Marina Erhola ja Kiinteistö Oy Kissanmaan Y-talon puolesta hallituksen puheenjohtaja Harri Penttilä.