

KIINTEISTÖKOhteiden KAUPPAKIRJA

TAMPEREEN KEHITYSVAMMAISTEN ASUNTOTUKISÄÄTIÖ SR

Myyjänä

ja

PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUE

Ostajana

välillä

[•].[•].202[•]

LIEKE

SISÄLLYSLUETTELO

1	MÄÄRITELMÄT	4
2	KAUPAN KOHDE	6
3	KAUPPAHINTA	6
4	OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN	6
5	TUOTOT JA KULUT	6
6	TOIMENPITEET KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ.....	7
7	MYYJÄN VAKUUTUKSET.....	7
7.1	YLEISTÄ	7
7.2	MYYJÄN TOIMIVALTA JA OMISTUSOIKEUS (PERUSVAKUUTUS).....	8
7.3	YHTIÖT JA OSAKKEET (PERUSVAKUUTUS).....	8
7.4	YHTIÖIDEN HALLINTO.....	8
7.5	KIINTEISTÖT	9
7.6	SOPIMUKSET.....	10
7.7	VAKUUTUSSUOJA	10
7.8	OIKEUDENKÄYNNIT	10
7.9	ANNETTU TIETO.....	10
8	OSTAJAN VAKUUTUKSET	10
8.1	YLEISTÄ	10
8.2	OSTAJAN TOIMIVALTA.....	10
8.3	RAHOITUS	11
9	MYYJÄN KORVAUSVASTUU	11
9.1	KORVAUSVELVOLLISUUS	11
9.2	KORVAUSVELVOLLISUUDEN RAJOITUKSET	11
10	MUUT EHDOT.....	11
10.1	KUOLETETTAVAT PANTTIKIRJAT.....	11
10.2	ASUNTO OY:N HALLITUS.....	12
10.3	VAKUUTUKSET	12
10.4	KIRJAAMINEN	12
10.5	SALASSAPITO JA JULKISTAMINEN	12
10.6	ILMOITUKSET JA TIEDONANNOT	12
10.7	MUUTOKSET	13
10.8	KOKO SOPIMUS.....	13
10.9	LIITTEET	13
10.10	SIIRTOKIELTO.....	13
10.11	KULUT.....	13
11	SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISEMINEN	13

LIITTEET

Liite (C)	Vuokraoikeudet
Liite (D)	Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksynnät
Liite 1.1	Annettu Tieto
Liite 1.22	Sopimukset
Liite 1.25	Vuokrasopimukset
Liite 2	Lainat
Liite 3.1(i)	ARA-kohteiden kauppahinnat
Liite 3.1(ii)	Muiden Kohteiden kauppahinnat
Liite 6.1(iii)	Maanvuokrasopimusten siirtosopimus
Liite 6.1(vi)	Eroilmoitukset
Liite 6.1(vii)	Osakkeenomistajien kirjalliset päätökset
Liite 6.1(xi)	Arvonlisäveroselvitys
Liite 7.2.2	Vuokraoikeustodistukset
Liite 7.4.4	Kaupparekisteriotteet ja yhtiöjärjestykset
Liite 7.5.1(i)	Asunto Oy:n vuokraoikeustodistus
Liite 7.5.1(ii)	Kiinteistö Oy:n lainhuutotodistus
Liite 7.5.2	Rasitustodistukset
Liite 7.5.3	Kiinteistörekisteriotteet

Tämä osakkeiden, maanvuokraoikeuksien ja rakennusten kauppakirja ("**Kauppakirja**") on tehty [•].[•].202[•] ("**Kaupantekopäivä**") seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **TAMPEREEN KEHITYSVAMMAISTEN ASUNTOTUKISÄÄTIÖ SR**, (y-tunnus: 0370157-4), c/o Kiinteistö-Tahkola Tampere Oy, Insinöörinkatu 40, 33720 Tampere ("**Myyjä**"); ja
- (2) **PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUE**, (y-tunnus: 3221308-6), Biokatu 12, 33520 Tampere ("**Ostaja**").

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Myyjä omistaa (i) Asunto Oy Omenapolku 3 -nimisen asunto-osakeyhtiön (y-tunnus: 0360245-3) ("**Asunto Oy**") osakkeet nrot 1–775 eli noin 36,7 % Asunto Oy:n koko osakekannasta; ja (ii) Kiinteistö Oy Onkiniemenkodit -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (y-tunnus: 0154567-8) ("**Kiinteistö Oy**") osakkeet nrot 1–7.640 eli Kiinteistö Oy:n koko osakekannan (Asunto Oy ja Kiinteistö Oy yhdessä "**Yhtiöt**" ja Yhtiöiden edellä mainitut Myyjän omistamat osakkeet yhdessä "**Osakkeet**").
- (B) Asunto Oy hallitsee sen ja Tampereen kaupungin väliseen 26.10.1979 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen perustuvan vuokraoikeuden ("**Asunto Oy:n Vuokraoikeus**") perusteella kiinteistöä 837-210-1175-7 ja omistaa sillä sijaitsevat rakennukset. Kiinteistö Oy omistaa kiinteistön 837-108-800-29 sillä sijaitsevine rakennuksineen, rakennelmineen, ainesosine ja tarpeistoineen ("**Kiinteistö Oy:n Kiinteistö**").
- (C) Myyjä hallitsee liitteessä (C) yksilöityihin maanvuokrasopimuksiin ("**Maanvuokrasopimukset**") perustuvien maanvuokraoikeuksien ("**Vuokraoikeudet**") perusteella liitteessä (C) yksilöityjä kiinteistöjä ja omistaa niillä sijaitsevat rakennukset ("**Rakennukset**").
- (D) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on 28.5.2026 antanut liitteenä (D) olevat hyväksynyt liitteessä yksilöityjen kohteiden ("**ARA-kohteet**") luovuttamiselle Ostajalle ja vahvistanut ARA-kohteille luovutuskorvaukset, jotka ovat samalla ARA-kohteiden korkeimmat sallitut luovutushinnat.
- (E) Myyjä, Tampereen kaupunki ja Asunto Oy ovat 11.3.2023 solmineet kaavoitushankkeen käynnistämistä koskevan sopimuksen ("**Kaavoitussopimus**"). Tampereen kaupunki on [pvm] antanut suostumuksensa Kaavoitussopimuksen siirtämiseksi Myyjältä Ostajalle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Asunto Oy säilyy Kaavoitussopimuksen osapuolena.
- (F) Osapuolet sopivat tällä Kauppakirjalla ehdoista, joiden nojalla Myyjä myy ja Ostaja ostaa Osakkeet, Vuokraoikeudet ja Rakennukset.

1 MÄÄRITELMÄT

Tässä Kauppakirjassa alla esitetyillä määritelmillä on alla esitetty merkitys. Käsitteiden yksikkömuodot kattavat myös niiden monikkomuodot, ja käsitteiden monikkomuodot kattavat myös niiden yksikkömuodot.

- | | | |
|-----|---------------------------------|---|
| 1.1 | Annettu Tieto | tarkoittaa (i) tässä Kauppakirjassa sekä sen liitteissä olevaa tietoa ja (ii) kaikkea <u>liitteessä 1.1</u> listattua tietoa. |
| 1.2 | ARA-kohteet | on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (D). |
| 1.3 | Asunto Oy | on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (A). |
| 1.4 | Asunto Oy:n Vuokraoikeus | on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (B). |

1.5	Kaavoitus sopimus	on määritelty tämän Kauppakirjan kohdassa 7.6.
1.6	Kaupantekopäivä	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannossa.
1.7	Kauppahinta	on määritelty kohdassa 3.1.
1.8	Kauppakirja	tarkoittaa tätä kauppakirjaa ja sen liitteitä.
1.9	Kiinteistö Oy	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (A).
1.10	Kiinteistö Oy:n Kiinteistö	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (B).
1.11	Kohteet	on määritelty kohdassa 2.
1.12	Kuolettavat Panttikirjat	tarkoittaa Kiinteistö Oy:n Kiinteistöön kohdistuvia kirjallisia panttikirjoja, jotka on annettu seuraavista kiinnityksistä: 758/2.8.2001/12520, 758/2.8.2001/12521, 758/2.8.2001/12523, 758/2.8.2001/12524 ja 758/2.8.2001/12529.
1.13	Maanvuokrasopimukset	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (C).
1.14	Myyjä	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (1).
1.15	Myyjän Vakuutukset	tarkoittaa Myyjän kohdissa 7.1–7.9 antamia vakuutuksia.
1.16	Osakkeet	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (A).
1.17	Osapuoli	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannossa.
1.18	Ostaja	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (2).
1.19	Ostajan Vakuutukset	tarkoittaa Ostajan kohdissa 8.1–8.3 antamia vakuutuksia.
1.20	Perusvakuutukset	tarkoittaa niitä Myyjän Vakuutuksia, joiden perään on merkitty ”Perusvakuutus”.
1.21	Rakennukset	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (C).
1.22	Sopimukset	tarkoittaa <u>liitteessä 1.22</u> yksilöityjä sopimuksia.
1.23	Vahinko	tarkoittaa välitöntä vahinkoa sekä kohtuudella ennakoitavissa olevaa välillistä vahinkoa, kulua ja kustannusta (mukaan lukien kohtuulliset oikeudenkäyntikulut ja asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset). Selvyyden vuoksi todetaan, että meneetty vuokratulo katsotaan aina välittömäksi vahingoksi.
1.24	Vuokraoikeudet	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (C).
1.25	Vuokrasopimukset	tarkoittaa <u>liitteessä 1.25</u> yksilöityjä huoneistovuokrasopimuksia.
1.26	Yhtiöt	on määritelty tämän Kauppakirjan johdannon kohdassa (A).

2 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena ovat Osakkeet, Vuokraoikeudet ja Rakennukset (Osakkeet, Vuokraoikeudet ja Rakennukset jäljempänä yhdessä "**Kohteet**"). Kaupan yhteydessä Myyjä siirtää Ostajalle liitteessä 2 yksilöidyt ARA-kohteisiin kohdistuvat lainat¹.

3 KAUPPAHINTA

- 3.1 Kohteiden yhteenlaskettu kauppahinta on yhteensä 1.100.000 euroa ("**Kauppahinta**"). Kauppahinta jakaantuu ARA-kohteiden välillä liitteen 3.1(i) mukaisesti ja muiden Kohteiden välillä liitteen 3.1(ii) mukaisesti.
- 3.2 Ostaja maksaa Kauppahinnan välittömästi käytettävissä olevin varoin Myyjän pankkitilille neljän-toista (14) vuorokauden kuluessa Kaupantekopäivästä. Mikäli maksu viivästyy, on Ostaja velvol-linen maksamaan viivästyneelle määrälle korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaista viiväs-tyskorkoa.
- 3.3 Tämän Kaupakirjan mukaisesta kaupasta suoritettavan varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

4 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Kohteiden omistusoikeus, hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyvät kokonaisuudessaan Myyjältä Ostajalle Kaupantekopäivänä.

5 TUOTOT JA KULUT

- 5.1 Myyjä vastaa (i) Yhtiöiden vastikkeista ja (ii) Vuokraoikeuksien ja Rakennusten sekä Osakkeiden perusteella Myyjän hallinnassa olevien tilojen hoito- ja ylläpitokustannuksista siltä osin kuin nii-den peruste kohdistuu Kaupantekopäivää edeltävään aikaan (Kaupantekopäivä mukaan lukien). Ostaja vastaa edellä mainituista kustannuksista siltä osin kuin niiden peruste kohdistuu Kaupan-tekopäivän jälkeiseen aikaan.
- 5.2 Kaikki Kohteista saatavat vuokra- ja mahdolliset muut tuotot kuuluvat Myyjälle siltä osin kuin ne kohdistuvat ajanjaksoon ennen Kaupantekopäivää (Kaupantekopäivä mukaan lukien) ja Ostajalle siltä osin kuin ne kohdistuvat Kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan.
- 5.3 Myyjä vastaa kaikista Kohteisiin kohdistuvista veroista, vakuutuksista ja muista julkisoikeudelli-sista maksuista siltä osin kuin ne kohdistuvat ajanjaksoon ennen Kaupantekopäivää (Kaupante-kopäivä mukaan lukien). Siltä osin kuin kyseiset maksut kohdistuvat tämän jälkeiseen aikaan, niistä vastaa Ostaja. Myyjä vastaa vuoden 2026 kiinteistöveroista.
- 5.4 Myyjä laatii ja toimittaa Ostajalle kahden (2) kuukauden kuluessa Kaupantekopäivästä (i) laskel-man tämän kohdan 5 mukaisten tuottojen ja kulujen tasaamiseksi Osapuolten välillä; sekä (ii) laskelman Myyjän ja Ostajan välisten Kohteita koskevien vuokrasopimusten mukaisten vuokrien (mukaan lukien investointivuokrat sekä pääoma- ja ylläpitovuokrat) sekä ARA-kohteisiin kohdis-tuvien lainojen lyhennysten ja korkojen tasaamiseksi Myyjän ja Ostajan välillä per Kaupanteko-päivä. Ostajan tulee toimittaa mahdolliset huomautuksensa laskelmista kahden (2) viikon kulu-essa niiden vastaanottamisesta. Mikäli Ostaja ei toimita huomautuksia edellä mainitussa ajassa tai mikäli Ostaja kirjallisesti hyväksyy laskelman, katsotaan laskelma vahvistetuksi ja Osapuolia sitovaksi. Osapuolten tulee tehdä toisilleen laskelman mukaiset maksusuoritukset viiden (5) ar-kipäivän kuluessa siitä, kun laskelma on hyväksytty.

¹ **Lieke kommentti osapuolille:** Liitteessä yksilöitävä Kohteisiin kohdistuvat lainat per viimeisin tiedossa oleva päivämäärä, esimerkiksi Kaupantekopäivää edeltävän kuukauden viimeinen päivä.

6 TOIMENPITEET KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ

6.1 Kaupantekopäivänä Osapuolet suorittivat seuraavat toimenpiteet:

- (i) Myyjä luovutti Osakkeista annetut osakekirjat Ostajalle asianmukaisin siirtomerkinnöin;
- (ii) Myyjä siirsi Ostajalle liitteessä 2 yksilöidyt ARA-kohteisiin kohdistuvat lainat;
- (iii) Myyjä ja Ostaja allekirjoittivat liitteessä 6.1(iii) olevan siirtosopimuksen Maanvuokrasopimusten siirtämisestä Ostajalle;
- (iv) Ostaja maksoi Kiinteistö Oy:n puolesta Kiinteistö Oy:n ja Tampereen Seudun Osuuspankin väliseen 28.6.2019 päivättyyn velkakirjaan perustuvan lainan;
- (v) Myyjä siirsi Vuokraoikeuteen 837-28-5573-19-L1 kohdistuvan sähköisen panttikirjan Ostajalle;
- (vi) Myyjä luovutti Ostajalle liitteen 6.1(vi) mukaiset Kiinteistö Oy:n hallituksen jäsenten allekirjoittamat eroilmoitukset;
- (vii) Ostaja luovutti Myyjälle liitteen 6.1(vii) mukaisen Kiinteistö Oy:n osakkeenomistajien kirjallisen päätöksen, joilla valittiin Kiinteistö Oy:n hallitukseen uudet jäsenet;
- (viii) Myyjä siirsi Vuokrasopimukset ja niiden perusteella annetut vuokravakuudet Ostajalle asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna;
- (ix) Myyjä siirsi Sopimukset Ostajalle asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna;
- (x) Myyjä siirsi Kaavoitussopimuksen Ostajalle asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna;
- (xi) Myyjä luovutti Ostajalle liitteen 6.1(xi) mukaisen arvonlisäverolain 209 k §:n mukaisen selvityksen tehdyistä kiinteistöinvestoinneista;
- (xii) Osapuolet luovuttivat toisilleen jäljennökset Osapuolten asianmukaisista päätöksistä koskien tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan hyväksymistä; ja
- (xiii) Osapuolet allekirjoittivat tämän Kauppakirjan.

6.2 Kohdassa 6.1 suoritettut toimenpiteet katsotaan tapahtuneen samanaikaisesti ja osana yhtä suoritusta eikä mitään yksittäistä toimenpidettä katsota tehdyksi ennen kuin kaikki toimenpiteet on suoritettu.

7 MYYJÄN VAKUUTUKSET

7.1 Yleistä

7.1.1 Myyjä vakuuttaa Ostajalle, että tässä kohdassa 7 luetellut Myyjän Vakuutukset pitävät paikkansa Kaupantekopäivänä.

7.1.2 Perusvakuutuksia lukuun ottamatta Myyjälle ei synny korvausvastuuta Ostajaa kohtaan Myyjän Vakuutusten perusteella siltä osin kuin seikat, jotka ovat ristiriidassa Myyjän Vakuutusten (pois lukien Perusvakuutukset) kanssa, nimenomaisesti ja selkeästi ilmenevät Annetusta Tiedosta tavalla, joka mahdollistaa sen, että Ostaja ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista pystyy kohdulla ymmärtämään sekä ristiriidan että sanotusta ristiriidasta aiheutuvat oikeudelliset, taloudelliset ja toiminnalliset vaikutukset ilman, että Ostajan tarvitsisi tehdä johtopäätöksiä useista toisiinsa liittymättömistä asiakirjoista tai niiden sisältämistä kohdista.

7.2 Myyjän toimivalta ja omistusoikeus (Perusvakuutus)

- 7.2.1 Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Osakkeisiin.
- 7.2.2 Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Vuokraoikeuksiin, kuten liitteenä 7.2.2 olevista vuokraoikeustodistuksista ilmenee, sekä Rakennuksiin.
- 7.2.3 Myyjällä on täysi oikeus ja valtuus myydä Kohteet. Tämä Kauppakirja on Myyjää sitova ja täytännönpantavissa Myyjää kohtaan sen ehtojen mukaisesti.
- 7.2.4 Myyjän tähän Kauppakirjaan perustuvien velvoitteiden täyttäminen ei edellytä sellaista viranomaisen tai muun tahon lupaa, hyväksyntää tai muuta toimenpidettä tai kolmannen osapuolen suostumusta, jota ei olisi saatu tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

7.3 Yhtiöt ja Osakkeet (Perusvakuutus)

- 7.3.1 Yhtiöt ovat Suomen lainsäädännön mukaan asianmukaisesti perustettuja ja olemassa olevia yhtiöitä, ja niillä on täysi oikeus harjoittaa toimintaansa niin kuin sitä tällä hetkellä harjoitetaan. Yhtiöt eivät harjoita muuta toimintaa eivätkä omista tai hallitse kiinteistöjä.
- 7.3.2 Osakkeet on laillisesti liikkeelle laskettu, maksettu ja rekisteröity.
- 7.3.3 Asunto Oy:llä on yhteensä 2.110 osaketta ja ääntä, ja sen osakepääoma on 35.487,65 euroa. Myyjän omistamat Asunto Oy:n Osakkeet edustavat noin kolmeakymmentäkuutta pilkku seitsemää prosenttia (36,7 %) Yhtiön ulkona olevista osakkeista ja Yhtiön osakkeiden tuottamista äänistä.
- 7.3.4 Kiinteistö Oy:llä on yhteensä 7.640 osaketta ja ääntä, ja sen osakepääoma on 20.559,29 euroa. Myyjän omistamat Kiinteistö Oy:n Osakkeet edustavat sataa prosenttia (100 %) Yhtiön ulkona olevista osakkeista ja Yhtiön osakkeiden tuottamista äänistä.
- 7.3.5 Osakkeisiin ei kohdistu Kaupantekopäivänä mitään vakuus-, pantti- tai muita kolmansien oikeuksia.
- 7.3.6 Osakkeista on annettu osakekirjat. Yhtiöillä ei ole eivätkä ne ole antaneet väliaikaistodistuksia tai muita instrumentteja (kuten optioita tai vaihtovelkakirjalainoja), jotka oikeuttaisivat tai jotka voitaisiin vaihtaa Yhtiöiden osakkeisiin.
- 7.3.7 Yhtiöt eivät omista osakkeita tai muita osuuksia osakeyhtiöissä tai muissa oikeushenkilöissä.
- 7.3.8 Yhtiöt eivät ole maksukyvyttömiä, eivätkä ne ole ryhtyneet mihinkään järjestelyyn velkojensa kanssa eikä Yhtiöiden osalta ole vireillä konkurssi-, takaisinsaanti-, selvitystila-, yrityssaneeraus- tai muita vastaavia menettelyjä eikä sellaisia seikkoja (kuten velkojen maksun laiminlyöntejä) ole tapahtunut, jotka oikeuttaisivat tällaisen menettelyn käynnistämiseen.
- 7.3.9 Yksikään Yhtiöiden velkoja ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin Yhtiöiden antamien vakuuksien realisoinniseksi eikä Myyjän tiedossa ole sellaisia olosuhteita, jotka oikeuttaisivat tällaisen menettelyn käynnistämisen.

7.4 Yhtiöiden hallinto

- 7.4.1 Yhtiöiden osakeluettelot sekä muut Yhtiöiden ylläpidettävät rekisterit ovat ajantasaisia sekä lakien ja viranomais määräysten mukaisia ja sisältävät totuudenmukaisen luettelon niistä seikoista, joita ne koskevat (sisältäen selvyiden vuoksi mm. omistajatiedot, panttausmerkinnät ja tiedot osakekirjoista), eikä ilmoitusta tai väitettä niiden paikkansapitämättömyydestä tai vaatimusta niiden korjaamisesta ole tehty Yhtiöille tai Myyjälle.

- 7.4.2 Kaikki Yhtiöiden kokoukset ja muut yhtiöoikeudelliset toimenpiteet on laillisesti ja asianmukaisesti pidetty, kaikki yhtiökokouksissa tai hallituksen kokouksissa tehty päätökset on kirjattu asianmukaisesti Yhtiöiden pöytäkirjoihin ja kaikki rekisteröitävät päätökset on asianmukaisesti rekisteröity.
- 7.4.3 Yhtiöiden hallitusten kokousten pöytäkirjat ja yhtiökokousten pöytäkirjat on laadittu soveltuvan lainsäädännön mukaisesti.
- 7.4.4 Yhtiöiden voimassa olevat kaupparekisteriotteet ja yhtiöjärjestykset ovat liitteenä 7.4.4, eikä niistä ilmeneviin tietoihin ole tehty tai ole vireillä muutoksia.
- 7.4.5 Yhtiöiden kirjanpito on suoritettu soveltuvien lakien ja säädösten ja hyvän kirjanpitotavan mukaisesti, ja se on ajan tasalla. Yhtiöiden tilinpäätökset ovat kirjanpitolain ja hyvän kirjanpitotavan mukaisesti oikein laadittu ja ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Yhtiöiden toiminnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta, varoista, veloista ja vastuista.
- 7.4.6 Yhtiöt ovat maksaneet oikea-aikaisesti asianomaisille veroviranomaisille kaikki verot, jotka ovat erääntyneet maksettavaksi, joiden maksua on vaadittu tai jotka on oma-aloitteisesti maksettava sekä tehneet oikea-aikaisesti asianmukaiset ja sisällöltään oikeat ilmoitukset asianomaisille veroviranomaisille koskien kaikkia Yhtiöiden toimintaan liittyviä veroja.
- 7.4.7 Yhtiöillä ei ole eikä Kohteisiin kohdistu muita lainoja kuin liitteessä 2 yksilöidyt lainat. Asunto Oy:n Osakkeisiin ei kohdistu velkaosuuksia.²

7.5 Kiinteistöt

- 7.5.1 Asunto Oy:llä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Asunto Oy:n Vuokraoikeuteen, kuten liitteenä 7.5.1(i) olevasta vuokraoikeustodistuksesta ilmenee. Kiinteistö Oy:llä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Kiinteistö Oy:n Kiinteistöön, kuten liitteenä 7.5.1(ii) olevasta lainhuutotodistuksesta ilmenee. (Perusvakuutus)
- 7.5.2 Vuokraoikeuksiin, Asunto Oy:n Vuokraoikeuteen tai Kiinteistö Oy:n Kiinteistöön ei kohdistu muita kiinnityksiä, panttioikeuksia, erityisiä oikeuksia tai vallintarajoituksia kuin mitä liitteenä 7.5.2 olevista rasisitustodistuksista ilmenee. (Perusvakuutus)
- 7.5.3 Vuokraoikeuksien ja Asunto Oy:n Vuokraoikeuden perusteella hallittaviin kiinteistöihin sekä Kiinteistö Oy:n Kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita kuin mitä liitteenä 7.5.3 olevista kiinteistörekisteriotteista ilmenee.
- 7.5.4 Myyjän, Asunto Oy:n ja Kiinteistö Oy:n hallitsemat kiinteistöt sekä Rakennukset ja niiden käyttö ovat Kaupantekopäivänä kaikkien soveltuvien lakien, lupien ja viranomaismääräysten, mukaan lukien kaavoitusmääräysten, mukaisia.
- 7.5.5 Myyjän, Asunto Oy:n ja Kiinteistö Oy:n hallitsemien kiinteistöjen maaperä eikä pohjavesi ole saastunut eikä Kohteissa ole harjoitettu toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, joista on saattanut aiheutua ympäristön, kuten maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista tai saastumista.

² **Lieke kommentti osapuolille:** Muokattava, mikäli Asunto Oy nostaa vesijohtojen ja kosteiden tilojen peruskorjausrakkaa varten suunnitellun lainan ennen kaupantekopäivää.

7.6 Sopimukset

- 7.6.1 Maanvuokrasopimukset, Vuokrasopimukset ja Sopimukset ovat voimassa ja täytäntöön pantavissa Annetusta Tiedosta ilmenevien ehtojensa mukaisesti, eikä niihin liity muita suullisia sopimuksia tai sitoumuksia kuin mitä on yksilöity liitteessä 1.19. Kohteiden myynti Ostajalle ei vaikuta Maanvuokrasopimusten, Vuokrasopimusten tai Sopimusten sitovuuteen tai voimassaoloon. (Perusvakuutus)
- 7.6.2 Myyjä ei ole luopunut mistään Maanvuokrasopimusten, Vuokrasopimusten tai Sopimusten mukaisista oikeuksista, eikä kyseisiä oikeuksia ole siirretty, pantattu tai muutoin luovutettu kolmannelle. (Perusvakuutus)
- 7.6.3 Myyjä eivätkä Maanvuokrasopimusten, Vuokrasopimusten tai Sopimusten osapuolet ole rikkoneet kyseisten sopimusten mukaisia velvoitteitaan. Mitään Maanvuokrasopimusta, Vuokrasopimusta tai Sopimusta ei ole Kaupantekopäivänä irtisanottu.

7.7 Vakuutussuoja

- 7.7.1 Myyjällä on Kaupantekopäivään saakka voimassa tavanomainen kiinteistövakuutus Rakennuksille. Yhtiöillä on voimassa tavanomainen kiinteistövakuutus hallitsemilleen kiinteistöille.
- 7.7.2 Myyjällä ei ole Rakennuksia koskien eikä Yhtiöillä ole avoimia tai uhkaavia korvausvaatimuksia vakuutusyhtiöltä.

7.8 Oikeudenkäynnit

- 7.8.1 Myyjä ei ole eikä ole ollut osallisena missään Kohteita koskevissa oikeudenkäynneissä, välitysmenettelyissä, hallinnollisissa menettelyissä tai viranomaistutkimuksissa, eikä Myyjän tiedossa ole tällaisten menettelyjen uhkaa.
- 7.8.2 Yhtiöt eivät ole eivätkä ole olleet osallisina missään oikeudenkäynneissä, välitysmenettelyissä, hallinnollisissa menettelyissä tai viranomaistutkimuksissa, eikä Yhtiöiden tiedossa ole tällaisten menettelyjen uhkaa.

7.9 Annettu Tieto

- 7.9.1 Myyjän Ostajalle Kohteista antamat tiedot, mukaan lukien Annettu Tieto, antavat oikean ja totuudenmukaisen kuvan Kohteista, Maanvuokrasopimuksista, Vuokrasopimuksista ja Sopimuksista, eivätkä ne sisällä puutteellisia tai virheellisiä tietoja tai ole muutoin harhaanjohtavia.
- 7.9.2 Myyjä on antanut Ostajalle ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista kaikki tiedot, joilla voi olla merkitystä Kohteen arvon tai Ostajan ostopäätöksen kannalta.

8 OSTAJAN VAKUUTUKSET

8.1 Yleistä

- 8.1.1 Ostaja vakuuttaa Myyjälle, että tässä kohdassa 8 annetut Ostajan Vakuutukset pitävät paikkansa Kaupantekopäivänä.

8.2 Ostajan toimivalta

- 8.2.1 Ostajalla on täysi oikeus ja valtuus ostaa Kohteet. Tämä Kauppakirja on Ostajaa sitova ja täytäntöön pantavissa Ostajaa kohtaan sen ehtojen mukaisesti.

- 8.2.2 Ostajan tähän Kauppakirjaan perustuvien velvoitteiden täyttäminen ei edellytä sellaista viranomaisen tai muun tahon lupaa, hyväksyntää tai muuta toimenpidettä tai kolmannen osapuolen suostumusta, jota ei olisi saatu tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

8.3 Rahoitus

Ostajalla on Kaupantekopäivänä tarvittavat varat Kauppahinnan maksamiseksi.

9 MYYJÄN KORVAUSVASTUU

9.1 Korvausvelvollisuus

- 9.1.1 Myyjä on velvollinen korvaamaan Ostajalle Vahingon, joka aiheutuu Ostajalle (i) Myyjän Vakuutuksien virheellisyydestä tai (ii) Myyjän muusta tämän Kauppakirjan mukaisen sitoumuksen tai velvoitteen rikkomisesta.
- 9.1.2 Kaikki tämän Kauppakirjan mukaiset Myyjän suorittamat korvaukset katsotaan Kauppahinnan alennukseksi.

9.2 Korvausvelvollisuuden rajoitukset

- 9.2.1 Edellä kohdissa 9.1.1 ja 9.1.2 sovittua Myyjän korvausvelvollisuutta koskevat seuraavat rajoitukset:
- (i) Myyjän korvausvastuu Myyjän Vakuutusten rikkomuksista on rajoitettu viiteentoista prosenttiin (15 %) Kauppahinnasta.³
 - (ii) Ostajan tulee esittää Myyjän Vakuutuksiin liittyvät vaatimuksensa kirjallisesti Myyjälle kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Kaupantekopäivästä.
- 9.2.2 Kohdan 9.2.1 mukaiset Myyjän korvausvelvollisuuden rajoitukset eivät koske Perusvakuutuksien rikkomista eivätkä tilannetta, jossa Myyjä on toiminut tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

10 MUUT EHDOT

10.1 Kuolettettavat Panttikirjat

Myyjä on 2.3.2026 toimittanut Pirkanmaan käräjäoikeuteen hakemuksen Kuolettettavien Panttikirjojen kuolettamiseksi. Pirkanmaan käräjäoikeus on 7.5.2026 antanut kuulutuksen, jonka mukaisesti määräpäivä Kuolettettavien Panttikirjojen toimittamiseksi käräjäoikeudelle on 13.8.2026, jonka jälkeen Kuolettettavat Panttikirjat kuoletetaan. Myyjä vastaa kustannuksellaan kuolettamisprosessin saattamisesta loppuun myös Kaupantekopäivän jälkeen. Myyjä vastaa Ostajaa kohtaan siitä, että Kuolettettaviin Panttikirjoihin ei kohdistu mitään kolmansien vakuusoikeuksia ja sitoutuu kohdassa 9 sovittua estämättä korvaamaan Ostajalle täysimääräisesti kaikki kustannukset ja vahingot, mitä Ostajalle aiheutuu mahdollisten kolmansien oikeuksien ja/tai vaatimusten vuoksi.

³ **Lieke kommentti osapuolille:** Korvausvastuun enimmäismäärä keskusteltava. Ehdotettu viisi (5) prosenttia kauppahinnasta on liian matala ostajan kannalta.

10.2 Asunto Oy:n hallitus

Myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että Myyjän nimeämät Asunto Oy:n hallituksen jäsenet pysyvät tehtävässään siihen saakka, kunnes Ostajan nimeämät edustajat on valittu heidän tilalleen. Myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että Myyjän nimeämät hallituksen jäsenet toimivat tehtävässään Ostajan kohtuullisten intressien mukaisesti, sekä kutsumaan ylimääräisen yhtiökokouksen koolle viivytyksettä Kaupantekopäivän jälkeen hallituksen kokoonpanon muuttamiseksi.

10.3 Vakuutukset

Myyjä on velvollinen pitämään voimassa Kohteita koskevat kiinteistövakuutukset, kunnes Ostajan kiinteistövakuutukset tulevat voimaan.

10.4 Kirjaaminen

Ostaja on velvollinen hakemaan Vuokraoikeuksien kirjaamista nimiinsä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ilman aiheutonta viivästystä Kaupantekopäivän jälkeen. Ostaja vastaa kirjaamisen kustannuksista.

10.5 Sopimusten siirrot

Ostaja ilmoittaa Vuokrasopimusten mukaisille vuokralaisille ja Sopimusten mukaisille sopimus-kumppaneille Vuokrasopimusten ja Sopimusten siirtämisestä Ostajalle Kaupantekopäivän jälkeen.

10.6 Salassapito ja julkistaminen

Tämä Kauppakirja ja sen sopimusneuvotteluissa esiin tulleet seikat ovat luottamuksellisia ja Osapuolet sitoutuvat pitämään niiden sisällön salassa. Tämä salassapitovelvoite ei kuitenkaan koske mahdollisia asioita, jotka Osapuolten tulee lain tai toimivaltaisen viranomaisen antamien sääntöjen, määräysten tai ohjeiden mukaisesti luovuttaa tai tiedottaa.

10.7 Ilmoitukset ja tiedonannot

10.7.1 Kaikki tästä Kauppakirjasta johtuvat tiedonannot, vaatimukset ja ilmoitukset tulee ilmoittaa kirjallisesti Osapuolten yhteisesti sopimiin seuraaviin osoitteisiin tai sähköpostiosoitteisiin:

Mikäli Myyjälle:

nimi: Markku Hiltunen
sähköposti: markku.hiltunen@tottamare.fi

Mikäli Ostajalle:

nimi: Pirkanmaan hyvinvointialue, Kirjaamo
osoite: PL 272, 33101 Tampere
sähköposti: kirjaamo@pirha.fi
lisätieto: asia 16442/2026

ja tiedoksi (jota ei katsota Kauppakirjan mukaiseksi tiedoksiannoksi):

Lieke Asianajotoimisto Oy
nimi: Alisa Montonen
osoite: Aleksanterinkatu 11, 00100 Helsinki
sähköposti: alisa.montonen@lieke.com

10.7.2 Tiedoksianto katsotaan tapahtuneen, kun kolme (3) vuorokautta on kulunut kirjatun kirjeen postittamisesta tai kun tiedoksianto on muutoin tehty todisteellisesti. Sähköposti katsotaan vastaanotetuksi lähettämispäivämääränä edellyttäen, että sähköpostin lähettäjä ei ole vastaanottanut ilmoitusta epäonnistuneesta sähköpostin lähetyksestä.

10.7.3 Osapuolilla on oikeus muuttaa yllä mainittuja yhteystietojaan ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle Osapuolelle.

10.8 Muutokset

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän Kauppakirjaan ja sen liitteisiin on tehtävä kirjallisesti Osapuolten allekirjoittamalla muutosasiakirjalla.

10.9 Koko sopimus

Tämä Kauppakirja liitteineen käsittää Osapuolten välisen Kohteiden kauppaa koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja korvaa aiemmat Osapuolten väliset sopimukset sekä muut kirjalliset tai suulliset Kohteita koskevat välipuheet.

10.10 Liitteet

Mikäli tämän Kauppakirjan määräykset ovat ristiriidassa tämän Kauppakirjan liitteiden sisällön kanssa, noudatetaan tämän Kauppakirjan määräyksiä.

10.11 Siirtokielto

Tätä Kauppakirjaa ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman Osapuolten nimenomaista kirjallista suostumusta.

10.12 Kulut

Ostaja ja Myyjä vastaavat tahoillaan tähän Kauppakirjaan liittyvistä omista kuluistaan.

11 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISEMINEN

11.1 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, lainvalintasäännökset ja kauppalaki (355/1987) pois lukien.

11.2 Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskaupakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenetelyn paikka on Helsinki ja kieli on suomi.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Tätä Kauppakirjaa on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle ja yksi (1) Ostajalle.

**TAMPEREEN KEHITYSVAMMAISTEN
ASUNTOTUKISÄÄTIÖ SR**

Markku Hiltunen
[Asema]

Matti Ruohonen
[Asema]

PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUE

[Nimen selvennys]
[Asema]

[Nimen selvennys]
[Asema]