

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

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

OSTAJA

Pirkanmaan hyvinvointialue (y-tunnus 3221308-6)
PL 272, 33101 Tampere
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontti Tampere-125-1665-1 (kiinteistötunnus 837-125-1665-1).
Tontin pinta-ala on 18487 m².
Tontti on asemakaavassa hallinto- ja viristorakennusten sekä yhdyskuntateknistä
huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YHT-2).
Tontin rakennusoikeus on 5650 k-m².

KAUPPAHINTA

Seitsemänsataakuusikymmentäkaksituhatta seitsemänsataaviisikymmentä (762 750)
euroa.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 762 750 euroa (ja tontin lohkomiskustannukset 1449 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 1.1.2024 alkaen 11,5 prosenttia

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen 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.

Ostaja on tietoinen kaupan kohteen alueella sijaitsevasta kulkuyhteysrasitteesta sekä kunnallistekniikan johtolinjoista, eikä ostajalla ole niistä huomautettavaa.

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. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille vähintään 4000 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 pidennys- tä rakennusajalle.

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

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.

Kaupunki ilmoittaa, että kaupan kohteena olevalla tontilla on ollut purettuja rakennuksia ja rakennelmia. Kaupan kohteena olevalla tontilla on lisäksi vanhoja käytöstä poistettuja johtoja ja putkia ym infraa maaperässä. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kaupan kohteena olevalla alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset, aidat ja muut vastaavat.

9. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona kaupunki toteaa, että kaupan kohde on ollut Tampereen kaupungin varikko- ja varastointikäytössä.

Kaupunki ilmoittaa, että kaupan kohteena olevalle alueelle on teetetty asemakaavoituksen yhteydessä ympäristötekninen tutkimus (VIHIOJAN POLIISITALON JA PELASTUSLAITOKSEN ASEMAKAAVAN NRO 8786 YMPÄRISTÖTEKNISET TUTKIMUKSET, Vahanen Environment Oy, 23.6.2021). Asemakaava-alueelle on

laadittu pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (15.8.2023, Sitowise Oy) ja Pirkanmaan ELY-keskus on antanut pima-päätöksen (PIRELY/9267/2023, 27.11.2023). Raportit ja päätös on toimitettu ostajalle.

Tutkimuksien perusteella alueella on todettu pilaantunutta maata ja jätejakeita täyttömaassa. Tutkimuksissa ei ole todettu sellaisia yhdisteitä tai pitoisuuksia, jotka aiheuttaisivat ELY-keskuksen antaman päätöksen määräysten mukaisen kunnostustarpeen laajemmalla alueella, kuin tontilla tehtävä rakentaminen edellyttää. Pilaantuneen maan kunnostustöitä tehdään rakentamistöiden vuoksi ja niiden edellyttämällä laajuudella.

Kaupunki vastaa tontilla täyttömaassa olevista jätejakeista ja haitta-aineista aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Ylimääräisiksi kustannuksiksi luetaan kiinteistön maarakennustöiden aikana ympäristöteknisen valvojan ja maanäytteiden analyysikustannukset sekä pilaantuneen ja jätteen maa-aineksen ylimääräiset vastaanottokustannukset. Kaupunki ja ostaja ovat sopineet, että ylimääräisiksi vastaanottokustannuksiksi katsotaan jätteen täyttömaan tai haitta-aineita sisältävän maan vastaanottokustannukset, jotka eroavat puhtaan maan maankaatopaikkamaksuista. Mikäli tontilta rakentamisen vuoksi kaivettava maa-aines ei kelpaa jätejakeiden tai haitta-aineiden vuoksi maankaatopaikalle, vastaa kaupunki sen vastaanottomaksuista. Kaupunki laskuttaa tällöin pois vietyjen pilaantuneiden tai jätteellisten maiden toteutuneiden määrien mukaan 2,2 e/t ostajalta erikseen sovitulla tavalla. Laskutettava 2,2 e/t on sovittu olevan maankaatopaikan vastaanottomaksu, joka on ostajan vastuulla, joka on rakentamishankkeessa oleva normaalikustannus. Selvyyden vuoksi todettakoon, että kaupungin vastattaviksi ylimääräisiksi kustannuksiksi ei lueta tontin kaivu-, kuljetus- tai täyttötöitä.

kaupunki vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista 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 maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Ostaja sitoutuu yhteistyöhön kaupungin nimeämän ympäristöteknisen asiantuntijan kanssa ja kaupunki sitoutuu yhteistyöhön ostajan ympäristöteknisen asiantuntijan, urakoitsijan ja/tai rakennuttajakonsultin kanssa.

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.

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 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 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. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

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

14. Irtaimen kauppa

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

15. Riitojen ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, mahdolliset 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.

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu ostajan **xxxtahon xx.xx.2024** tekemään päätökseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tampereella xxxxkuun xx. päivänä 2024

TAMPEREEN KAUPUNKI
valtakirjalla:

Pasi Kamppari
tonttipäällikkö

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

PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUE

valtakirjalla:

XXXX

XXXX

Kaupanhahvistajana todistan, että Pasi Kamppari valtakirjalla luovuttajan puolesta sekä XXXXX valtakirjalla 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 xxxxkuun xx. päivänä 2024

XXXXXX