

KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJALUONNOS

Käyty läpi ja muotoilut hyväksytty Pirha-Tre palaverissa 28.5.2026

MYYJÄ

Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2

PL 487

33101 Tampere

Jäljempänä "**Kaupunki**"

OSTAJA

Pirkanmaan hyvinvointialue, y-tunnus 3221308-6

PL 272

33101 Tampere

Jäljempänä "**Ostaja**"

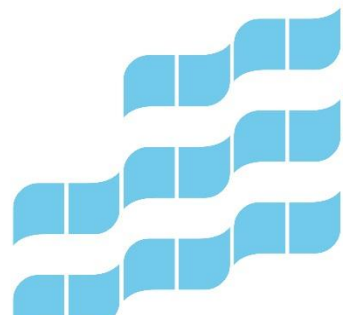
KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Tampereen kaupungissa, osoitteessa Satakunnankatu 16 sijaitsevan kiinteistön 837-110-149-3 karttaliitteen mukainen määräala ja määräalalla sijaitseva, vuonna 1900 valmistunut Keskuspaloasemana tunnettu rakennus kaikkine ainesosineen ja tarpeistoineen (yhdessä "**Kiinteistö**").

Määräalan pinta-ala on noin 4 965 m² ja sillä sijaitsevan rakennuksen pinta-ala on 4 197 m². Alueen asemakaava on ehdotusvaiheessa, jonka mukaan kaupan kohteena olevasta määräalasta muodostuisi asemakaavan mukainen oma tontti.

Ehdotusvaiheessa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 400 k-m². Rakennus on toiminut käyttöön otosta lukien paloasemana. Tontti on nykyisessä asemakaavassa sosiaalista toimintaa ja asumista palvelevien sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (YSAT-1) ja ehdotusvaiheessa olevan asemakaavan mukaan hallinto- ja virastorakennusten sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YHT-2).

Tämä kauppakirja on laadittu maakaaren 2. luvun 1 §:n tarkoittamassa



muodossa.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 6 662 500 euroa

(kuusimiljoonaakuusisataakuusikymmentäkaksituhatta viisisataa euroa).

Kauppahinta ei ole pinta-ala perusteinen. Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu ja sen pinta-ala voi poiketa merkittävästikin tässä kauppakirjassa ja sen liitteissä esitetystä. Osapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että määräalasta muodostettavan tontin pinta-ala voi jossain määrin poiketa määräalan pinta-alasta.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan Kaupungin ilmoittamalle pankkitilille viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun osapuolet ovat päätöksillään hyväksyneet tämän kauppakirjan ja tätä kauppaa koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman sekä osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan.

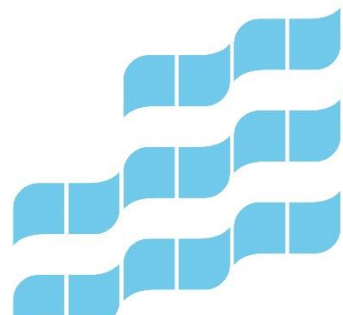
Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu. Rakennus on kaupantekohetkellä vuokrattuna Ostajalle ja Ostaja hallitsee rakennusta vuokrasopimuksen nojalla.

3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja



ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle ja tätä edeltävältä ajalta niistä vastaa Kaupunki.

Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle, kun kohteen omistusoikeus kohdan 2. mukaisesti siirtyy Kaupungilta Ostajalle.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

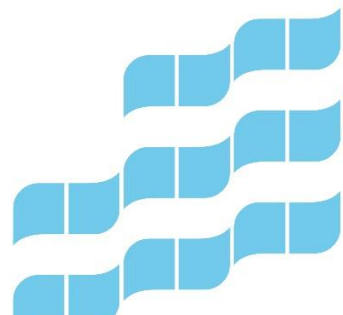
Kaupan kohteena oleva määräala ja sillä sijaitseva rakennus myydään vapaana kiinnityksistä. Kiinteistöä eivät edellä todetun lisäksi rasita muut rasitteet, rasitukset tai kiinnitykset kuin mitä Ostajalle luovutetuista kiinteistötietojärjestelmän otteista ja rasitesopimuksista ilmenee. Kaupunki purkaa kustannuksellaan rasitteet, jotka samalla kiinteistöllä sijaitsevan laajennusosan purkamisen jälkeen käyvät tarpeettomaksi.

Kaupungilla on pysyvä oikeus rakennetun hulevesiviemärin, jätevesiviemärin ja vesijohdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden sijoittamiseen ja käyttämiseen korvauksetta tontin 837-110-149-3 alueella, joka on asemakaavassa osoitettu maanalaista johtoa varten varatuksi alueeksi. Johtoalue on merkitty kaavaehdotuksen mukaiseen karttaan. Kaupunki/johdon omistaja vastaa johtojen kunnossapidosta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Kaupungilla on oikeus muita osapuolia enempää asiassa kuulematta ja ilman eri valtuutusta hakea johtorasitteen kirjaamista rekisteriin. Kaikista rasitteen perustamiskustannuksista vastaa kaupunki.

5. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartta ja -määräykset (nähtävillä Tampereen kaupungin sivustolla)
5. Vireillä oleva ehdotusvaiheen kaava nro 8839 aineistoineen (nähtävillä Tampereen kaupungin sivustolla)



Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja kohdetta koskeviin asiakirjoihin. Ostaja on hallinnut kiinteistöä ja harjoittanut siinä toimintaa 1.1.2023 lähtien ja tuntee kaupan kohteen. Kaupan kohde on ollut rakentamisesta lähtien pelastustoimen käytössä. Pelastustoimi on siirtynyt sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain nojalla Pirkanmaan hyvinvointialueen järjestämisvastuulle.

Ostaja on tutustunut huolellisesti kaupan kohteena olevaan rakennukseen sekä siitä annettuihin tietoihin ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa, kun se nyt on eikä Ostajalla ole kaupan kohteen osalta huomauttamista.

Myyjä ei vastaa mistään rakennuksen korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä kaupantekohetkellä todettu tai ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä. Edellä mainitut seikat on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan kaupan kohteen perusteella.

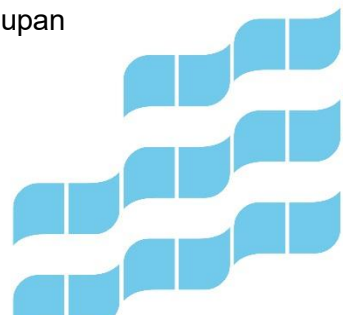
Kaupunki toimittaa kohteesta olemassa olevat dokumentit, kuten suunnitelmat ja huoltokirjahistorian, Ostajalle viimeistään kaupantekotilaisuudessa. Myyjä järjestää ostajalle perehdytyksen kiinteistönhoidon ja kunnossapidon osalta. Perehdytyksen tulee olla sen laajuinen, että ostaja tuntee kiinteistön eri järjestelmät, niiden erityispiirteet sekä tarvittavat ylläpitotoimet.).

6. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupanteon yhteydessä Kaupunki on antanut Ostajalle arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 209 k §:n edellyttämän tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvän arvonlisäverolain 209 l §:n mukaisen selvityksen, joka on tämän kauppakirjan liitteenä 3 ("**Arvonlisäveroselvitys**").

7. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan



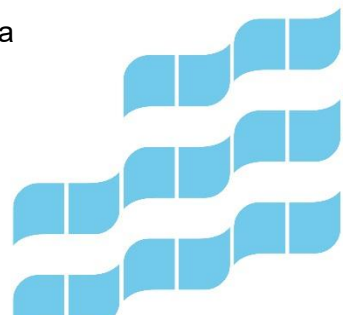
kohteena olevalla tontilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on ostajan otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kaupunkiin. Kaupunki korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason 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.

8. Liittymät ja määräalalla sijaitsevat rakennukset

Sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymä ja niiden käyttöoikeudet siirtyvät kaupan mukana Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta niiden toimittajille, mutta Kaupunki vastaa siitä, että kaikki Rakennuksen nykyisen käytön kannalta tarvittavat liittymäsopimukset ovat olemassa ja saadaan siirrettyä Ostajan nimiin. Kaupunki vastaa myös siitä, että kaikki liittymäsopimusten liittymämaksut on täysimääräisesti maksettu. Ostajalla on oikeus siirtää kohteella oleva tietoliikenneliittymä nimiinsä ilmoittamalla kiinteistön omistuksen siirrosta tietoliikenneliittymän toimittajalle. Mikäli liittymien osalta tulee uusimistarpeita, vastaa Ostaja niistä kustannuksellaan.

Kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä olevan rakennuksen kautta on sähköliittymä myös määräalan viereiseen rakennukseen. Ostaja hallitsee viereistä rakennusta vuokrasopimuksen nojalla ja sitoutuu tämän kauppakirjan allekirjoituksin jatkamaan sähkönsyöttöä sähköliittymänsä kautta viereiseen rakennukseen niin kauan kuin Ostaja on mainitussa rakennuksessa vuokralaisena. Kaupunki ei maksa eri korvausta sähköliittymästä.

Kaupankohteena olevalla määräalalla sijaitsee osin viereisen kiinteistön rakennuksen osa. Ostaja hallitsee mainittua rakennusta ja rakennuksen osaa vuokrasopimuksen nojalla. Ostaja sallii tämän kauppakirjan allekirjoituksin rakennuksen osan sijainnin ostettavalla määräalalla niin kauan kuin Ostaja hallitsee mainittua rakennusta ja sen osaa tilavuokrasopimuksen nojalla



sekä kohtuullisen ajan sen jälkeen, kunnes rakennuksen omistaja purkaa rakennuksen osan määräalalta. Edellä todetusta rakennuksen osan omistaja ei ole velvollinen suorittamaan maanvuokraa tai muita korvauksia.

Ostaja sallii purkutoimet, eikä lisärakennuksen omistajalla ole velvollisuutta hakea eri lupaa työskennellä määräalalla ja purkaa rakennuksen osaa määräalalta. Purkutöiden alkamisajankohdasta on kuitenkin sovittava Ostajan kanssa viimeistään hyvissä ajoin ennen töiden aloitusta. Ostaja vastaa oman rakennuksensa ja purettavan rakennuksen osan liityntäkohdan korjauksesta ja kunnostuksesta.

9. Muu irtainomaisuus

Tämä kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu muuta irtainta omaisuutta, kuin mitä tässä kauppakirjassa on mainittu, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain mukaisesti Rakennuksessa oleva irtain omaisuus on siirtynyt Rakennuksen vuokralaisena olevalle Ostajalle. Kaupunki ei omista mitään irtainta omaisuutta kiinteistöllä tai Rakennuksessa (pl. Kaupungin taidekokoelmaan kuuluvat teokset).

10. Siirtyvät vuokrasopimukset

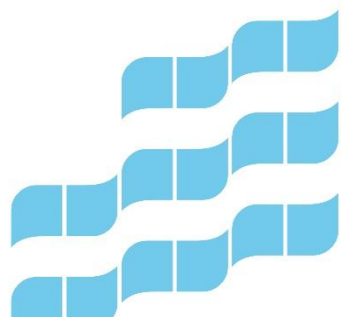
Kohteessa ei ole Kaupungin nimissä olevia sopimuksia. Mikäli ilmeni, että rakennuksessa tai kiinteistöllä on Kaupungin nimissä olevia sopimuksia, Kaupunki siirtää sopimukset Ostajalle.

11. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

12. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.



13. Voimaantulo ja sitovuus

Tämä kauppakirja sitoo Ostajaa ja Kaupunkia, kun Ostaja ja Kaupunki ovat päätöksillään hyväksyneet tämän kauppakirjan ja päätökset ovat saaneet lainvoiman ja kauppakirja on allekirjoitettu.

14. Muut ehdot

Kumpikin Osapuoli vastaa omista kauppaan liittyvistä kuluistaan.

15. Soveltuva laki

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

16. Allekirjoitukset

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

Tampereella, **kesäkuun XX.** päivänä 2026

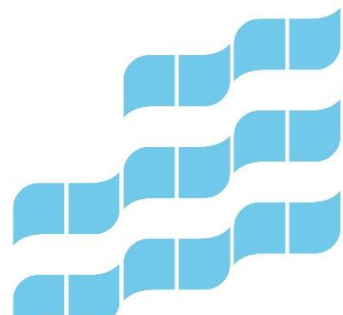
TAMPEREEN KAUPUNKI

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja, valtakirjalla

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

PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUE

Nimi Nminen
tehtävänimike



Kaupanhahvistajana todistan, että XXXX luovuttajan puolesta sekä XXXX 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, kesäkuun XX. päivänä 2026

18. Liitteet

Liite 1	Lainhuutotodistus
Liite 2	Rasitustodistus
Liite 3	Kiinteistörekisteriote
Liite 4	Karttaliite määräalasta
Liite 5	Alv-selvitys

