

**KAUPPAKIRJA**

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

OSTAJA Nimi (y-tunnus)  
osoite,  
jäljempänä Ostaja (Yhtiö/Asunto-osakeyhtiöt)

**TOTEUTTAJA**

Nimi (y-tunnus)  
Osoite,  
jäljempänä Toteuttaja

**KAUPAN KOHDE**

1. Tontti 837-129-1810-32 (kiinteistötunnus 837-129-1810-32),  
pinta-alaltaan 583 m2. Tontin rakennusoikeus on 1995 k-m2 ja
2. Tontti 837-129-1810-33 (kiinteistötunnus 837-129-181-33),  
pinta-alaltaan 1620 m2., Tontin rakennusoikeus on 2205 k-2.

Tontit ovat asemakaavassa asuinkerrostalojen (AK) aluetta.

**JÄRJESTELYN TARKOITUS (esim.)**

Xxx toimii kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.  
Xxx toimii osittain kaupan rahoittajana sekä tulevana vuokranantajana.

**KAUPPAHINTA**

Kauppahinta kirjaimin (xxxxx) euroa.

Tonttien varausajalta suoritettu varausmaksu huomioidaan osana tonttien kauppahintaa.

## MUUT KAUPPAEHDOT

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2022 alkaen 7,0 prosenttia.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy 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 kiinteistöverolain mukaisesti.

### 4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena oleva tontit myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

### 5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena oleviin tontteihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tontin kiinteistörekisteriotteelta.

Lisäksi korttelin 1810 tonttien haltijoiden kesken on 13.6.2022 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimukset, joilla on sovittu asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja niihin läheisesti liittyvistä asioista. Ostaja on tutustuneet yhteisjärjestelysopimukseen. Yhteisjärjestelysopimuksissa on osapuolena tontti 837-129-1810-30, josta myöhemmin muodostettu tontit -32 ja -33.

Yhteisjärjestelysopimukset oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät kauppakirjan allekirjoituksella Ostajalle kokonaisuudessaan.

Ostaja on tietoinen, että viereisen tontin Kalevan Ylämummo 11 (837-129-1810-31) pysäköintihalli sijoittuu usealle eri tontille ja myös aiemman tontin 837-129-1810-30 alueelle. Kaupunki on antanut valtakirjan pysäköintihallin rakentajalle YH-Antura Oy:lle nykyisen tontin 837-129-1810-33 maanalaiselle osalle osittain rakentuvan pysäköintihallin rakennusluvan hankkimiseksi.

#### 6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin tonttejakoskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset
5. esitemateriaali

Ostajat on tarkastanut tontit, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja tonteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

#### 7. Rakentamisvelvoite

Ostajat ja Toteuttaja sitoutuvat rakentamaan kaupan kohteena oleville tonteille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa tästä päivästä lukien/tai: kauppahinnan maksupäivästä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennukset on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

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

Jos Ostaja tai Toteuttaja laiminlyövät jonkin edellä tässä kohdassa mainitun ehdon noudattamisen, ovat Ostaja ja/tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan kaupungille viidenkymmenen (50) prosentin suuruisen sopimussakon laskettuna edellä mainitusta kauppahinnasta, ellei kaupunki Ostaja ja/tai Toteuttajan kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Siltä varalta, että kaupan kohteena olevien tonttien edelleenluovutus tulisi kysymykseen ennen kuin rakennusvelvollisuus on täytetty, sitoutuvat Ostaja ottamaan

edelleenluovutusta koskevaan luovutuskirjaan ehdon tämän kohdan määräysten pysyvyydestä uhalla, että sanottu Ostaja itse vastaa sopimussakon suorittamisesta.

#### 8. Rakennushankkeen toteuttaminen

Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Toteuttaja 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 tai muut vastaavat.

#### 9. Asuntojakauman ohjaus

Tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % tulee toteuttaa vähintään kahden makuuhuoneen asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m<sup>2</sup>:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään kolme makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m<sup>2</sup>.

#### 10. Maaperän pilaantuminen

Alueelle on tehty pilaantuneen maaperän tutkimukset. Tutkimusraportti (Kalevan Isku ja Tampereen areena, Maaperän haitta-ainetutkimus ja puhdistustarpeen arviointi, 16.11.2017, Ramboll) on kauppakirjan liitteenä. Alueella on todettu osittain kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ja jätejakeita maaperässä. Kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen vaatimaan puhdistustason saakka. Mahdollisesti tarvittavat kunnostukset tullaan tekemään Toteuttajan toimesta tonttien maanrakentamisen yhteydessä. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on kaikista maaperän kunnostukseen liittyvistä toimista sovittava hyvissä ajoin kaupungin kanssa. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajalle, Toteuttajalle tai Toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

#### 11. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja ja Ostajan puolesta Toteuttaja/ Asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia 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.

## 12. Yhdyskuntatekniset laitteet, maanalaiset hankkeet ja muuntamo

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tonteille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Tontinomistajalle korvataan edellä tässä kohdassa mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tonttien alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tonttien asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Ostaja ja/tai Asunto-osakeyhtiöt ovat myös velvollisia kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tonteille rakennettavista rakennuksista yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusalalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m<sup>2</sup>:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tonteille perustaa tarvittaessa rasite kaupungin hyväksi.

## 13. 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.

## 14. Lainhuudatuskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevan tontin lainhuudatuskustannuksista vastaa Ostaja maksamalla allekirjoituksen yhteydessä Kiinteistövaihdannan palvelun asiointimaksun.

## 15. Irtaimen kauppa

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

## 16. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä kauppakirja sitoo Ostajia ja Toteuttajaa heti, mutta kaupunkia vasta kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei osapuolilla ole kaupan raukeamisen johdosta toisia osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

Kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI

OSTAJA

TOTEUTTAJA