

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Pentti Välkin

ja

Kiinteistö Oy Tampereen Hämeenkatu 24:n

(perustettavan yhtiön lukuun)

välillä

SISÄLLYS

1	OSAPUOLET	1
2	ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	1
3	KAUPAN KOHDE	1
4	KAUPPAHINTA JA KÄSIRAHA	1
5	KAUPANTEON EDELLYTYKSET JA LOPULLINEN KIINTEISTÖN KAUPPA	2
6	YKSINOIKEUS	2
7	MYYJÄN VAKUUTUKSET	2
8	OSTAJAN VAKUUTUKSET	5
9	RAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS	5
10	KUSTANNUKSET, KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO	6
11	ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN	6
12	VAHINGONKORVAUS	7
13	MUUT EHDOT	7
14	LIITTEET	8
15	SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET	8
	LIITE: KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA	1
1	OSAPUOLET	1
2	TAUSTA	1
3	KAUPAN KOHDE	1
4	KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN	1
5	OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN JA VAARANVASTUUN SIIRTYMINEN	2
6	KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET	2
7	VUOKRA- JA LIITTYMÄSOPIMUKSET	2
8	IRTAIN OMAISUUS	3
9	KAUPAN KOHTEEN TUOTOT JA KULUT JA NIIDEN OIKAISU	3

10	RASITUKSET JA RASITTEET	4
11	MYYJÄN VAKUUTUKSET	4
12	OSTAJAN VAKUUTUKSET	6
13	ETUOSTOLAKI	6
14	ARVONLISÄVERO	6
15	KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO JA VARAINSIIRTOVERO	6
16	TIEDONANNOT	7
17	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	7
18	LIITTEET	7
19	SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET	8

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

Tämä esisopimus kiinteistön kaupasta (jäljempänä "**Esisopimus**") on tehty [●].[●].2026 seuraavien osapuolten välillä:

1 OSAPUOLET

- (1) Pentti Vätkki (s. xx.xx.xxxx), osoite: xx, jäljempänä "**Myyjä**"
- (2) Kiinteistö Oy Tampereen Hämeenkatu 24 (perustettava yhtiö), osoite: Ratakatu 36, 38210 Sastamala, jäljempänä "**Ostaja**"

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

Tämä Esisopimus tehdään kiinteistön kaupan Ostajana toimivan Kiinteistö Oy Tampereen Hämeenkatu 24:n lukuun. Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat velvoitteet siirtyvät Ostajalle (Kiinteistö Oy Tampereen Hämeenkatu 24:lle) sen tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin. Rekisteröimiseen asti velvoitteista vastaa Ostajan perustamissopimuksen mukainen ainoa osakkeenomistaja SASKY koulutuskuntayhtymä (y-tunnus 0204964-1).

2 ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tällä Esisopimuksella edellä tarkoitetut Osapuolet sitoutuvat tekemään jäljempänä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen täytyessä kiinteistön kaupan tämän Esisopimuksen liitteenä 1 olevan kauppakirjan mukaisilla ehdoilla.

3 KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Tampereen kaupungin kaupunginosassa 102, korttelissa 12, osoitteessa Hämeenkatu 24, 33200 Tampere sijaitseva kiinteistö (kiinteistötunnus 837-102-12-2, jäljempänä myös "**Tontti**") rakennuksineen (jäljempänä "**Kaupan Kohde**"). Tontin pinta-ala on 21.5.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan yhteensä 1 183 m². Tontilla sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen huoneistoala on 5 835 m² ja kokonaisala 7 077 m² (jäljempänä "**Rakennus**"). Tontilla on rakennusoikeutta kaikkiaan 4 732 k-m².

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Tontin käyttötarkoitus (asemakaavamerkintä) on AL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

4 KAUPPAHINTA JA KÄSIRAHA

Kauppan Kohteesta maksettava kauppahinta on 8 000 000 (kahdeksan miljoonaa) euroa.

Esisopimuksen yhteydessä kauppahinnasta maksetaan etumaksuna/käsirahana 50 prosenttia, eli 4 000 000 (neljä miljoonaa) euroa Myyjän pankkitilille xx viiteviestillä [Hämeenkatu 24 osuus 1/2] ("**Käsiraha**"). Käsiraha kuitataan tämän Esisopimuksen allekirjoittamisella maksetuksi. Loppukauppahinta maksetaan lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

4.1 Kaupan Kohteen panttaus ja Käsiraha vaatimusten vakuutena

Myyjä panttaa liitteessä 2 olevan panttaussitoumuksen ("**Sitoumus**") mukaisesti Kaupan Kohteen Ostajalle Käsirahan palauttamisen ja Esisopimuksen purkamisesta mahdollisesti aiheutuvien Ostajan vaatimusten vakuudeksi.

Ostaja suorittaa Käsirahan Myyjälle Esisopimuksen rikkomisesta mahdollisesti aiheutuvien Myyjän vaatimusten vakuudeksi.

5 KAUPANTEON EDELLYTYKSET JA LOPULLINEN KIINTEISTÖN KAUPPA

Osapuolet sitoutuvat tekemään kiinteistön kaupan ja allekirjoittamaan liitteessä 1 mukaisen Kaupan Kohdetta koskevan kiinteistön kauppakirjan (jäljempänä "**Kauppakirja**"), jolla Ostaja ostaa ja Myyjä myy Kaupan Kohteen, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet (jäljempänä "**Ennakkoehdot**"):

- Ostajan omistajan SASKY koulutuskuntayhtymän toimivaltaisen toimielimen päätökset Ostajan perustamisesta, Kaupan Kohdetta koskevasta kiinteistön kaupasta sekä Ostajan rahoittamisesta ovat saaneet lainvoiman, ja
- Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on saanut lainvoiman, tai Kaupan Kohteen soveltuminen Ostajan tulevaan käyttötarkoitukseen on muulla tavalla viranomaisia sitovasti ratkaisu.

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistön kaupan viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluessa siitä, kun edellä todetut Ennakkoehdot ovat täyttyneet sillä edellytyksellä, että Myyjän tämän Esisopimuksen kohdassa 7 antamat Vakuutukset pitävät edelleen paikkansa Kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

6 YKSINOIKEUS

Myyjä ei tarjoa Kaupan Kohdetta kolmansien osapuolten ostettavaksi tai aloita Kaupan Kohdetta koskevia neuvotteluita kolmansien osapuolten kanssa Esisopimuksen voimassaoloaikana.

7 MYYJÄN VAKUUTUKSET

7.1 Yleistä

Myyjän vastuu Kaupan Kohteesta määräytyy Kauppakirjan mukaan. Ostajalle on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista varattu mahdollisuus suorittaa haluamansa Kaupan Kohdetta koskevat tutkimukset. Ostaja on tutustunut liitteessä 3 lueteltuihin Kaupan Kohdetta koskeviin asiakirjoihin ("**Tietoaineisto**"). Kaupan Kohteeseen tutustuminen rajoittaa Myyjän jäljempänä määritellyjä Vakuutuksia siten, että Myyjän ei katsota rikkovan Vakuutuksia siltä osin kuin seikka tai tapahtuma käy riittävästi ilmi Tietoaineistosta siten, että Ostaja on tavanomaista huolellisuutta noudattaen voinut kohtuudella ymmärtää seikan tai tapahtuman muodostavan Vakuutusten rikkomuksen tekemättä päätelmiä toisiinsa liittymättömistä asiakirjoista.

Yllä oleva huomioiden, Myyjä vakuuttaa ja vastaa täten Ostajalle, että seuraavat vakuutukset ("**Vakuutukset**") ovat Esisopimuksen allekirjoituspäivänä (ellei alla nimenomaisesti mainita muuta ajankohtaa) todenmukaiset ja oikein, eivätkä ne ole harhaanjohtavia:

7.2 Myyjän toiminta Esisopimuksen voimassaoloaikana ja kustannukset

Myyjä huolehtii huolellisen kiinteistönomistajan tavoin Kaupan Kohteesta Esisopimuksen ja Kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana. Myyjä sitoutuu pidättäytymään sellaisista toimista, jotka voisivat johtaa Kaupan Kohteen arvon alenemiseen.

Mahdollisista muutoksista Vuokrasopimusten (määritelty myöhemmin) ehtoihin sekä Esisopimuksen allekirjoitushetkellä tyhjinä olevien Rakennuksen tilojen vuokraamisesta on keskusteltava etukäteen Ostajan kanssa.

7.3 Myyjän toimivalta

Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Kaupan Kohteeseen. Myyjällä on tarvittava toimivalta sekä täydet valtuudet allekirjoittaa tämä Esisopimus ja Ennakkoehtojen täytyessä Kauppakirja sekä toimeenpanna Kauppakirjan mukaiset toimet.

7.4 Kaupan Kohde

- (a) Liitteenä 4 olevien Tonttia koskevien lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen tiedot ovat ajantasaiset. Kaupan Kohteeseen ei kohdistu minkäänlaisia muita kiinteistörasitteita, rakennusrasitteita, velkarasitteita, kiinnityksiä tai muita kolmansien oikeuksia, kuin mitä liitteistä ilmenee. Kaikki edellä mainitut velkarasitteet ja kiinnitykset vapautuvat Ostajalle Kauppakirjan mukaisen kaupanteon yhteydessä.
- (b) Kaupan Kohteesta tai sen osasta ei ole sellaisia toimivaltaisten viranomaisten antamia kirjallisia ilmoituksia, päätöksiä, valituksia tai vaatimuksia, jotka rajoittaisivat Kaupan Kohteen nykyistä käyttöä, eikä tällaisia ole Myyjän tiedon mukaan myöskään vireillä tai uhkaamassa.
- (c) Kaupan Kohde on soveltuvien kaavamääräysten, rakennus-/rakentamislupien ja viranomaismääräysten mukainen. Kaikki kaavavelvoitteet, mukaan lukien autopaikka- ja mahdolliset väestönsuojavelvoitteet, on asianmukaisesti täytetty. Autopaikat (10 kpl) sijaitsevat Finnpark P-Näsinkulmassa ja ne ovat ostettuja ainaispaikkoja. Lisäksi Kohteen autohallissa on autopaikkoja (10 kpl) ja pihapaikkoja. Paikat ovat voimassa olevan kaavan mukaan ja ne on hyväksytty kaavamuutoksen yhteydessä.
- (d) Kaupan Kohteella on kaikki vaadittavat luvat, sisältäen muun muassa rakentamisluvat ja kaikki loppukatselmuspöytäkirjat. Kaikki pakollisten lakien, määräysten ja viranomaispäätösten vaatimat esimerkiksi terveyteen ja turvallisuuteen, ilmanvaihtoon, paloturvallisuuteen ja sähköön liittyvät tarkastukset on Kaupan Kohteen osalta asianmukaisesti tehty.
- (e) Kaupan Kohteelle on laadittu lakien ja asetusten edellyttämä pelastussuunnitelma, joka ilmenee Tietoaaineistosta. Energiatodistusta ei ole laadittu.
- (f) Kaupan Kohdetta koskeva kiinteistön täysarvovakuutus on voimassa Kauppakirjan mukaiseen kaupantekopäivään asti ehtojensa mukaisesti ja kaikki vakuutusmaksut on maksettu niiden erääntyessä. Myyjällä ei ole avoinna olevia korvausvaatimuksia vakuutusyhtiöiltä.

- (g) Kaupan Kohteessa ei ole keskeneräisiä tai tilattuja töitä (esimerkiksi kunnostus- tai muutostöitä).
- (h) Kaupan Kohteella on Myyjän nimissä tarvitsemansa sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, yms. kunnallistekniset liittymät. Kaikki kyseisten liittymien liittymismaksut on maksettu.
- (i) Myyjälle ei ole Kaupan Kohteeseen tai sen osaan liittyen annettu kirjallisia tiedonantoja, ilmoituksia, ratkaisuja, valituksia tai vaatimuksia minkään toimivaltaisen viranomaisen toimesta, jotka rajoittaisivat Kaupan Kohteen nykyistä käyttöä, eikä Myyjän tiedossa ole näitä koskevia uhkia tai että näitä olisi vireillä
- (j) Myyjä on Kaupan Kohteen ja sen käytön osalta noudattanut soveltuvia pakollisia lakeja, määräyksiä (mukaan lukien asemakaavan määräykset), päätöksiä ja lupia.

7.5 Vuokrasopimukset

- (a) Kaikki Rakennuksessa sijaitsevia tiloja koskevat vuokrasopimukset ("**Vuokrasopimukset**") on listattu tyhjentävästi liitteessä 5. Vuokrasopimukset ovat Esisopimuksen allekirjoituspäivänä Tietoaineistosta ilmenevien kirjallisten ehtojensa mukaisesti voimassa Myyjän ja Vuokrasopimukseen kirjattujen vuokralaisten välillä, eikä mitään muita kirjallisia taikka suullisia vuokrasopimuksia ole tehty, eikä vuokralaisille muutoinkaan ole Myyjän toimesta annettu mitään Vuokrasopimuksista ilmenemättömiä sitoumuksia taikka sitovia lupauksia. Vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksia ei ole luovutettu vakuudeksi taikka siirretty kolmannelle eikä niistä muutoinkaan ole sitovasti luovuttu.
- (b) Rakennus on Vuokrasopimusten edellyttämässä kunnossa ja täyttää Vuokrasopimusten ehdot.
- (c) Myyjä on noudattanut Vuokrasopimuksia eikä sillä ole mitään Vuokrasopimusten mukaisia täyttämättömiä velvoitteita. Vuokralaiset ovat noudattaneet Vuokrasopimuksia. Vuokralaisilla ei ole vuokrarästejä. Tämän Esisopimuksen mukainen kiinteistön kauppa ei vaikuta Vuokrasopimusten voimassaoloon tai niiden ehtoihin.
- (d) Myyjä ei ole vastaanottanut eikä antanut ilmoitusta Vuokrasopimusten rikkomisesta, irtisanomisesta taikka muusta päättämisestä. Vuokralaiset eivät ole esittäneet Myyjälle vuokrakohtetta koskevia reklamaatioita (mukaan lukien sisäilmaan koskevia reklamaatioita tai selvityspyyntöjä) tai muita vaatimuksia.

7.6 Ympäristöasiat

- (e) Myyjä noudattaa ja on noudattanut Kaupan Kohteen osalta kaikkia soveltuvia ympäristöön liittyviä lakeja.
- (f) Kaupan Kohteella ei ole harjoitettu toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, joista on voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

- (g) Myyjää vastaan ei ole Kaupan Kohdetta koskien vireillä ympäristöön liittyvää selvitystä, vaatimusta, välimiesmenettelyä, oikeudenkäyntiä tai hallintomenettelyä, taikka täytäntöönpanotoimenpidettä, eikä Myyjän tiedossa ole myöskään perusteita tällaisten vireille tulosta.
- (h) Kaupan Kohteen maaperässä, pohjavedessä, alueella tai Rakennuksessa ei ole esiintynyt sellaista saastumista, jonka perusteella Myyjällä olisi Kaupan Kohteen nykyisessä käyttötarkoituksessa lakiin perustuvaa puhdistamisvelvoitetta tai muutakaan vastuuta liittyen Kaupan Kohteen maaperään, pohjaveteen, alueeseen tai Rakennukseen.

7.7 Kaupan Kohdetta koskevat tiedot

- (i) Kaikki Myyjän Ostajalle antamat Kaupan Kohdetta koskevat tiedot ovat paikkansapitäviä.
- (j) Myyjä ei ole salannut tai jättänyt kertomatta mitään sellaista tietoa, seikkaa tai olosuhdetta koskien Kaupan Kohdetta tai Vuokrasopimuksia, jolla voisi objektiivisesti arvioiden olla merkitystä Ostajan päätöksentekoon koskien Kauppakirjan mukaisen kaupan tekemistä.

8 OSTAJAN VAKUUTUKSET

Ostaja on ennen Esisopimuksen allekirjoittamista tutustunut Kaupan Kohteeseen huolellisesti ja haluamassaan laajuudessa. Lisäksi Ostaja on teettänyt Kaupan Kohteesta tarpeelliseksi katsomansa tutkimukset.

Huomioiden, mitä Esisopimuksessa on muutoin todettu, Ostaja hyväksyy Kaupan Kohteen sellaisena kuin se on ollut Ostajalle esiteltäessä.

9 RAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

Ostajan tarkoituksena on hakea Kaupan Kohteeseen kuuluvan Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista opetuskäyttöön. Ostajan on tarkoitus selvittää, onko käyttötarkoituksen muutos mahdollista toteuttaa voimassa olevan asemakaavan puitteissa (AL, Asuin-, liike- ja toimistorakennus).

Ostaja sitoutuu omalla kustannuksellaan ryhtymään käyttötarkoituksen muuttamiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin seuraavasti:

- (a) Ostaja selvittää rakentamislain (751/2023) mukaisen rakentamisluvan ja poikkeamisluvan tarpeen käyttötarkoituksen muutokselle. Mikäli käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakentamislupaa ja/tai poikkeamislupaa, Ostaja hakee tarvittavia lupia lupaviranomaiselta Myyjän nimissä.
- (b) Ostaja huolehtii kaikista käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämistä viranomaismenettelyistä, kuten tarvittavista lausunnoista.

Myyjä sitoutuu korvauksetta avustamaan Ostajaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi tarvittavien lupahakemusten valmistelussa ja myötävaikuttamaan käyttötarkoituksen

muuttamiseksi tarvittaviin viranomaismenettelyihin muun muassa antamalla Ostajalle mahdollisesti tarvittavat valtuutukset Myyjän puolesta toimimiseen.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen liittyvä Ostajan käynnistämä prosessi ei saa muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa tai estää Myyjää käyttämästä Kaupan Kohdetta nykyiseen tarkoitukseensa Esisopimuksen voimassaoloaikana. Ostaja vastaa Myyjälle mahdollisista viranomaisprosessin aiheuttamista vahingoista, mikäli Esisopimus raukeaa.

10 KUSTANNUKSET, KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Osapuolet vastaavat kaikista kaupan valmisteluun ja neuvotteluihin liittyvistä sisäisistä ja neuvonantajinsa kuluista ja kustannuksista itsenäisesti.

Ostaja vastaa Esisopimuksen vahvistamisesta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta.

11 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

11.1 Voimassaolo

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja se on voimassa siihen saakka, kunnes lopullinen Kauppakirja on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 30.6.2028 asti. Mikäli kohdassa 9 tarkoitettu käyttötarkoituksen muutosta koskeva prosessi on edelleen vireillä, eikä poikkeamislupaa tai rakentamislupaa koskeva päätös ole saanut lainvoimaa Esisopimuksen päättyessä, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan Esisopimuksen voimassaolon pidentämisestä.

Mikäli kiinteistön kaupan tekemisen Ennakkoehdot eivät ole täyttyneet tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana, Esisopimus raukeaa. Mikäli Esisopimus raukeaa, Myyjä on velvollinen palauttamaan vastaanottamansa Käsirahan Ostajalle. Myyjän palautettua Käsirahan Ostajalle, Ostaja siirtää Kaupan Kohteeseen kohdistuvan kiinnityksen mukaisen sähköisen panttikirjan Myyjälle.

Käsiraha on palautettava Ostajan ilmoittamalle pankkitilille neljäntoista (14) päivän kuluessa Esisopimuksen raukeamisesta. Jos Myyjä ei suorita Käsirahaa Ostajalle määräajassa, viivästyneelle määrälle maksetaan korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

Tässä kohdassa 11.1 todetun lisäksi Osapuolilla ei ole Esisopimuksen raukeamisen perusteella vaatimuksia toisiaan kohtaan.

11.2 Esisopimuksen päättyminen sen purkamiseen

Jos Ennakkoehdot täyttyvät Esisopimuksen voimassa ollessa, Osapuoli sitoutuu suorittamaan kaikki toimenpiteet, joita kiinteistön kaupan täytäntöönpano tämän Esisopimuksen nojalla edellyttää.

Jos Ennakkoehdot ovat täyttyneet ja Osapuoli ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta laiminlyö velvollisuutensa tehdä varsinainen kiinteistön kauppa tämän Esisopimuksen mukaisesti edellä kohdassa 5 tarkoitettussa määräajassa, on Osapuolella oikeus vaatia kaupan täytäntöönpanoa ja kauppakirjan allekirjoittamista Esisopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupantekoa vaativalla Osapuolella on vaihtoehtoisesti oikeus purkaa tämä Esisopimus, jos toinen Osapuoli laiminlyö edellä todetun velvollisuutensa.

- (a) Ostajan purkaessa Esisopimuksen Myyjän laiminlyötyä kiinteistön kaupan tekemisen, on Myyjä velvollinen neljäntoista (14) päivän kuluessa purkamista ja Ostajan vaatimuksia koskevan ilmoituksen vastaanottamisesta palauttamaan Käsirahan sekä korvaamaan Ostajalle Myyjän laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon.
- (b) Myyjän purkaessa Esisopimuksen Ostajan laiminlyötyä kiinteistön kaupan tekemisen, on Ostaja velvollinen neljäntoista (14) päivän kuluessa purkamista ja Myyjän vaatimuksia koskevan ilmoituksen vastaanottamisesta siirtämään Kaupan Kohteeseen kohdistuvan kiinnityksen mukaisen sähköisen panttikirjan Myyjälle sekä korvaamaan Myyjälle Ostajan laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon. Myyjä on lisäksi velvollinen palauttamaan Käsirahan Ostajalle siltä osin kuin Myyjällä ei ole oikeutta pidättää osuutta Käsirahasta vahingonkorvaussaatavansa maksamisen vakuutena. Myyjällä ei ole oikeutta pidättää Käsirahasta Myyjän kohtuullista vahingonkorvaussaatavaa ylittävää määrää, vaan ylimenevä osuus on palautettava Ostajalle edellä tarkoitetussa määräajassa.

12 VAHINGONKORVAUS

Osapuoli ei ole velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle tästä Esisopimuksesta tai sen rikkomisesta aiheutuvaa välillistä vahinkoa.

13 MUUT EHDOT

13.1 Sopimukseen perustuvien oikeuksien siirto

Osapuolet eivät saa siirtää tätä Esisopimusta ja siitä johtuvia oikeuksia tai velvoitteita kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

Ostajalla on kuitenkin edellä tarkoitetusta kiellosta huolimatta oikeus siirtää Esisopimus omistajalleen SASKY koulutuskuntayhtymälle tai Ostajan kanssa samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä.

13.2 Tiedonannot

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle kirjallisesti ilmoittanut.

Myyjälle:

Sähköposti: Pentti Vätkki (d-kulma@d-kulma.fi)

Osoite: xx

Ostajalle:

Nimi ja sähköposti: kuntayhtymäjohtaja Antti Lahti (Antti.Lahti@sasky.fi)

Osoite: Ratakatu 36, 38210 Sastamala

Tiedoksi lisäksi: Susanna Lundán (susanna.lundan@kpmg.fi), Postiosoite: KPMG Oy Ab, Hämeenkatu 9, 33100 Tampere

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon, kun se on annettu.

13.3 Esisopimuksen muuttaminen

Tähän Esisopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti molempien Osapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella, jonka kaupanvahvistajan tulee vahvistaa.

13.4 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännökset ja periaatteet.

Kaikki tähän Esisopimukseen liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, Esisopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

14 LIITTEET

Tämä Esisopimus liitteineen muodostaa Osapuolten koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen ja pitää sisällään kaikki Kaupan kohteen kauppaan liitettäväksi tarkoitetut ehdot. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ole tähän Esisopimukseen liittyen tehneet suullisia sopimuksia eivätkä tule sellaisiin vetoamaan.

Liite 1	Kiinteistön kauppakirja
Liite 2	Panttaussitoumus
Liite 3	Tietoaineisto
Liite 4	Tonttia koskevat lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote
Liite 5	Vuokrasopimukset

15 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Esisopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Tampereella, [●].[●].2026

Myyjä

Ostaja

Pentti Vätkki

Veikko Antti Lahti

[Allekirjoittajan asema]

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Pentti Vätkki myyjänä ja Veikko Antti Lahti ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen kiinteistön kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus kiinteistön kaupasta on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella, [●].[●].2026

[Kaupanhahvistajan nimi], Maanmittauslaitoksen
määräämä kaupanhahvistaja

[Kaupanhahvistajan tunnus]

LIITE: KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Tämä kiinteistön kauppakirja (jäljempänä "**Kauppakirja**") on tehty [●].[●].202[●] seuraavien osapuolten välillä:

1 OSAPUOLET

- (1) Pentti Vätkki (s. xx.xx.xxxx), osoite: xx, jäljempänä "**Myyjä**"
- (2) Kiinteistö Oy Tampereen Hämeenkatu 24 (y-tunnus [●]), osoite: Ratakatu 36, 38210 Sastamala, jäljempänä "**Ostaja**"

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

2 TAUSTA

Myyjä ja Ostaja ovat [●].[●].2026 allekirjoittaneet kiinteistökaupan esisopimuksen ("**Esisopimus**") Kaupan Kohteesta (määritelty jäljempänä).

Osapuolet toteavat, että edellytykset lopullisen kiinteistökaupan tekemiselle ovat täyttyneet ja Esisopimus päättyy tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

3 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Tampereen kaupungin kaupunginosassa 102, korttelissa 12, osoitteessa Hämeenkatu 24, 33200 Tampere sijaitseva kiinteistö (kiinteistötunnus 837-102-12-2, jäljempänä myös "**Tontti**") rakennuksineen (jäljempänä "**Kaupan Kohde**"). Tontin pinta-ala on 21.5.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan yhteensä 1 183 m². Tontilla sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen huoneistoala on 5 835 m² ja kokonaisala 7 077 m² (jäljempänä "**Rakennus**"). Tontilla on rakennusoikeutta kaikkiaan 4 732 k-m².

Kaupan Kohteen liike- ja toimistotilat on osin vuokrattu. Ostajalle siirtyy kaupanteossa Kauppakirjan liitteessä 1 yksilöidyt vuokrasopimukset (jäljempänä "**Vuokrasopimukset**") ja vuokravakuus (jäljempänä "**Vuokravakuus**"). Lisäksi Tonttiin kohdistuvat liitteessä 2 yksilöidyt liittämäsopimukset (jäljempänä "**Liittämäsopimukset**") siirretään jäljempänä todetussa laajuudessa.

4 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kaupan Kohteesta maksettava kauppahinta on 8 000 000 (kahdeksan miljoonaa) euroa.

Kauppahinnasta on maksettu 4 000 000 (neljä miljoonaa) euron etumaksu/käsiraha Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Kauppahinnan loppuosa maksetaan kokonaisuudessaan Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Myyjän pankkitilille xx viiteviestillä [Hämeenkatu 24 osuus 2/2]. Kauppahinta kuitataan tämän Kauppakirjan allekirjoittamisella kokonaisuudessaan maksetuksi.

5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN JA VAARANVASTUUN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan Kohteeseen siirtyvät Ostajalle Kauppakirjan allekirjoituspäivänä ("**Kaupantekopäivä**"), kun Kauppahinta on maksettu ja vapaasti Myyjän

käytettävissä edellä yksilöidyllä pankkitilillä ja Kaupantekopäivänä suoritettavat kohdan 6 toimenpiteet on suoritettu.

6 KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET

Kaupantekopäivänä Osapuolet suorittavat seuraavat toimenpiteet:

- (a) Ostaja maksaa Myyjälle kohdassa 4 todetuilla tili- ja viitetiedoilla Kauppahinnan loppuosan eli 4 000 000 (neljä miljoonaa) euroa,
- (b) Myyjä siirtää nimissään olevat liitteissä 1 yksilöidyt Vuokrasopimukset ja Vuokravakuuden Ostajalle ja luovuttaa alkuperäiset Vuokrasopimukset ja Vuokravakuuden siirtomerkinnöin varustettuna, ja
- (c) Myyjä siirtää Ostajalle liitteessä 2 yksilöidyt Liittymäsopimukset ja luovuttaa hallussaan olevat Liittymäsopimusten alkuperäiskappaleet siirtomerkinnöin varustettuna.

Kaikkien Kaupantekopäivänä tehtävien toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samalla kertaa eikä minkään toimenpiteen katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki toimenpiteet on tehty.

7 VUOKRA- JA LIITTYMÄSOPIMUKSET

7.1 Vuokrasopimukset

Rakennukseen (tai Tonttiin) ei kohdistu muita vuokrasopimuksia kuin liitteessä 1 yksilöidyt Vuokrasopimukset.

Vuokrasopimukset ja Vuokravakuus ovat Kaupantekopäivänä voimassa sen sisältöisinä kuin ne on Ostajalle esitetty, eikä niihin liity mitään suullisia sopimuksia tai sitoumuksia. Mitään Vuokrasopimukseen tai Vuokravakuuteen perustuvaa oikeutta ei ole siirretty, pantattu tai muutoin luovutettu kolmannelle.

Rakennus on Vuokrasopimusten edellyttämässä kunnossa ja täyttää Vuokrasopimusten ehdot. Myyjä on noudattanut Vuokrasopimuksia eikä sillä ole mitään Vuokrasopimusten mukaisia täyttämättömiä velvoitteita. Vuokralaiset ovat noudattaneet Vuokrasopimuksia eikä vuokralaisilla ole vuokrarästejä.

Tämän Kauppakirjan mukainen kiinteistön kauppa ei vaikuta Vuokrasopimusten voimassaoloon tai niiden ehtoihin.

Myyjä ei ole Kaupantekopäivänä vastaanottanut eikä antanut ilmoitusta Vuokrasopimusten rikkomisesta, irtisanomisesta tai muusta päättämisestä, eivätkä Vuokralaiset ole esittäneet Myyjälle vuokrakohdetta koskevia reklamaatioita, mukaan lukien sisäilmaa koskevia reklamaatioita tai selvityspyyntöjä, taikka muita vaatimuksia.

Ostaja huolehtii viipymättä Vuokrasopimusten siirtymisestä ilmoittamisesta Vuokrasopimusten vuokralaisille.

7.2 Liittymäsopimukset

Kaupan Kohteella on Myyjän omistamat liitteessä 2 yksilöidyt sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, yms. kunnallistekniset liittymät. Liittymäsopimukset ovat Kaupantekopäivänä

voimassa sen sisältöisinä kuin ne on Ostajalle esitetty, eikä niihin liity mitään suullisia sopimuksia tai sitoumuksia. Kaikki Liittymäsopimukseen liittyvät liittymismaksut ja muut vastaavat perustamisvaiheeseen liittyvät kustannukset on Kaupantekopäivänä täysin maksettu. Liittymät Liittymäsopimukseen siirtyvät Ostajalle Kaupan Kohteen omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä ilman eri korvausta.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan Liittymäsopimuksien siirtämisestä asianomaisille yhtiöille. Mikäli jonkin sopimuksen siirto edellyttää sopimuksen toisen osapuolen suostumusta, sitoutuu Myyjä myötävaikuttamaan ja toimimaan yhteistyössä Ostajan kanssa tarvittavien suostumusten saamiseksi ja sopimusten siirtämiseksi Ostajalle.

8 IRTAIN OMAISUUS

Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtainta omaisuutta eikä sellaisen omaisuuden luovuttamisesta ole tehty eri sopimusta.

9 KAUPAN KOHTEN TUOTOT JA KULUT JA NIIDEN OIKAISU

Myyjä vastaa kaikista Kaupan Kohteeseen, Vuokrasopimukseen ja Liittymäsopimukseen liittyvistä kustannuksista, maksuista, veroista ja muista velvoitteista siltä osin kuin ne kohdistuvat aikaan ennen Kaupantekopäivää tai niiden peruste on syntynyt ennen Kaupantekopäivää. Myyjä vastaa samoin ennen Kaupantekopäivää tapahtuneista vahinkotapahtumista ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Myyjällä on oikeus kaikkiin Kaupan Kohteen tuottoihin, mukaan lukien vuokratuloihin, siltä osin kuin ne kohdistuvat aikaan ennen Kaupantekopäivää tai niiden peruste on syntynyt ennen Kaupantekopäivää.

Ostaja vastaa kaikista Kaupan Kohteeseen, Vuokrasopimukseen ja Liittymäsopimukseen liittyvistä kustannuksista, maksuista, veroista ja muista velvoitteista siltä osin kuin ne kohdistuvat aikaan Kaupantekopäivän jälkeen tai niiden peruste on syntynyt Kaupantekopäivän jälkeen. Ostajalla on oikeus kaikkiin Kaupan Kohteen tuottoihin, mukaan lukien vuokratuloihin, siltä osin kuin ne kohdistuvat aikaan Kaupantekopäivän jälkeen tai niiden peruste on syntynyt Kaupantekopäivän jälkeen.

Tuotot ja kulut jaksetaan niiden tosiasiallisen kohdistumisajan perusteella riippumatta laskutus-, erääntymis- tai maksupäivästä. Kaupantekovuoden kiinteistövero sekä muut ajanjaksolle kohdistuvat vastaavat maksut jaetaan Osapuolten kesken omistusaikojen suhteessa.

Mikäli jommankumman Osapuolen maksettavaksi tulee toiselle Osapuolelle tämän kohdan 9 mukaan kuuluva kustannus, maksu, vero tai muu velvoite, asianomaisen Osapuolen tulee korvata toiselle Osapuolelle tämän maksama määrä viivytyksettä ja viimeistään neljäntoista (14) päivän kuluessa kirjallisen vaatimuksen ja kohtuullisen selvityksen vastaanottamisesta. Vastaavasti, mikäli jompikumpi Osapuoli saa toiselle Osapuolelle tämän kohdan 9 mukaan kuuluvaa tuottoa, sen tulee tilittää kyseinen määrä toiselle Osapuolelle samassa määräajassa.

Myyjän vastuu ennen Kaupantekopäivää syntyneistä tai siihen ajallisesti kohdistuvista eristä säilyy, vaikka tällainen erä erääntyisi maksettavaksi, täsmentyisi tai tulisi Osapuolten tietoon vasta Kaupantekopäivän jälkeen. Sama koskee ennen Kaupantekopäivää kohdistuvia veroja sekä niihin liittyviä veronkorotuksia, viivästysseuraamuksia ja muita julkisoikeudellisia maksuja siltä osin kuin ne perustuvat aikaan ennen Kaupantekopäivää tai Myyjän toimenpiteeseen taikka laiminlyöntiin.

10 RASITUKSET JA RASITTEET

Kaupantekopäivälle päivätyt Kaupan Kohteen lainhuutotodistus, rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote ovat liitteenä 3.

11 MYyjÄN VAKUUTUKSET

11.1 Yleistä

Myyjän vastuu Kaupan Kohteesta määräytyy tämän Kauppakirjan mukaan. Ostajalle on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista varattu mahdollisuus suorittaa haluamansa Kaupan Kohdetta koskevat tutkimukset. Ostaja on tutustunut liitteessä 4 lueteltuihin Kaupan Kohdetta koskeviin asiakirjoihin ("**Tietoaineisto**"). Kaupan Kohteeseen tutustuminen rajoittaa Myyjän jäljempänä määriteltyjä Vakuutuksia siten, että Myyjän ei katsota rikkovan Vakuutuksia siltä osin kuin seikka tai tapahtuma käy riittävästi ilmi Tietoaineistosta siten, että Ostaja on tavanomaista huolellisuutta noudattaen voinut kohtuudella ymmärtää seikan tai tapahtuman muodostavan Vakuutusten rikkomuksen tekemättä päätelmiä toisiinsa liittymättömistä asiakirjoista.

Yllä oleva huomioiden, Myyjä vakuuttaa ja vastaa täten Ostajalle, että seuraavat vakuutukset ("**Vakuutukset**") ovat Kaupantekopäivänä (ellei alla nimenomaisesti mainita muuta ajankohtaa) todenmukaiset ja oikein, eivätkä ne ole harhaanjohtavia:

11.2 Myyjän toimivalta

Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus Kaupan Kohteeseen. Myyjällä on tarvittava toimivalta sekä täydet valtuudet allekirjoittaa tämä Kauppakirja sekä toimeenpanna Kauppakirjan mukaiset toimet.

11.3 Kaupan Kohde

Kaupan Kohdetta on Myyjän hallinta-aikana hoidettu ja ylläpidetty Suomessa tavanomaisen, ammattimaisen kiinteistönhoidon käytäntöjä noudattaen.

- (a) Liitteenä 3 olevien Tonttia koskevien lainhuutotodistuksen, rasitustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen tiedot ovat ajantasaiset. Kaupan Kohteeseen ei kohdistu minkäänlaisia muita kiinteistörasitteita, rakennusrasitteita, velkarasitteita, kiinnityksiä tai muita kolmansien oikeuksia, kuin mitä liitteistä ilmenee. Kaikki edellä mainitut velkarasitteet ja kiinnitykset vapautuvat Ostajalle tämän Kauppakirjan mukaisen kaupanteon yhteydessä.
- (b) Kaupan Kohteesta tai sen osasta ei ole sellaisia toimivaltaisten viranomaisten antamia kirjallisia ilmoituksia, päätöksiä, valituksia tai vaatimuksia, jotka rajoittaisivat Kaupan Kohteen nykyistä käyttöä, eikä tällaisia ole Myyjän tiedon mukaan myöskään vireillä tai uhkaamassa.
- (c) Kaupan Kohde on soveltuvien kaavamääräysten, rakennus-/rakentamislupien ja viranomaismääräysten mukainen. Kaikki kaavavelvoitteet, mukaan lukien autopaikka- ja mahdolliset väestönsuojavelvoitteet, on asianmukaisesti täytetty. Autopaikat (10 kpl) sijaitsevat Finnpark P-Näsinkulmassa ja ne ovat ostettuja ainaispaikkoja. Lisäksi Kohteen autohallissa on autopaikkoja (10 kpl) ja

pihapaikkoja. Paikat ovat voimassa olevan kaavan mukaan ja ne on hyväksytty kaavamuutoksen yhteydessä.

- (d) Kaupan Kohteella on kaikki vaadittavat luvat, sisältäen muun muassa rakentamisluvat ja kaikki loppukatselmuspöytäkirjat. Kaikki pakollisten lakien, määräysten ja viranomaispäätösten vaatimat esimerkiksi terveyteen ja turvallisuuteen, ilmanvaihtoon, paloturvallisuuteen ja sähköön liittyvät tarkastukset on Kaupan Kohteen osalta asianmukaisesti tehty.
- (e) Kaupan Kohteelle on laadittu lakien ja asetusten edellyttämä pelastussuunnitelma, joka ilmenee Tietoaaineistosta. Energiatodistusta ei ole laadittu.
- (f) Kaupan Kohdetta koskeva kiinteistön täysarvovakuutus on voimassa Kaupantekopäivään asti ehtojensa mukaisesti ja kaikki vakuutusmaksut on maksettu niiden erääntyessä. Myyjällä ei ole avoinna olevia korvausvaatimuksia vakuutusyhtiöiltä.
- (g) Kaupan Kohteessa ei ole keskeneräisiä tai tilattuja töitä (esimerkiksi kunnostus- tai muutostöitä).
- (h) Kaupan Kohteella on Myyjän nimissä tarvitsemansa sähkö-, vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, yms. kunnallistekniset liittymät. Kaikki kyseisten liittymien liittymismaksut on maksettu.
- (i) Myyjälle ei ole Kaupan Kohteeseen tai sen osaan liittyen annettu kirjallisia tiedonantoja, ilmoituksia, ratkaisuja, valituksia tai vaatimuksia minkään toimivaltaisen viranomaisen toimesta, jotka rajoittaisivat Kaupan Kohteen nykyistä käyttöä, eikä Myyjän tiedossa ole näitä koskevia uhkia tai että näitä olisi vireillä.
- (j) Myyjä on Kaupan Kohteen ja sen käytön osalta noudattanut soveltuvia pakollisia lakeja, määräyksiä (mukaan lukien asemakaavan määräykset), päätöksiä ja lupia.

11.4 Maaperän puhtaus ja ympäristöasiat

- (a) Myyjä on ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti velvollinen ilmoittamaan käytettävissä olevat tiedot Kaupan Kohteella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että sen tiedossa ei ole, että Kaupan Kohteen maaperä tai pohjavesi sisältäisi jätteitä tai olisi pilaantunut. Myyjän tiedon mukaan Kaupan Kohteeseen ei kohdistu tai sitä ei uhkaa viranomaisten esittämiä vaatimuksia tai selvityspyyntöjä.
- (b) Myyjä noudattaa ja on noudattanut Kaupan Kohteen osalta kaikkia soveltuvia ympäristöön liittyviä lakeja.
- (c) Kaupan Kohteella ei ole harjoitettu toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, joista on voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

- (d) Myyjää vastaan ei ole Kaupan Kohdetta koskien vireillä ympäristöön liittyvää selvitystä, vaatimusta, välimiesmenettelyä, oikeudenkäyntiä tai hallintomenettelyä, taikka täytäntöönpanotoimenpidettä, eikä Myyjän tiedossa ole myöskään perusteita tällaisten vireille tulosta.
- (e) Kaupan Kohteen maaperässä, pohjavedessä, alueella tai Rakennuksessa ei ole esiintynyt sellaista saastumista, jonka perusteella Myyjällä olisi Kaupan Kohteen nykyisessä käyttötarkoituksessa lakiin perustuvaa puhdistamisvelvoitetta tai muutakaan vastuuta liittyen Kaupan Kohteen maaperään, pohjaveteen, alueeseen tai Rakennukseen.

11.5 Kaupan Kohdetta koskevat tiedot

- (f) Kaikki Myyjän Ostajalle antamat, Kaupan Kohdetta koskevat tiedot ovat paikkansapitäviä.
- (g) Myyjä ei ole salannut tai jättänyt kertomatta mitään sellaista tietoa, seikkaa tai olosuhdetta koskien Kaupan Kohdetta tai Vuokrasopimuksia, jolla voisi objektiivisesti arvioiden olla merkitystä Ostajan päätöksentekoon koskien Kauppakirjan mukaisen kaupan tekemistä.

12 OSTAJAN VAKUUTUKSET

Ostaja on ennen Kauppakirjan allekirjoittamista tutustunut Kaupan Kohteeseen huolellisesti ja haluamassaan laajuudessa. Lisäksi Ostaja on teettänyt Kaupan Kohteesta tarpeelliseksi katsomansa tutkimukset.

Huomioiden, mitä Kauppakirjassa on muutoin todettu, Ostaja hyväksyy Kaupan Kohteen sellaisena kuin se on ollut Ostajalle esiteltäessä.

13 ETUOSTOLAKI

Osapuolet toteavat, että Kaupan Kohteen luovutukseen ei sovellu Tampereen kaupungin etuosto-oikeus etuostolain (608/1977) 5.1 §:n 1 kohdan nojalla.

14 ARVONLISÄVERO

Kaupan Kohdetta koskeva, arvonlisäverolain 119 §:ssä tarkoitettuihin kiinteistöinvestointeihin liittyvä arvonlisäverovähennysten tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät Ostajalle. Tässä tarkoituksessa Myyjä luovuttaa Ostajalle arvonlisäverolain 209 k §:ssä tarkoitetun selvityksen (liite 5), joka sisältää lain 209 l §:n mukaiset tiedot.

15 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO JA VARAINSIIRTOVERO

Ostaja vastaa kaupasta suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta.

Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

16 TIEDONANNOT

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle kirjallisesti ilmoittanut.

Myyjälle:

Sähköposti: Pentti Välkki (d-kulma@d-kulma.fi)

Osoite: xx

Ostajalle:

Nimi ja sähköposti: kuntayhtymäjohtaja Antti Lahti (Antti.Lahti@sasky.fi)

Osoite: Ratakatu 36, 38210 Sastamala

Tiedoksi lisäksi: Susanna Lundán (susanna.lundan@kpmg.fi), Postiosoite: KPMG Oy Ab, Hämeenkatu 9, 33100 Tampere

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon, kun se on annettu.

17 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännökset ja periaatteet.

Kaikki tähän Kauppakirjaan liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, Kauppakirjasta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä asteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

18 LIITTEET

Tämä Kauppakirja liitteineen muodostaa Osapuolten koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen ja pitää sisällään kaikki Kaupan kohteen kauppaan liitettäväksi tarkoitetut ehdot. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ole tähän Kauppakirjaan liittyen tehneet suullisia sopimuksia eivätkä tule sellaisiin vetoamaan.

Liite 1 Vuokrasopimukset ja Vuokravakuus

Liite 2 Liittymäsopimukset

Liite 3 Lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote per Kaupantekopäivä

Liite 4 Tietoaineisto

Liite 5 Arvonlisäverolain 209 I §:n mukaiset selvitykset kiinteistöinvestoinneista

19 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

Tampereella, [●].[●].2026

Myyjä

Ostaja

Pentti Vätkki

[Allekirjoittajan nimi]

[Allekirjoittajan asema]

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Pentti Vätkki myyjänä ja [nimi] ostajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä kauppakirjaa allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella, [●].[●].2026

[Kaupanhahvistajan nimi], Maanmittauslaitoksen
määräämä kaupanvahvistaja

[Kaupanhahvistajan tunnus]