

**KAUPPAKIRJA**

**KUOPION KAUPUNGIN**

Myyjänä

sekä

**NIIRALAN KULMA OY:N**

Ostajana

välillä

koskien

**KIINTEISTÖ-KYS OY:N**

osakkeiden kauppaa

[•].[•].2020

## **LIITELUETTELO**

- |                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| <b>Liite 2.1</b> | Osake- ja osakasluettelot            |
| <b>Liite 5.4</b> | Yhtiöjärjestys ja kaupparekisteriote |
| <b>Liite 5.5</b> | Välitilinpäätös 30.9.2020            |
| <b>Liite 5.6</b> | Kiinteistö- ja osakevarallisuus      |

Tämä kauppakirja ("Kauppakirja") on solmittu [●].[●].2020 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **Kuopion kaupunki** (y-tunnus 0171450-7), PL 3022, 70090 MONETRA ("Myyjä"); ja
- (2) **Niiralan Kulma Oy** (y-tunnus: 0171260-8), Puijonkatu 35, 70100 Kuopio ("Ostaja").

Jäljempänä Myyjään ja Ostajaan viitataan yhdessä termillä "**Osapuolet**" ja kuhunkin erikseen termillä "**Osapuoli**".

## TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Kiinteistö-KYS Oy (y-tunnus: 0276409-8) on Suomessa rekisteröity osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Kuopio ("**Yhtiö**"). Yhtiö rakennuttaa, hankkii, omistaa ja ylläpitää kiinteistöjä ja asuntoja ensisijaisesti Kuopion yliopistollisen sairaalan ja Kuopion kaupungin palveluksessa olevien henkilöiden asuntoina käytettäväksi, ja Yhtiön ylläpitämät vuokratilat ovat arava- ja korkotukirahoitettuja. Lisäksi Yhtiö tuottaa talous-, henkilöstö- ja tietohallinnon palveluja ("**Liiketoiminta**").
- (B) Tämän Kauppakirjan Allekirjoituspäivänä Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä omistaa 301.000 kpl (käsittäen noin 48,80 %) kaikista Yhtiön osakkeista ja Myyjä omistaa 314.648 kpl (käsittäen noin 51,10 %) kaikista Yhtiön osakkeista. Lisäksi Yhtiön hallussa on 720 kpl (käsittäen noin 0,10 %) Yhtiön omia osakkeita.
- (C) Ostaja on Myyjän täysin (100 %) omistama tytäryhtiö.
- (D) Myyjä myy ja Ostaja ostaa tässä Kauppakirjassa sovituin ehdoin kaikki Myyjän omistamat Yhtiön osakkeet (jäljempänä "**Osakkeet**") (Osakkeiden kauppa tämän Kauppakirjan mukaisesti jäljempänä "**Kauppa**").
- (E) Osapuolet toteavat, että yhdessä ja yhtäaikaisesti tämän Kauppakirjan kanssa Osapuolet allekirjoittavat myös Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n (y-tunnus: 3134298-6) osakkeiden kauppa koskevan kauppakirjan. Osapuolet ovat tarkoittaneet, että Yhtiön ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeiden kauppooja on käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena, mikä on ollut Osapuolten edellytys Kaupan syntymiselle.
- (F) Lisäksi Osapuolet toteavat, että yhdessä ja yhtäaikaisesti tämän Kauppakirjan kanssa Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä ja Ostaja allekirjoittavat kauppakirjat, joiden nojalla Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä myy kaikki sen omistamat Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeet Ostajalle olennaisesti samansisältöisin ehdoin kuin Myyjä. Osapuolet ovat kuitenkin tarkoittaneet, että Kauppa voidaan toteuttaa siitä huolimatta, etteivät osakekaupat Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin kuntayhtymän ja Ostajan välillä jostain syystä toteutuisikaan.

## 1 MÄÄRITELMÄT

Tässä Kauppakirjassa seuraavilla termeillä isolla alkukirjaimella kirjoitettuna on alla kuvatut merkitykset, ellei nimenomaisesti muuta käy ilmi sopimustekstistä tai kontekstista:

- 1.1 Allekirjoituspäivä** tarkoittaa tämän Kauppakirjan kansilehdessä mainittua päivää.

<b>1.2 ARA</b>	tarkoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusta.
<b>1.3 Kauppa</b>	on määritelty Tausta ja tarkoitus -jakson kohdassa (D).
<b>1.4 Kauppakirja</b>	tarkoittaa tätä kauppakirjaa liitteineen.
<b>1.5 Liiketoiminta</b>	on määritelty Tausta ja tarkoitus -jakson kohdassa (A).
<b>1.6 Myyjän Tieto</b>	tarkoittaa Yhtiön hallituksen jäsenten tosiasiallista tietoa tai tietoa, joka jollakulla heistä on asemansa perusteella Allekirjoituspäivänä.
<b>1.7 Myyjän Vakuutukset</b>	on määritelty kohdassa 5.
<b>1.8 Myyjä</b>	on määritelty tämän Kauppakirjan johdanto-osiossa.
<b>1.9 Osakkeet</b>	on määritelty Tausta ja tarkoitus -jakson kohdassa (D).
<b>1.10 Osapuoli / Osapuolet</b>	on määritelty tämän Kauppakirjan johdanto-osiossa.
<b>1.11 Ostaja</b>	on määritelty tämän Kauppakirjan johdanto-osiossa.
<b>1.12 Rasite</b>	tarkoittaa pantti- tai muuta vakuusoikeutta, pidätysoikeutta tai muuta omistus-, hallinta- tai käyttöoikeuden rajoitusta.
<b>1.13 Täytäntöönpano</b>	tarkoittaa tämän Kauppakirjan mukaisen Kaupan täytäntöönpanoa kohdan 4.1 mukaisesti.
<b>1.14 Täytäntöönpanopäivä</b>	on määritelty kohdassa 4.1.
<b>1.15 Täytäntöönpanotoimet</b>	tarkoittaa kohdan 4.3 mukaisia toimia.
<b>1.16 Vahinko</b>	on määritelty kohdassa 7.1.

**1.17 Yhtiö** on määritelty Tausta ja tarkoitus -jakson kohdassa (A).

## **2 KAUPAN KOHDE JA LUOVUTUS**

### **2.1 Kaupan kohde**

Ostaja ostaa ja Myyjä myy tässä Kauppakirjassa määritellyin ehdoin ja edellytyksin Täytäntöönpanopäivänä Osakkeet eli yhteensä 314.648 Yhtiön liikkeeseen laskettua ja rekisteröityä osaketta, jotka muodostavat noin 51,10 % Yhtiön koko osakekannasta. Osakkeista on laadittu osakekirjat. Yhtiön osake- ja osakasluettelot, joista ilmenevät myytävien Osakkeiden numerot, ovat tämän Kauppakirjan **Liitteenä 2.1**.

### **2.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Täysi ja Rasitteista vapaa omistus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyy Myyjältä Ostajalle Täytäntöönpanopäivänä, kun Osapuolet ovat suorittaneet alla kohdan 4.3 mukaiset Täytäntöönpanotoimet.

## **3 KAUPPAHINTA JA MAKSAMINEN**

### **3.1 Kauppahinta**

Osakkeista maksettava kauppahinta on [●] euroa per Osake, yhteensä [●] euroa.

Kauppahinnan perustana on lain vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (29.6.2001/604) sekä aravarajoituslain (17.12.1993/1190) mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka suuruuden ARA on vahvistanut päätöksellään [pvm].

Kauppahintaan ei tehdä mitään tarkistuksia. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mahdolliset tämän Kauppakirjan kohdan 7.1 mukaiset korvaukset Myyjältä Ostajalle käsitellään kauppahinnan alennuksena edellyttäen, että ARA-lainsäädäntö ei aseta tälle rajoituksia.

### **3.2 Kauppahinnan maksaminen**

Ostaja maksaa kauppahinnan Täytäntöönpanossa Myyjän kirjallisesti ilmoittamalle pankkitilille.

## **4 TÄYTÄNTÖÖNPANO**

### **4.1 Täytäntöönpano**

Täytäntöönpano tapahtuu viivytyksettä sen jälkeen, kun jäljempänä kohdassa 4.2 luetellut Täytäntöönpanon edellytykset on täytetty, taikka Osapuolten yhdessä sopimana muuna ajankohtana ("Täytäntöönpanopäivä").

Mikäli Täytäntöönpano ei ole tapahtunut 28.2.2021 mennessä alla kohdassa 4.2(a) tai 4.2(b) sanotusta syystä, joko Myyjä tai Ostaja voi milloin tahansa purkaa tämän Kauppakirjan välittömästi vaikutuksin ilmoittamalla tästä toiselle Osapuolelle.

Tämä kohta 4.1 ja kohdat 9.1 (Salassapito) ja 10 (Muut ehdot) jäävät voimaan tämän Kauppakirjan purkamisesta huolimatta.

Mikään tässä kohdassa sanottu ei vapauta rikkovaa Osapuolta vastuusta aikaisemmasta Kauppakirjan mukaisten velvollisuuksien noudattamatta jättämisestä tai rajoita ei-rikkovan Osapuolen oikeutta vaatia rikkovalta Osapuolelta sopimusvelvoitteidensa luontoissuoritusta tai, tällaisen luontoissuoritusvelvollisuuden puuttuessa, vahingonkorvausta.

#### **4.2 Täytäntöönpanon edellytykset**

Kauppan Täytäntöönpano on ehdollinen seuraaville toimenpiteille:

- (a) Kuopion kaupunginvaltuuston päätös Kauppakirjan hyväksymisestä on saanut lainvoiman;
- (b) Kuopion kaupunginvaltuuston päätös Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n osakkeiden kauppakirjan hyväksymisestä on saanut lainvoiman; ja
- (c) Myyjän Vakuutukset ovat edelleen voimassa eikä niitä ole rikottu, taikka Myyjä on valintansa mukaan korvannut rikkomuksesta aiheutuneen Vahingon, jolloin Vahingon määrä vähennetään kauppahinnasta.

#### **4.3 Täytäntöönpanotoimet**

Täytäntöönpanossa tehdään seuraavat toimenpiteet:

- (a) Myyjä tai Ostaja, soveltuvasti, esittää toiselle Osapuolelle todisteet kohdan 4.2 mukaisten Täytäntöönpanon edellytysten täyttymisestä (siinä laajuudessa kuin toinen Osapuoli ei ole luopunut niistä);
- (b) Ostaja maksaa Myyjälle kauppahinnan kohdan 3.2 mukaisesti ja toimittaa Myyjälle kirjallisen tositteen maksusta; ja
- (c) Myyjä toimittaa Ostajalle Osakkeista laaditut osakekirjat asianmukaisiin siirtomerkinnöihin varustettuna.

Kaikkien Täytäntöönpanon yhteydessä toteutettujen toimien katsotaan tapahtuneen samanaikaisesti osana yhtä transaktiota, ja Täytäntöönpanon (sisältäen kaikki toimitukset) ei katsota tapahtuneen lainkaan ennen kuin Osapuolet ovat toteuttaneet kaikki toimet.

#### **4.4 Täytäntöönpanon jälkeiset toimet**

Ostajan on yhden (1) kuukauden kuluessa Täytäntöönpanosta:

- (a) pidettävä ylimääräinen yhtiökokous, jossa päätetään uusien hallitusten jäsenten valitsemisesta; ja
- (b) toimitettava kaupparekisteriin ilmoitus Yhtiön tosiasiallisista edunsaajista.

### **5 MYYJÄN VAKUUTUKSET**

#### **5.1 Yleistä**

Myyjä vakuuttaa ja vastaa Ostajalle siitä, että alla kohtien 5.2–5.12 mukaiset vakuutukset ("Myyjän Vakuutukset") pitävät paikkansa ja ovat totuudenmukaisia sekä Allekirjoituspäivänä että Täytäntöönpanopäivänä.

#### **5.2 Osakkeiden omistus ja oikeus myydä Osakkeet**

Myyjällä on täysi ja yksinomainen omistusoikeus Osakkeisiin, jotka on kaikki laskettu liikkeelle soveltuvan lain mukaisesti, täysin maksettu ja rekisteröity kaupparekisteriin.

Myyjällä on oikeus myydä ja luovuttaa Osakkeet tämän Kauppakirjan mukaisesti ja Rasitteista vapaana Ostajalle. Osakkeisiin ei kohdistu etuosto-, lunastus- tai muita oikeuksia, jotka oikeuttaisivat Osakkeiden ostamiseen, myyntiin tai muuhun luovuttamiseen.

Tämä Kauppakirja sitoo Myyjää ehtojensa mukaisesti. Tämän Kauppakirjan ja Kaupan Täytäntöönpano ei vaadi minkään muun kuin tässä Kauppakirjassa mainitun kolmannen tahon suostumusta eikä johda Yhtiön yhtiöjärjestyksen tai päätöksen taikka soveltuvan lainsäädännön, tuomioistuimen tai hallinnollisen viranomaisen antaman tuomion, päätöksen tai määräyksen taikka minkään sopimuksen rikkomiseen.

### **5.3 Olemassaolo ja pääomarakenne**

Yhtiö on asianmukaisesti perustettu ja rekisteröity kaupparekisteriin ja sillä on oikeus harjoittaa Liiketoimintaansa siten kuin sitä on Allekirjoituspäivänä harjoitettu. Yhtiötä ei ole haettu konkurssiin tai selvitystilaan eikä se ole yrittysaneerauksen tai ulosmittauksen kohteena.

Tällä Kauppakirjassa myytävät Osakkeet muodostavat noin 51,10 % Yhtiön kaikista osakkeista.

Yhtiö ei ole antanut tai sitoutunut antamaan osakkeita, optioita, merkintäoikeuksia tai muita Yhtiön osakkeisiin oikeuttavia tai niihin vaihdettavissa olevia erityisiä oikeuksia tai instrumentteja, eikä kenelläkään ole oikeutta saada tai hankkia Yhtiön osakkeita tai niihin oikeuttavia erityisiä oikeuksia tai muita instrumentteja.

Yhtiössä ei ole tehty 30.9.2020 jälkeen varojen palautusta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta tai muusta rahastosta, osakepääoman alentamista, omien osakkeiden hankintaa tai muuta varojenjakoja eikä sellaisesta ole tehty sitoumusta.

### **5.4 Yhtiöoikeudelliset asiakirjat**

**Liitteenä 5.4** olevat Yhtiön yhtiöjärjestys ja kaupparekisteriote ovat oikeansisältöisiä ja ajan tasalla. Yhtiön osalta ei ole annettu valtuutuksia tai tehty muita päätöksiä, jotka tulisi rekisteröidä kaupparekisteriin, mutta joita ei ole rekisteröity. Yhtiön perustamisasiakirjat sekä yhtiöoikeudelliset päätösasiakirjat ovat asianmukaisesti laadittu ja Yhtiön hallussa.

### **5.5 Tilinpäätös ja vastuut**

Osa Yhtiön varoista ja veloista on osittaisjakautumisen seurauksena siirtynyt 1.10.2020 alkaen Vapaarahoitteinen-KYS Oy -nimiselle yhtiölle. Tämän Kauppakirjan **Liitteenä 5.5** oleva Yhtiön välitilinpäätös per 30.9.2020 on laadittu soveltuvia lakeja ja kirjanpitoperiaatteita noudattaen, ja se antaa oikean ja riittävän kuvan Yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja omaisuuseristä välitilinpäätöksen päivänä. Myyjän Tiedon mukaan Yhtiöllä ei ole velkoja tai vastuita, jotka eivät ilmene välitilinpäätöksestä tai ole syntyneet välitilinpäätöspäivän jälkeen normaalin Liiketoiminnan puitteissa.

Yhtiössä tai sen varoissa, erityisesti rakennuskannassa, Liiketoiminnassa tai toimintaedellytyksissä ei ole Myyjän Tiedon mukaan tapahtunut 30.9.2020 jälkeen sellaista olennaista muutosta, joka voisi merkittävästi heikentää Yhtiön tulosta tai taloudellista tilannetta.

Yllä sanottu osittaisjakautuminen on toteutettu Verohallinnon 22.4.2020 päivätyn ennakkoratkaisun mukaisesti.

Yhtiö ei ole antanut takauksia tai vakuuksia eikä muita sitoumuksia Myyjän tai muiden tahojen velvoitteista. Myyjä tai kukaan ulkopuolinen ei ole antanut muita takauksia, vakuuksia tai muita vastaavia sitoumuksia Yhtiön velvoitteista, lukuun ottamatta Kuopion kaupungin Yhtiön velkojen vakuudeksi antamia, alla yksilöityjä omavelkaisia takauksia, jotka jäävät voimaan Kaupasta huolimatta:<sup>1</sup>

- (a) OP Yrityspankki Oyj:lle annettu takaus velasta 599003-89901803;
- (b) Nordea Pankki Oyj:lle annettu takaus velasta 179520-32121 (107820-6210976);
- (c) Kuntarahoitus Oyj:lle annettu takaus velasta 1183/08;
- (d) Nordea Pankki Oyj:lle annettu takaus velasta 179520-32154 (107820-6262241);
- (e) Kuntarahoitus Oyj:lle annettu takaus velasta 11646/05; ja
- (f) Kuntarahoitus Oyj:lle annettu takaus velasta 11564/05.

## **5.6 Kiinteistöt ja osakeomistukset**

Yhtiössä on tallella **Liitteessä 5.6** lueteltu ARAVA-/korkotuettu kiinteistöomaisuus sekä osakevarallisuus.

Yhtiöllä on riidaton omistusoikeus tai lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu vuokraoikeus sen Liiketoiminnassa tarvittaviin maa-alueisiin ja omistusoikeus niillä oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin.

Myyjän Tiedon mukaan Yhtiön omistamilla tai vuokraamalla kiinteistöillä ei ole tapahtunut ympäristön pilaantumista, ja niillä sijaitsevat rakennukset on Myyjän Tiedon mukaan rakennettu rakentamishetkellä voimassa olleen ja soveltuvan lainsäädännön mukaisesti.

## **5.7 Vakuutukset**

Myyjän Tiedon mukaan Yhtiöllä on voimassa olevat asianmukaiset vakuutukset koskien sen välitilinpäätöksestä per 30.9.2020 ilmenevää omaisuutta, Liiketoimintaa ja työntekijöitä.

## **5.8 Verot**

Yhtiö on toimittanut ajallaan veroviranomaisille asianmukaisesti laaditut ja oikeelliset veroilmoitukset sekä muut tarvittavat selvitykset, joiden perusteella Yhtiö on asianmukaisesti täyttänyt kaikki verovelvoitteet. Yhtiö on ajallaan maksanut sille määrättyt oma-aloitteisesti suoritettavat verot.

Yhtiössä ei ole meneillään verotarkastusta eikä Myyjän Tiedon mukaan tällaista uhkaa ole olemassa.

## **5.9 Työntekijät**

Yhtiön työntekijöiden työsopimukset ovat kirjallisia ja niiden ehdot vastaavat toimialalla tavanomaisia työsopimusten ehtoja. Yhtiö on noudattanut sitä sitovia työsopimuksia, kannustinjärjestelmiä, lakeja ja työehtosopimuksia eikä sitä vastaan ole vireillä vaatimuksia, viranomaistutkimuksia, oikeudenkäyntejä tai muita vastaavia menettelyjä niiden rikkomiseen liittyen.

<sup>1</sup> **KPMG:** Listaus takauksista perustuu tietoon per 31.12.2019 ja on alisteinen Yhtiön vahvistukselle.



Kenenkään Yhtiön työntekijän irtisanomisaika ei ole vireillä, eikä kukaan Yhtiön työntekijöistä ole ilmaissut aikomustaan työsopimuksensa irtisanomiseen.

Yhtiöllä ei ole kattamattomia eläkevastuita. Yhtiön työntekijöille tai toimitusjohtajalle ei ole myönnetty lakisääteiset edut ylittäviä eläke-etuuksia. Yhtiö on maksanut kaikki soveltuvan lainsäädännön, työehtosopimusten, työsopimusten ja muiden sitoumuksien mukaiset eläkevastuusiin liittyvät erääntyneet maksut ja kattanut vakuutuksella tai riittävin varauksin kaikki maksamattomat eläkevastuut.

#### **5.10 Immateriaalioikeudet ja asiakirja-aineisto**

Myyjän Tiedon mukaan Yhtiön Liiketoiminta ei loukkaa kolmannen osapuolen patentti-, hyödyllisyysmalli-, tavaramerkki-, malli-, toiminimi-, tekijänoikeus-, valmistus- tai muita aineettomia oikeuksia. Myyjän Tiedon mukaan Yhtiöllä on asianmukainen käyttöoikeus Liiketoiminnan jatkamisen kannalta tarpeellisiin aineettomiin oikeuksiin.

Myyjän Tiedon mukaan Yhtiöllä on hallussaan Liiketoiminnan jatkamisen kannalta tarpeellinen asiakirja-aineisto.

#### **5.11 Oikeudenkäynnit ja viranomaispäätökset**

Myyjän Tiedossa ei ole vireillä olevia Yhtiöön liittyviä oikeudenkäyntejä, hallinto-oikeudellisia toimenpiteitä tai riitaisuuksia eikä tällaisen menettelyn uhkaa.

Myyjän Tiedossa ei ole viranomaisten päätöksiä, toimenpiteitä tai suunnitelmia, jotka voisivat olennaisesti haitata Yhtiön Liiketoimintaa.

#### **5.12 Tavanomainen Liiketoiminta**

Yhtiön Liiketoimintaa on Myyjän Tiedon mukaan harjoitettu 30.9.2020 jälkeen Yhtiössä vakiintuneesti sovellettujen liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti.

#### **5.13 Annetut tiedot**

Myyjä ei ole jättänyt kertomatta mitään Osakkeita, Yhtiötä tai Liiketoimintaa koskevaa tietoa, jolla voidaan olettaa olevan olennaista merkitystä Kaupan kannalta. Ennen Kaupan Täytäntöönpanoa annetut Osakkeita, Yhtiötä ja Liiketoimintaa koskevat tiedot ovat Myyjän Tiedon mukaan paikkansa pitäviä, eivätkä sisällä virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa.

### **6 OSTAJAN VAKUUTUKSET**

Ostaja vakuuttaa ja vastaa Myyjälle siitä, että alla kohtien 6.1–6.3 mukaiset vakuutukset pitävät paikkansa ja ovat totuudenmukaisia sekä Allekirjoituspäivänä että Täytäntöönpanopäivänä.

#### **6.1 Toimivalta ja kelpoisuus**

Ostajalla on asianmukainen toimivalta ja kelpoisuus solmia tämä Kauppakirja ja ostaa Osakkeet Myyjältä.

Ostaja täyttää ARA:n päätöksessään [pvm] luovutuksensaajalle asettamat edellytykset.

Tämä Kauppakirja sitoo Ostajaa ehtojensa mukaisesti.

#### **6.2 Rahoitus**

Ostajalla on kauppahinnan maksamiseen tarvittava rahoitus ja se on tehnyt kauppahinnan maksamiseen vaadittavat päätökset.

### 6.3 Ostajan tietoisuus

Ostaja harjoittaa Yhtiön Liiketoiminnan kanssa samankaltaista toimintaa ja toimii Yhtiön tavoin Kuopion kaupungin alueella, mistä johtuen Ostajalla on tarvittava ymmärrys ja asiantuntemus Yhtiön Liiketoiminnan sisällöstä.

Ostaja vakuuttaa ennen Allekirjoituspäivää tutustuneensa Kauppakirjan liitteinä oleviin asiakirjoihin, Asunto Oy Litmasenrinne -nimisen yhtiön kaupparekisteriotteeseen ja yhtiöjärjestykseen sekä Yhtiön omistamia ja vuokraamia kiinteistöjä koskeviin kiinteistörekisteriotteisiin, lainhuuto-, vuokraoikeus- ja rasiustodistuksiin sellaisina kuin ne ovat Myyjän ennen Allekirjoituspäivää Ostajalle toimittamalla muistitikulla, ja Ostaja on tietoinen niistä ilmenevistä kiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä, Rasitteista ja vallintarajoituksista. Näiden asiakirjojen sisältämä tieto rajoittaa Ostajan mahdollisuutta vedota Myyjän Vakuutusten rikkomiseen.

### 6.4 Ei vuokrien korotustarvetta

Ostajan käsityksen mukaan Kaupasta ei aiheudu Yhtiön perimien vuokrien korotustarvetta.

## 7 MYYJÄN VASTUU

### 7.1 Kauppahinnan alennus

Mikäli tässä Kauppakirjassa annettu Myyjän Vakuutus osoittautuu virheelliseksi tai paikkansapitämättömäksi tai Myyjä muuten rikkoo tämän Kauppakirjan ehtoja, ja tästä aiheutuu Yhtiölle ja/tai Ostajalle vahinkoa, on Myyjä kohdan 7.2 mukaiset rajoitukset huomioon ottaen velvollinen korvaamaan Ostajalle (tai Ostajan ohjeistuksesta Yhtiölle) euro eurosta tämän kohdan 7 mukaisesti kyseiset vahingot ja kustannukset (mukaan lukien asian selvittelystä ja hoitamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset) ("**Vahinko**").

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä vastaa Ostajalle vain aiheuttamastaan Vahingosta. Mikäli Myyjän Vakuutusten rikkomus on sen luonteinen, että siitä vastaisivat kaikki Yhtiön Kaupan Täytäntöönpanoa edeltävät osakkeenomistajat, on Myyjä velvollinen korvaamaan Ostajalle ainoastaan myymiensä Osakkeiden mukaisen osuuden kyseisestä Vahingosta.

Myyjän Ostajalle tämän Kauppakirjan nojalla maksettavaksi tulevia korvauksia pidetään kaikissa tilanteissa Kauppahinnan alennuksena, edellyttäen, että ARA-lainsäädäntö ei aseta tälle rajoituksia. Mikäli asettaa, korvauksia käsitellään vahingonkorvauksena. Myyjällä ei ole muuta vastuuta tai velvollisuutta tämän Kauppakirjan rikkomisesta kuin mitä tässä kohdassa 7 on mainittu. Ostajalla ei ole oikeutta kauppalain (355/1987, muutoksineen) nojalla vaatia muita seuraamuksia (mukaan lukien oikeus purkaa Kauppakirja).

### 7.2 Vastuunrajoitukset

Myyjän vastuuta Myyjän Vakuutusten rikkomisesta rajoitetaan seuraavasti:

- (a) Ostajan oikeus esittää vaatimuksia ja vastaavasti Myyjän vastuu on rajoitettu viiteenkymmeneen prosenttiin (50 %) kauppahinnasta. Myyjä ei ole velvollinen suorittamaan korvausta, ellei Vahinkojen yhteismäärä ole vähintään 50.000,00 euroa, jolloin Myyjä on velvollinen korvaamaan Vahingot täysimääräisesti. Laskettaessa Vahinkojen yhteismäärää huomioon ei oteta sellaista yksittäistä Vahinkoa, taikka sellaisten Vahinkojen kokonaisuutta, joka perustuu olennaisesti samaan tosiseikastoon tai olosuhteisiin, jonka/joiden määrä on vähemmän kuin 10.000,00 euroa. Nämä

rajoitukset eivät sovellu kohtien 5.2 (Osakkeiden omistus ja oikeus myydä Osakkeet), 5.3 (Olemassaolo ja pääomarakenne) ja 5.8 (Verot) rikkomiseen, joiden osalta Myyjän korvausvelvollisuutta ei ole rajoitettu.

- (b) Ostajan on esitettävä Myyjän Vakuutusten rikkomiseen perustuvat yksilöidyt vaatimuksensa kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun vaatimuksen peruste tuli Ostajan tietoon. Vaatimukset on esitettävä kirjallisesti yksilöiden vaadittava määrä ja sen perusteet käytettävissä olevien tietojen perusteella kohtuullisella tarkkuudella. Vaatimukset on esitettävä viimeistään kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden kuluessa Täytäntöönpanosta. Edellisestä virkkeestä poiketen kohdassa 5.8 (Verot) annetun Myyjän Vakuutuksen rikkomiseen perustuvat vaatimukset on esitettävä viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa lakisääteisen jälkiverotuksen määräajan päättymisen jälkeen.
- (c) Myyjä voi olla vain kerran vastuussa samasta seikasta aiheutuvasta Vahingosta siltä osin kuin Vahinko on korvattu.
- (d) Myyjä ei vastaa Ostajalle ja/tai Yhtiölle aiheutuvasta liikeluvon menetyksestä eivätkä muusta välillisestä vahingosta, joka ei ole objektiivisesti arvioituna tyypiltään ennakoitavissa.
- (e) Ostajalla ei ole oikeutta saada korvausta siltä osin kuin:
  - (i) Vahinko ei ole vielä toteutunut tai sen määrä ei ole lopullisesti ratkennut (mikä ei kuitenkaan estä Ostajaa tekemästä alustavaa vaatimusta kohdan 7.2(a) mukaisen aikarajan puitteissa ja täydentämään vaatimusta myöhemmin oikeuksiaan menettämättä);
  - (ii) Ostaja on saanut hyväkseen korvausta kolmannelta osapuolelta vakuutuksen tai muun seikan perusteella taikka rikkomus tai vahinko on korjattu ilman, että korjaamisesta on aiheutunut Ostajalle tai Yhtiölle Vahinkoa (pois lukien kuitenkin selvyiden vuoksi Ostajan toimenpiteet); tai
  - (iii) Vahinko on aiheutunut Ostajan toimenpiteestä tai laiminlyönnistä Täytäntöönpanopäivän jälkeen, taikka Vahingon rajoittamista koskevan kohtuullisen toimenpiteen laiminlyönnistä (lukuun ottamatta toimenpiteitä, joiden osalta Ostaja on toiminut rajoittaakseen Vahinkoa tai Ostaja ei ole ollut tietoinen Vahinkoon johtavista olosuhteista).

Tämän kohdan 7.2 mukaiset vastuunrajoitukset eivät rajoita Myyjän vastuuta (tai Ostajan oikeutta korvaukseen) siltä osin kuin kyse on Myyjän tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.

### **7.3 Vahinkojen rajoittaminen, kolmansien vaatimukset**

Osapuolet ryhtyvät kaikkiin tarvittaviin kohtuullisiin toimenpiteisiin Myyjän Vakuutusten poikkeamisesta tai velvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuneen Vahingon pienentämiseksi. Mikäli Myyjä on jo suorittanut maksuja Ostajan esittämän vaatimuksen perusteella ja mikäli kolmannelta osapuolelta voidaan saada kyseiseen vaatimukseen liittyviä varoja, Ostajan on (i) Myyjän vaatimuksesta huolehdittava kyseisen oikeuden siirtämisestä Myyjälle (mikäli mahdollista); tai (ii) hoidettava prosessia huolellisesti Yhtiön ja Osapuolten kohtuulliset intressit huomioon ottaen. Vastaavia periaatteita sovelletaan kolmansien vaatimuksiin, joiden

perusteella Myyjä voi joutua vastuuseen tämän Kauppakirjan nojalla. Tällöin Myyjällä on oikeus halutessaan hoitaa prosessia kolmansia kohtaan.

## **8 OSTAJAN VASTUU**

Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle tämän Kauppakirjan rikkomisesta aiheutuvan välittömän vahingon. Ostajan korvausvelvollisuus on rajoitettu kauppahinnan määrään.

## **9 MUUT SITOUKUKSET**

### **9.1 Salassapito**

Osapuolet toteavat Myyjän olevan julkinen yhteisö, jonka toimintaan sovelletaan lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999 muutoksineen). Tämän johdosta Kauppakirjasta salataan vain ne osiot ja Kauppakirjan liitteet, joiden salaamiseen on edellä mainitun lain tai muun lain mukainen peruste ja joiden salaamisesta Osapuolet erikseen yhdessä sopivat.

Myyjä sitoutuu pitämään salassa ja olemaan käyttämättä tai ilmaisematta kolmansille osapuolille mitään Yhtiötä tai sen Liiketoimintaa koskevaa luottamuksellista aineistoa tai muuta tietoa.

### **9.2 Muut toimenpiteet**

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kaikki muut asiakirjat ja tekemään kaikki muut toimenpiteet, jotka ovat kohtuudella tarpeellisia tämän Kauppakirjan mukaisten järjestelyjen toteuttamiseksi.

## **10 MUUT EHDOT**

### **10.1 Kustannukset**

Osapuolet vastaavat omista kuluistaan ja kustannuksistaan tähän Kauppakirjaan ja Kauppaan liittyen.

### **10.2 Verot ja maksut**

Ostaja vastaa Osakkeiden luovutuksesta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

### **10.3 Tiedonannot**

Kaikki tästä Kauppakirjasta johtuvat tiedonannot, vaatimukset ja ilmoitukset tulee toimittaa kirjallisesti tai sähköpostitse seuraaviin osoitteisiin (tai muuhun osoitteeseen, joka on ilmoitettu toiselle Osapuolelle tämän kohdan 10.3 mukaisesti):

(a) Myyjälle:

osoite: Kuopion kaupunki, PL 228, 70101 Kuopio

vastaanottaja: Kuopion kaupungin kirjaamo

sähköposti: kirjaamo@kuopio.fi

(b) Ostajalle:  
osoite: Hatsalankatu 37, 70110 Kuopio  
vastaanottaja: toimitusjohtaja  
sähköposti: kari.keranen@niiralankulma.fi

Tiedonannot, vaatimukset ja ilmoitukset katsotaan saaduiksi (i) vastaanottovahvistusta vastaan, jos tiedonanto, vaatimus tai ilmoitus on lähetetty kirjallisesti tai (ii) lähetyspäivänä, jos tiedonanto, vaatimus tai ilmoitus on lähetetty sähköpostitse edellyttäen, että lähetyksen epäonnistumisesta ei ole saapunut lähettäjälle ilmoitusta.

#### **10.4 Kauppakirjan liitteet**

Jokainen tämän Kauppakirjan liite on osa tätä Kauppakirjaa.

#### **10.5 Tulkinta**

Se, että Osapuoli on laatinut tai osallistunut tämän Kauppakirjan tai sen ehdon laatimiseen, ei vaikuta tämän Kauppakirjan tulkintaan kyseisen Osapuolen vahingoksi. Kauppakirjan otsikot on laadittu vain luettavuuden parantamiseksi, eivätkä ne rajoita Kauppakirjan ehtojen tarkoitusta tai tulkintaa.

#### **10.6 Koko sopimus**

Tämä Kauppakirja (liitteineen) muodostaa Osapuolten koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen, ja korvaa kaikki aiemmat keskustelut, neuvottelut, sopimukset ja yhteisymmärrykset Osapuolten välillä Kauppakirjan tarkoittamaan Kauppaan liittyen.

#### **10.7 Osittainen pätemättömyys**

Mikäli jokin tämän Kauppakirjan ehdoista todetaan pätemättömäksi, lainvastaiseksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, säilyvät muut tämän Kauppakirjan ehdot voimassa muuttumattomina ja Osapuolia sitovina. Osapuolten tulee neuvotella ja sopia hyvässä hengessä korvatakseen (soveltuvan lain sallimissa rajoissa) kyseisen ehdon toisella ehdolla, jolla on sama vaikutus tai jolla on mahdollisimman lähelle sama taloudellinen lopputulema kuin mitä Osapuolet aiemmin tavoittelivat kyseisellä yksittäisellä ehdolla.

#### **10.8 Oikeuksista luopuminen**

Mistään tämän Kauppakirjan ehdosta tai oikeudesta ei katsota luovutun ilman nimenomaista kirjallista lausuntoa tai sopimusta, jonka luopuva Osapuoli on allekirjoittanut kyseistä tarkoitusta varten. Ellei nimenomaisesti ole toisin sovittu, Osapuolen laiminlyönti jättää vaatimatta tämän Kauppakirjan ehdon noudattamisen ei millään tavoin vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen panna ehtoa täytäntöön. Luopumista tämän Kauppakirjan ehdosta tai oikeudesta ei katsota luopumiseksi samasta myöhempien tapahtumien tai olosuhteiden perusteella tai luopumiseksi muusta ehdosta tai oikeudesta.

#### **10.9 Muutokset**

Tätä Kauppakirjaa voidaan muuttaa vain kirjallisesti siten, että molemmat Osapuolet allekirjoittavat muutoksen.

#### **10.10 Sopimuksen siirto**

Tämä Kauppakirja ja sen alaiset oikeudet ja velvollisuudet sitovat vain Osapuolia. Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä Kauppakirjaa tai mitään tähän Kauppakirjaan perustuvaa oikeuttaan tai velvollisuuttaan, kokonaan tai osittain, millekään kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

Erityisesti todetaan, ettei Ostajan tähän Kauppakirjaan perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman ARA:n kirjallista etukäteissuostumusta.

#### **10.11 Sovellettava laki**

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, sen lainvalintaperiaatteita ja -säännöksiä lukuun ottamatta.

#### **10.12 Riitojen ratkaisu**

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti yhden (1) välimiehen toimesta. Välimiesmenettelyn paikka on Kuopio, ja välimiesmenettelyn kieli on suomi.

#### **10.13 Sopimuskappaleet**

Tätä Kauppakirjaa on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Tämä Kauppakirja voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti. Pdf-kopion toimittaminen asianmukaisesti allekirjoitetusta Kauppakirjasta vastaa alkuperäistä.

---

*[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

**KUOPION KAUPUNKI**

[•] \_\_\_\_\_

[•] \_\_\_\_\_

**NIIRALAN KULMA OY**

[•] \_\_\_\_\_

[•] \_\_\_\_\_